

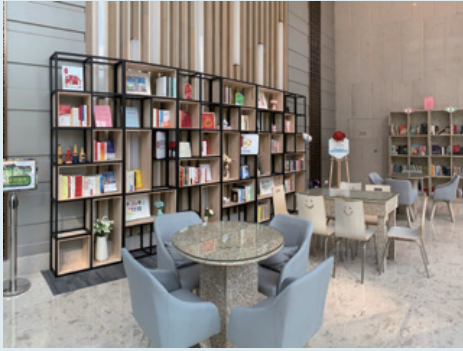


嘉里建設有限公司

KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零二一年
年報



封面設計：
 秉承傳統，拓新機遇。集團高瞻遠矚，配合精準策略，積極各方發展。



嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）為最具規模的物業企業之一，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，發展專尚物業。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。

目錄

3	財務摘要
6	董事會主席報告
8	行政總裁報告
10	管理層討論及分析
10	業績總覽
14	業務回顧
50	財務回顧
51	所持物業詳情
62	可持續發展及企業社會責任活動
72	獎項及嘉許
90	企業管治
90	董事及高級管理人員
94	企業管治報告
104	審核與企業管治委員會報告
107	薪酬委員會報告
109	提名委員會報告
111	風險管理及內部控制報告
114	董事會報告
127	財務資料
127	獨立核數師報告
133	綜合收益表
134	綜合全面收益表
135	綜合財務狀況表
137	綜合現金流動表
139	綜合權益變動表
141	財務報表附註
230	五年財務概要
231	公司資料及財務資料時間表

掃描並下載本年報：



財務摘要

兩年比對		二零二一年	二零二零年	變動百分率
收入	(百萬港元)	15,327	14,526	+6%
毛利	(百萬港元)	8,743	8,387	+4%
毛利率	(%)	57.0	57.7	
經營溢利	(百萬港元)	10,824	7,572	+43%
經營邊際利潤	(%)	70.6	52.1	
未計利息、稅項、折舊及攤銷前利潤 ^{註1}	(百萬港元)	7,498	7,351	+2%
股東應佔溢利	(百萬港元)			
– 計入投資物業公允價值轉變前*		6,266	4,233	+48%
– 計入投資物業公允價值轉變後		10,358	5,403	+92%
純利率	(%)			
– 計入投資物業公允價值轉變前*		40.9	29.1	
– 計入投資物業公允價值轉變後		67.6	37.2	
每股盈利	(港元)			
– 計入投資物業公允價值轉變前*		4.30	2.91	+48%
– 計入投資物業公允價值轉變後		7.11	3.71	+92%
股東權益	(百萬港元)	116,829	109,873	+6%
借貸淨額	(百萬港元)	20,044	27,539	-27%
每股資產淨值	(HK\$)	80.32	75.44	+6%
於十二月三十一日之股價	(HK\$)	20.30	19.64	
市盈率 ^{註2}	(倍)			
– 計入投資物業公允價值轉變前*		4.7	6.7	
– 計入投資物業公允價值轉變後		2.9	5.3	
於十二月三十一日之市值 ^{註2}	(百萬港元)	29,526	28,606	
每股股息 – 中期及末期	(港元)	1.35	1.35	
每股股息 – 特別	(港元)	2.30	–	
股息派送率	(%)			
– 計入投資物業公允價值轉變前* ^{註3}		31.4	46.4	
– 計入投資物業公允價值轉變後		51.3	36.4	
盈利對股息比率	(倍)			
– 計入投資物業公允價值轉變前* ^{註3}		3.2	2.2	
– 計入投資物業公允價值轉變後		1.9	2.7	
股息率 ^{註2}	(%)	18.0	6.9	
股東權益回報率	(%)			
– 計入投資物業公允價值轉變前*		5.4	3.9	
– 計入投資物業公允價值轉變後		8.9	4.9	
資產負債比率	(%)	17.2	25.1	
利息覆蓋率	(倍)			
– 計入投資物業公允價值轉變前*		36.0	11.6	
– 計入投資物業公允價值轉變後		41.0	13.3	
流動比率	(倍)	2.3	2.3	
速動比率	(倍)	0.9	0.9	
資產淨值折讓 ^{註2}	(%)	(74.7)	(74.0)	

註1 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。

註2 分別按照二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日之股價計算。

註3 只按中期及末期股息計算。

* 及計入出售一間聯營公司部份權益所得溢利前。

收入

153億港元

▲ 6% 按年

物業銷售	▼ 2%	按年
物業租賃	▲ 11%	按年
酒店營運	▲ 37%	按年

毛利

87億港元

▲ 4% 按年

物業銷售	▼ 1%	按年
物業租賃	▲ 8%	按年
酒店營運	▲ 31%	按年

股東應佔溢利

104億港元

▲ 92% 按年

基礎溢利	63億港元	▲ 48%	按年
每股盈利*	4.30港元	▲ 48%	按年

全年股息

每股3.65港元

▲ 170% 按年

中期	0.40港元	維持
末期	0.95港元	維持
特別	2.30港元	不適用

合約銷售

179億港元

二零二一年目標
135億的133%

香港	93億港元
內地	86億港元

可動用資金

523億港元

▲ 58% 按年

現金及 銀行存款	174億港元	▲ 3%	按年
未提取 銀行貸款額度	349億港元	▲ 116%	按年

負債比率

(債務淨額除以
股東應佔資產淨值)

17.2%

▼ 790 基點按年

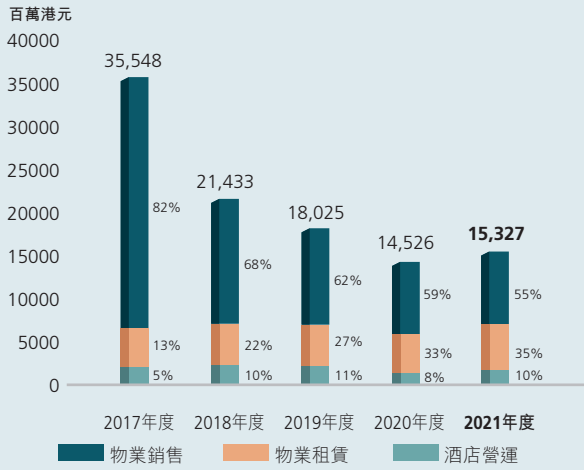
股東應佔 資產淨值

每股80.32港元

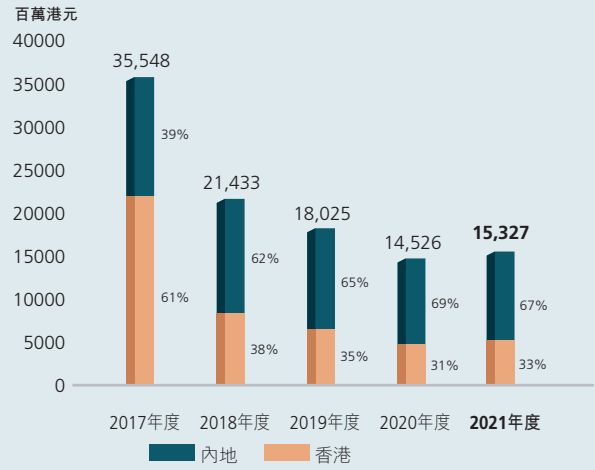
▲ 6% 按年

* 按基礎溢利計算

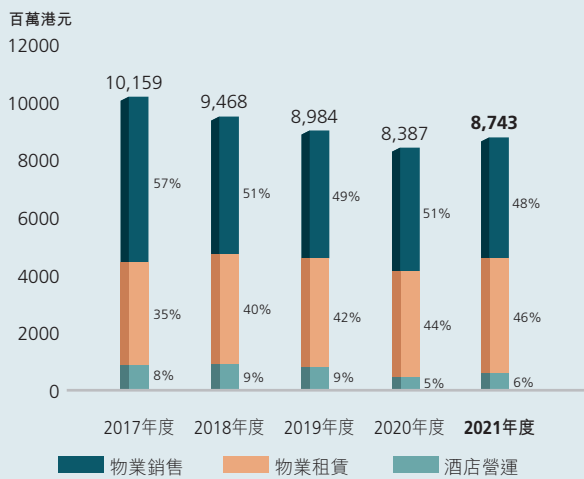
收入按主要業務



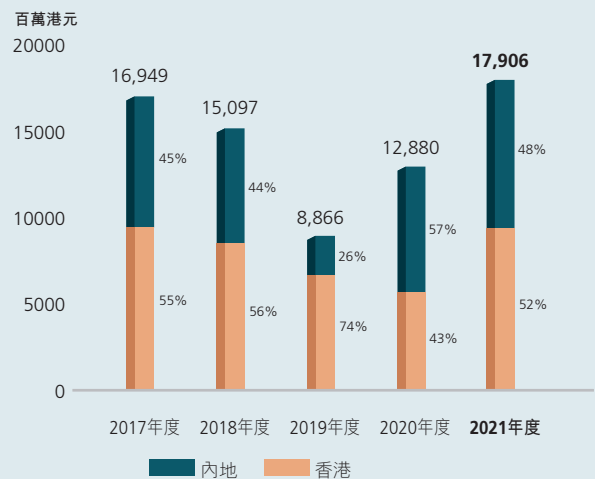
收入按主要市場



毛利



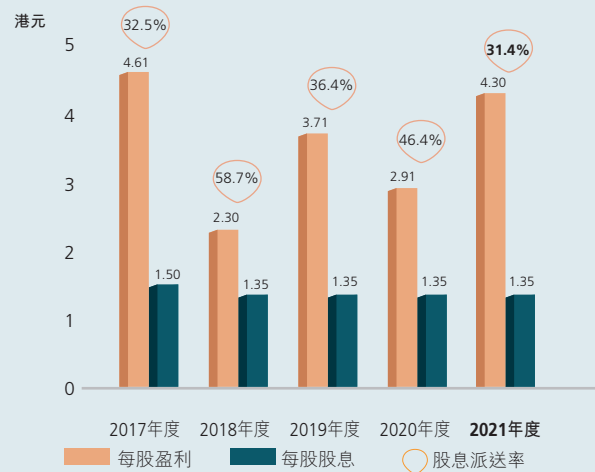
合約銷售



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、出售一間聯營公司股份權益所得溢利及二零二一年特別股息前。

董事會主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然向各位股東提呈截至二零二一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及出售嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）股份所錄得一次性收益所產生的影響，本年度股東應佔綜合淨溢利為63億港元，較二零二零年之42億港元上升48%。本公司股東應佔溢利則為104億港元（二零二零年：54億港元），按年增加92%。年度內每股盈利為7.11港元，而二零二零年則為每股3.71港元。

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港元及特別股息每股2.30港元，本年度全年現金股息合共每股3.65港元（二零二零年：每股1.35港元）。

根基深厚 增勢斐然

過去一年，內地與香港的經濟面臨疫情零星爆發所引致的各種不確定性，及在下半年內地政策調整的背景下，部分行業發展需作出相應配合。然而中央政府採取雙循環政策促進國內消費與投資，有助確保經濟發展穩定有序。隨着內地經濟的持續增長，以及香港對於優質住宅單位的強勁需求，本集團於二零二一年仍能取得斐然佳績。

集團當下的戰略是保持審慎的財務管理，深信可通過在主要城市的綜合體發展、投資於人才培養，以及建立綠色、可持續發展的投資組合，造福社區，優化增長，穩紮根基，為未來發展奠定堅實的基礎。

攜手共進 和諧永續

本集團貫徹可持續發展理念，在整體營運上恪守綠色承諾。在可持續建築方面，嘉里不夜城三期榮幸成為亞洲首個獲得LEED零廢棄物認證的項目；而近期推出的前海嘉里中心亦在「MIPIM Asia大獎」中獲得業界認可，並奪得最佳混合用途發展項目金獎殊榮。

在建築環境以外，集團亦在穩固的基礎上持續努力，加強與持份者攜手同行，推廣可持續發展理念，推動集團邁向2030願景中所訂的目標藍圖。各項內部舉措包括：將可持續發展思維注入日常運營與企業文化當中；承辦商在項目初期即進行氣候變化風險與脆弱性評估、制定科學目標；而下游方向則將行動延伸至租戶層面。過去一年，我們在可持續發展方面的努力，為集團贏取了多個國際及地區獎項，包括躋身「全球房地產可持續發展標準(GRESB)評級」企業之列、連續多年獲納入「恒生可持續發展企業指數」，並於二零二一年將可持續發展評級提升為「AA+」級。此外，我們的可持續發展報告亦獲2021年《財資》(The Asset)環境、社會及管治企業大獎之鉑金獎，並於ASTRID Awards 2021贏得大獎及金獎。



黃小抗先生
主席

嘉里建設獲納入不同的頂尖可持續發展指數，我們深感鼓舞並將繼續積極以可持續發展方式締造豐盛社區。同時，感謝銀行夥伴予以認可及支持，讓我們於二零二一年落實總額約100億港元之可持續發展掛鉤貸款。展望未來，我們將繼續推廣可持續發展文化，驅動更多綠色項目，並邀請更多價值鏈的持份者共同積極參與。

以人為本 穩健復甦

我們憑藉團隊的信念、產業創造力及資源，並結合市場契機，在香港和內地建立穩固根基。儘管短期將面對地緣政治事件和疫情所引致的波動，但集團堅信，社區復甦終將助力我們衝破疫情帶來的變數，邁向更明確的增長軌道。立足長遠，集團對香港及內地的業務發展前景充滿信心。我們預期香港將渡過目前的疫情危機，加上內地政府對經濟與金融穩定的重視，將有助恢復信心並帶領經濟重拾增長勢頭。本集團擁有強健的物業銷售及租賃管道，以及穩健的資產負債架構。展望來年，集團將蓄勢待發，運籌帷幄，把握機遇，並在穩步復甦態勢中保持強韌的風險應對能力。

黃小抗

主席

香港，二零二二年三月十七日

行政總裁報告

致各位股東：

二零二一年，我們經歷了跌宕起伏的上下半年。上半年，內地因防控新冠疫情得宜，率先復甦，加上經濟增長勢頭正面，表現突出；香港則面對第四波疫情的挑戰，導致首半年復甦步伐緩慢。然而踏入二零二一年下半年，香港經濟及市場氣氛均見復甦，反之，內地由於數個主要行業加緊實行政策調控及疫情影響，致使經濟顯著放緩。儘管困難重重，我們的團隊仍能抓緊機會，努力在香港及內地實現理想的合約銷售及租金收入。

於二零二一年，嘉里建設錄得179億港元的合約銷售，超越原定銷售目標135億港元，並創新高。在內地，受惠於上半年的強勁銷售勢頭，我們從發展項目中實現不俗的銷售量，達到86億港元，較原定目標79億港元為高。香港方面，儘管上半年經濟偏慢，我們仍能錄得合約銷售93億港元，遠超原定56億港元之目標。

我們一直努力拓闊香港的物業發展組合，並在二零二一年取得成果，不同系列的產品均能貢獻理想的合約銷售。豪宅系列中，緹山獲得良好銷售成績；中、高端系列的揚海亦取得強勁銷售成績。針對優質大眾市場的需求，我們即將推出日出康城、元朗和土瓜灣等新項目。

在內地和香港的非酒店投資物業於二零二一年繼續帶來穩定收入，總毛利達40億港元；較二零二零年的37億港元為高。在二零二一年首三季內地經濟增長帶動下，酒店業績有所改善，儘管第四季偶發零星疫情，全年毛利仍增至5.04億港元，較二零二零年的3.86億港元為高。酒店毛利增長，加上內地投資物業出租率整體提升，帶動部門錄得更高毛利。

於二零二一年，我們透過戰略收購取得的三個項目，連同於二零二二年一月所購項目，為土地儲備增添約600萬平方呎。在香港，我們收購了兩個以大眾市場為目標的住宅項目，以進一步配合我們在高端和中端住宅市場的發展。首個項目為坐落元朗的合營發展項目，交通便利；第二個項目則為成功投得之市區重建局項目地塊，位於土瓜灣。此地塊將為本集團提供契機，可發揮地方營造專長，為週邊社區注入嶄新活力。

內地方面，我們在上海增添了兩個令人振奮的項目，為綜合發展項目管道引進520萬平方呎樓面。首個項目為於二零二一年二月，通過合營公司收購位於浦東的交通導向型綜合發展用地。第二個項目則在二零二二年一月成功投標、位於上海黃浦區核心地段，緊鄰外灘及豫園之地塊；項目可直達剛啟用的豫園地鐵站，並將提供210萬平方呎的住宅、零售、辦公室和酒店樓面面積。我們深信，在此商業核心地段發展住宅和商業投資物業，將為本集團帶來理想、健康的回報。

於二零二一年十月，我們完成了嘉里物流部分股份的出售，因此本集團於嘉里物流所持權益由39.75%降至20.84%。透過是項交易，本集團錄得20億港元的一次性收益，並於同年十月向股東作出每股2.30港元的一次性特別股息分派。交易並有助本集團鞏固其資產負債表及尋求優質的業務發展機會。

作為肩負社會責任的發展商，我們致力優化業務所在社區。透過地方營造，我們積極完善及提升社區，進行空間設計時心繫市民福祉和可持續發展。為此，本集團致力確保所有新資產均能符合可持續發展與健康之最高標準。我們視之為業務不可或缺的一部分，發展項目皆以改善生活質素為念，同時為盡量減低氣候風險出一分力。



郭孔華先生
副主席兼行政總裁

我與管理團隊於兩年多前為公司制定策略，欣然漸見成果。我們將秉持此策略方針，打造高質量發展物業與投資物業，進一步加強雙線收入支柱。

在香港，我們將繼續建立多元化的項目，涵蓋豪宅、中端及大眾住宅市場，在高邊際利潤及快速週轉的項目中取得平衡，促進資本循環，同時滿足更多不同買家的需求。

內地方面，我們將於五年內推售五個主要綜合發展項目，其中已於二零二零年後期推出前海嘉里中心一期，緊隨其後的杭州、上海浦東、武漢及上海黃浦項目亦將由二零二六年起相繼推出。此批新項目將於五年內為我們的投資物業組合帶來約一倍增長，並可帶動經常性收入顯著增加，及於短期內帶來可觀的發展物業收入。

我們將繼續致力於大灣區、長三角以及北京等重點城市發展，短期內我們會積極拓展土地儲備，提升投資物業的財務表現，並加速資本循環，藉此為股東帶來理想的回報。

最後，我謹代表董事會向所有同事致謝。團隊努力不懈、忠誠投入，於充滿挑戰的一年助力集團收穫理想的成績。為保障業戶的安全，同時尋找不同的增長機遇，團隊們不辭勞苦、堅守崗位，我深以為傲。

郭孔華

副主席兼行政總裁

香港，二零二二年三月十七日

管理層討論及分析

業績總覽



浦東嘉里城, 上海



緹山, 香港



中半山物業群組, 香港



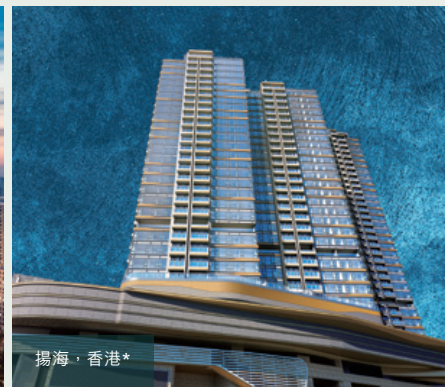
逸廬, 杭州

- 本集團錄得綜合收入153.3億港元，按年上升6%。未計入投資物業公允價值變動及出售嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）股份所錄得一次性收益之基礎溢利為62.7億港元，本公司股東應佔溢利則為103.6億港元，分別增加48%及92%。
- 本集團在香港及內地共錄得合約銷售179.1億港元，較二零二一年全年銷售目標超出33%。其中香港實現合約銷售93億港元，達成全年銷售目標之166%；內地則錄86.1億港元，達成全年銷售目標的109%。
- 本集團物業租賃收入為53.4億港元，與去年同期比較上升11%。香港投資物業收入為12.9億港元，與去年同期相若；內地則為40.5億港元，與去年同期比較增加15%。香港及內地分別佔本集團租賃總收入的24%及76%。
- 本集團整體毛利率為57%（二零二零年：58%）。物業銷售業務毛利率為51%（二零二零年：50%），較去年同期上升1%；物業租賃業務則錄得毛利率75%（二零二零年：77%），較去年同期下降2%。
- 每股盈利為7.11港元，與二零二零年比較增加92%。股東應佔資產淨值為每股80.32港元，與二零二零年比較上升6%。
- 本集團投資物業組合估值（以公允價值計算）錄得20億港元之公允價值（已扣除遞延稅項）增幅（二零二零年：11.7億港元）。
- 於二零二一年十二月三十一日，本集團可動用資金共523.1億港元，包括現金及銀行存款174.4億港元及未動用之銀行貸款信貸額348.7億港元。
- 於二零二一年十二月三十一日之負債比率下降790基點至17.2%（二零二零年十二月三十一日：25.1%）。
- 本集團於二零二一年九月出售嘉里物流股份錄得20.9億港元之一次性收益。此事項與嘉里物流之部分要約相關，本集團所持嘉里物流之股權由39.75%減少至20.84%（於二零二一年十二月三十一日）（「部分要約」）。本公司從出售嘉里物流股



深圳嘉里建設廣場，深圳

前海嘉里中心，深圳



雅頌大苑，瀋陽

雅頌居，鄭州*

揚海，香港*

份、與部分要約相關的配售嘉里物流股份，以及嘉里物流宣派的特別股息等事項中，獲得115.9億港元之所得款項淨額。所得款項淨額中，約29%已於二零二一年十月向合資格股東作一次性分派特別股息每股2.30港元，餘下款項由本集團保留用於鞏固其資產負債表及業務發展。

- 董事會建議宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.95港元。連同中期股息每股0.40港元及特別股息每股2.30港元，截至二零二一年十二月三十一日止年度將合共派發現金股息每股3.65港元（二零二零年：每股1.35港元）。



靜安嘉里中心，上海



榕城·江上園，福州



杭州嘉里中心，杭州

* 模擬相片



黃浦區綜合發展項目地塊，上海*

策略性 投資土儲



浦東新區金橋板塊發展項目地塊，
上海*



鴻福街／銀漢街發展項目地塊，
土瓜灣，香港



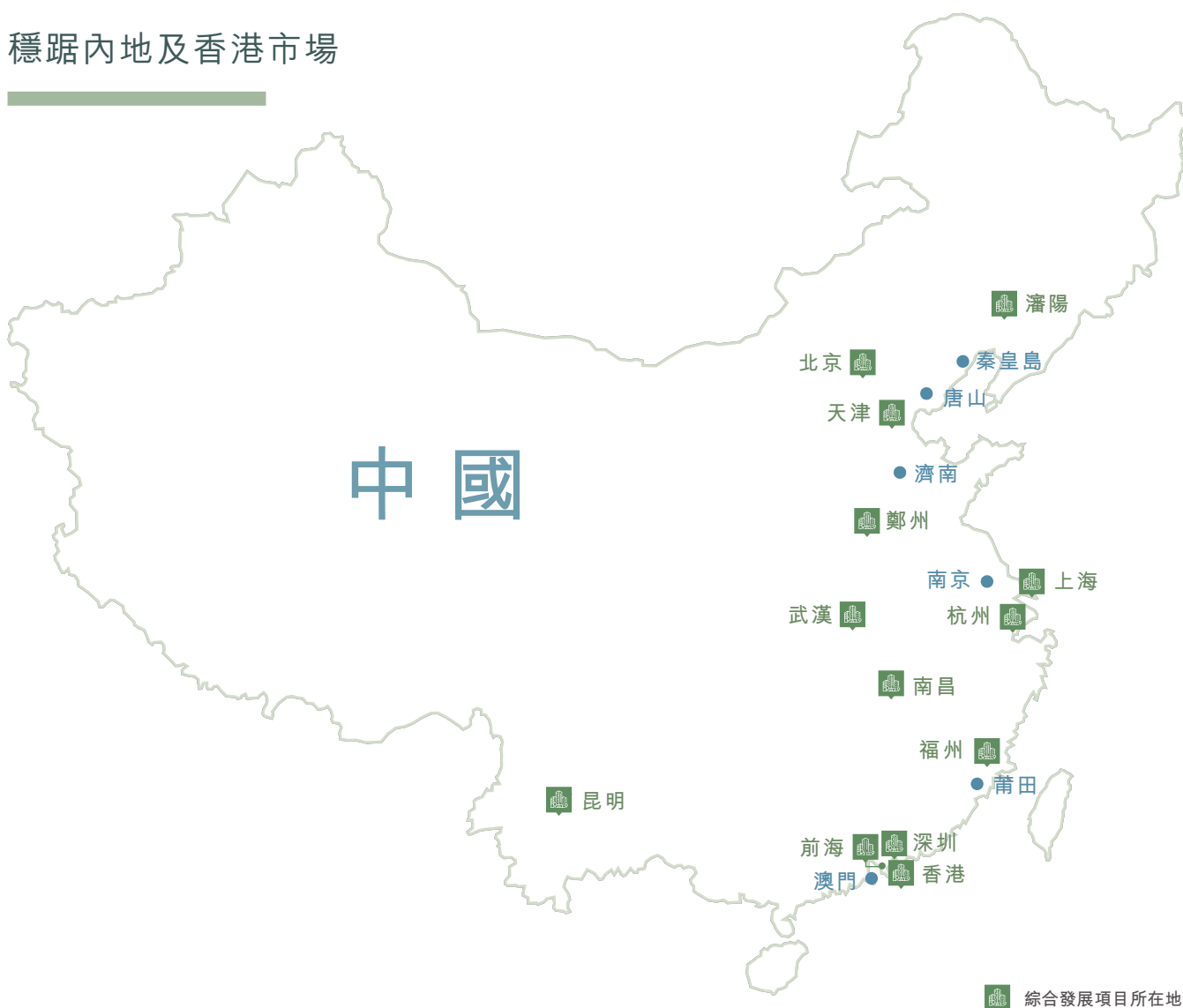
十八鄉路及大棠路發展項目地塊，元朗，
香港

* 模擬相片

管理層討論及分析

業務回顧

穩踞內地及香港市場



土儲策略

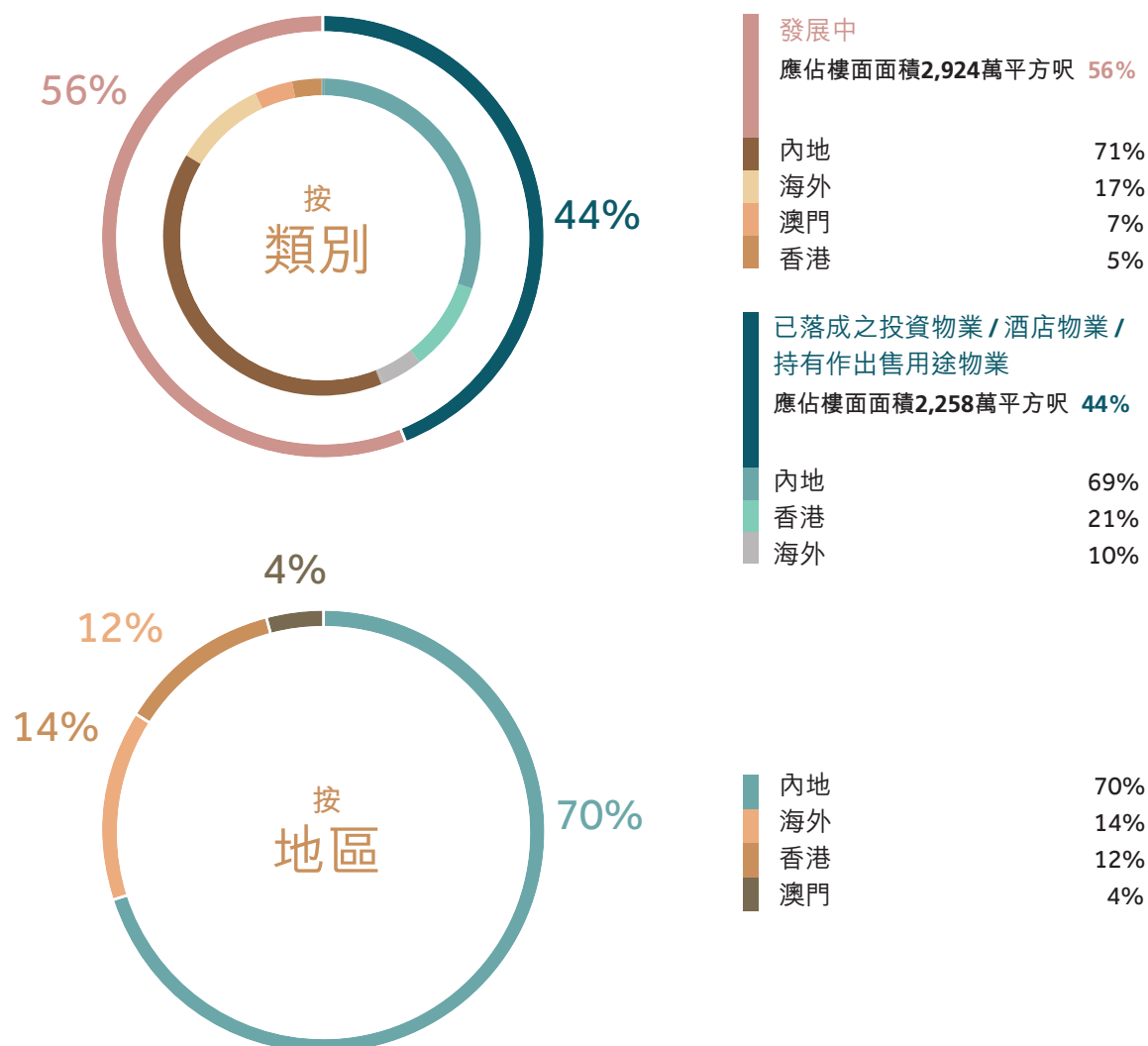
本集團穩踞內地及香港市場，於二零二一年共有12個發展物業在售，分別位於香港、鄭州、瀋陽、前海、福州、杭州、秦皇島及昆明等8個城市；並有8個大型綜合用途項目坐落於上海、北京、深圳、前海、杭州、瀋陽和香港。

於二零二一年十二月三十一日，本集團所持物業組合（以樓面面積計算）合共5,182萬平方呎，包括已落成投資物業1,591萬平方呎、持有作出售用途之物業178萬平方呎、酒店物業489萬平方呎，以及發展中項目（包括持有作出售及投資用途之物業）共2,924萬平方呎。發展中項目的樓面面積之中，約1,256萬平方呎為於香港及內地供出售的發展物業，以及974萬平方呎的內地物業，有可能撥作投資用途。其餘694萬平方呎的樓面面積，包括在澳門和海外的發展中項目；海外項目分別位於菲律賓、斯里蘭卡和新加坡。

本集團於報告期末的資產淨值總額增加6%至1,323.1億港元（二零二零年：1,246.6億港元），股東應佔資產淨值總額為每股80.32港元，上升6%（二零二零年：每股75.44港元）。

物業組合之組成

應佔樓面面積5,182萬平方呎



物業組合之組成

於二零二一年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積				總計
	內地	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	
	(千平方呎)				
已落成之投資物業	9,914	4,128	–	1,867	15,909
酒店物業	4,347	38	–	504	4,889
發展中物業	20,765	1,537	1,988	4,948	29,238
持有作出售用途物業	1,248	535	–	–	1,783
總樓面面積	36,274	6,238	1,988	7,319	51,819

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。

(2) 香港發展中物業未計入於二零二一年內落成的總外。計入樓面面積為343,000平方呎之總外後，香港發展中物業樓面面積共188萬平方呎。

管理層討論及分析

業務回顧

與二零二零年同期比較，本集團土地儲備樓面面積增加約600萬平方呎，包括在二零二一年就三幅新地塊，及在二零二二年一月就一個新項目所進行的高潛力投資。於內地，本集團於二零二一年及二零二二年初在上海購入兩個交通導向的綜合發展項目，樓面面積合共530萬平方呎；前者為與GIC集團房地產投資控股公司合資於二零二一年二月購入，位於浦東新區金橋板塊。浦東地塊連接上海地鐵12號線和6號線的巨峰路換乘站，並設將有八條路線的巴士總站，交通便捷。此綜合用途項目之樓面面積將約310萬平方呎，其中約500,000平方呎為作出售用途的住宅、230萬平方呎為零售樓面面積，及300,000平方呎為辦公室樓面面積。項目建成後，其購物大樓將可為約700,000核心消費群提供集購物、餐飲、休閒、娛樂於一體的綜合客戶消費體驗；而住宅和辦公室部分則可提供一覽無遺的曹家溝河、浦興文化公園和未來的巨峰體育公園景致。

第二個項目位於上海市黃浦區核心地段，緊鄰外灘、豫園、人民廣場、新天地等地標建築。於二零二一年十一月，本集團被確定為參與10幅相連地塊發展項目遴選流程的實施主體。10幅地塊的招標程序包括(第一階段)投標人遴選及(第二階段)兩個單獨的招標過程。按招標程序，10幅地塊合共可提供規劃樓面面積約529萬平方呎，作住宅、辦公室高樓及低層大廈、零售及酒店用途。二零二二年一月，本集團成功投得4幅相連綜合發展地塊。地塊將可直達剛啟用的豫園地鐵站，而該站為地鐵10號線和14號線的主要換乘站，到陸家嘴金融貿易區僅一站之遙。驅車經延安高架路、人民路隧道和延安路隧道，亦可直達地塊。4幅地塊總樓面面積約214萬平方呎，其中134萬平方呎作住宅用途，涵蓋高層公寓及石庫門聯排別墅；另800,000平方呎為酒店、辦公室及零售面積。項目將為本集團提供一個在上海中心營造地標的罕有機會，可將外灘、淮海路、新天地及老城廂區域連結起來。而其餘6幅地塊的招標結果，將根據後續土地使用權出讓工作的安排，並由上海市黃浦區規劃和自然資源局於其後予以公示^(附註)。

香港方面，本集團於年內收購兩個住宅項目，總樓面面積合共725,000平方呎。首項為於二零二一年七月與萊蒙國際集團有限公司(香港交易所：3688)成立50/50合資公司，其持有元朗十八鄉路及大棠路兩幅地塊。地塊周邊地區發展迅速，徒步前往元朗市中心及元朗西鐵站僅需數分鐘，青山公路元朗段亦有多條巴士及小巴路線往返。兩幅地塊屬農地儲備，已完成申請改劃為私人住宅用途。預計十八鄉路地塊總樓面面積約為245,000平方呎；大棠路地塊則約36,000平方呎。地塊享有開揚景觀，本集團將在此發展全新優質住宅項目，提供約676個單位。

第二個香港項目為於二零二一年十二月所投得的市區重建局(「市建局」)土瓜灣項目。項目地盤位於九龍市區核心，將根據土瓜灣總綱發展藍圖進行改造。項目總樓面面積約444,000平方呎，包括約370,000平方呎住宅樓面，以及約74,000平方呎的商業和零售面積。項目鄰近土瓜灣港鐵站，將透過加強區內的連接性與毗鄰市建局項目產生協同效應。項目積極引進獨特的設計及可持續發展的元素，以地區營造方法締造具活力的宜居社區。

土地儲備策略

本集團的業務發展策略，為建立優質投資物業組合，包括主要在內地的辦公室、零售、酒店和出租公寓，同時在內地和香港持續進行物業開發，維持強健動力。本集團繼續專注於：(一)在內地，深耕長江三角洲和大灣區核心及主要城市，投資於地理位置優越的綜合開發項目；及(二)在香港，繼續投資於優質、市區更新提升的物業發展機會。策略旨在擴大公司的經常性收入基礎，同時通過物業發展所收穫的非經常性收入進一步帶動增長。

附註：此項目與第二批地塊為單獨招標，本集團認為，如不進行第二批地塊收購，第一批地塊的開發將不會受到重大影響。

在此策略下，本集團的物業租金收入穩步增長，內地及香港物業租金收入由二零二零年的48.3億港元增加11%至二零二一年的53.4億港元。強而有力的策略，有助我們建立堅實的經常性收入渠道，以支持可持續的股息政策。

物業發展的最新進展

於回顧期內，本集團在香港及內地實現理想的合約銷售成績，合約銷售共179.1億港元，較全年銷售目標135億港元超出33%。其中香港實現合約銷售93億港元，達成全年銷售目標56億港元之166%；內地則錄得86.1億港元，達成全年銷售目標79億港元的109%。

過去數年，我們的策略性和積極的土地儲備方針，已為集團在內地和香港建立了強大的物業發展管道。截至二零二一年十二月三十一日，待售物業發展的應佔總樓面面積達1,256萬平方呎，其中內地貢獻1,103萬平方呎，香港則提供153萬平方呎。持續開發物業，能為本集團在未來五年及其後提供穩定的合約銷售供應。

集團發展中物業落成時間表

內地項目	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)	落成	香港項目	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)
			二零二一年	緹外	100%	343
福州	100%	2,360	二零二二年			
瀋陽	60%	1,998	二零二二年起			
昆明	55%	124	二零二三年	揚海	50%	246
鄭州	55%	580	二零二三年起			
杭州	100%	1,006	二零二四年			
深圳	70%	75	二零二四年			
上海浦東	40%	199	二零二四年起			
秦皇島	60%	1,894	二零二四年起			
天津	49%	150	二零二五年	港島南岸第四期	50%	319
武漢	100%	2,640	二零二五年起	元朗	50%	141
			二零二六年	日出康城第十三期	25%	387
			二零二七年	土瓜灣	100%	444
總計		11,026		總計		1,880

備註：上海黃浦項目將再增添134萬平方呎的待售物業發展樓面面積，預計於二零二六年竣工。

管理層討論及分析

業務回顧

投資物業的最新進展

本集團積極管理之投資物業組合和酒店業務，目前樓面面積合共1,635萬平方呎，包括辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉。總樓面面積之中，香港佔417萬平方呎，佔總投資物業和酒店組合樓面的25%，內地則佔1,218萬平方呎，佔總樓面75%。於二零二一年十二月三十一日，包括酒店業務在內的投資物業組合實現收入69.6億港元，較去年同期增加16%。其中，香港貢獻12.9億港元，與去年相若，內地則貢獻56.7億港元，按年增加21%。

其組成如下：

於二零二一年 十二月三十一日：	集團於主要城市的投資物業及酒店組合(應佔樓面面積)							總計
	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	
	(千平方呎)							
辦公室	778	711	1,388	2,839	102	354	–	6,172
零售	1,213	98	1,096	327	798	486	435	4,453
公寓	871	277	774	–	–	–	–	1,922
酒店	38	500	760	–	461	394	382	2,535
貨倉	1,266	–	–	–	–	–	–	1,266
總計	4,166	1,586	4,018	3,166	1,361	1,234	817	16,348

至二零二六年，內地發展中的主要綜合項目(包括發展中的酒店)將為投資組合增添970萬平方呎的樓面面積。其中主要包括約440萬平方呎的辦公室樓面面積、約420萬平方呎零售樓面面積，以及約80萬平方呎的酒店物業樓面面積。投資物業組合不斷壯大，主要歸因於上海、武漢、杭州、前海和瀋陽項目的貢獻，將大大增加經常性收入基礎。

五個主要項目將在未來五年內推出，其中前海嘉里中心一期已於二零二零年年底推出，而最後的武漢項目將於二零二五年落成。連同發展中的內地綜合項目，本集團將於內地合共管理總樓面面積約2,400萬平方呎，較目前內地綜合物業組合增加近70%。這將為本集團提供強大的投資物業供應，讓我們通過穩步推出新資產，逐步擴大經常性收入基礎。我們亦積極尋求優化組合和租金上調，爭取進一步上行空間。

城市	集團內地主要發展中綜合物業(應佔樓面面積)				總計	目標完成期
	公寓	辦公室	零售	酒店		
(千平方呎)						
前海	187	632	129	107	1,055	二零二一年起
福州	–	334	822	–	1,156	二零二二年
瀋陽	–	447	618	–	1,065	二零二二年起
南昌	–	496	18	–	514	二零二三年
昆明	–	–	–	258	258	二零二三年
鄭州	–	349	–	226	575	二零二三年起
杭州	196	245	1,109	175	1,725	二零二四年起
上海浦東	–	108	932	–	1,040	二零二四年起
天津	–	489	92	–	581	二零二五年
武漢	–	1,318	453	–	1,771	二零二五年起
總計	383	4,418	4,173	766	9,740	

備註：未計入於二零二二年一月四日投得的上海黃浦地塊，其將為組合增添134萬平方呎住宅樓面面積，以及辦公室、零售和酒店合共樓面面積80萬平方呎。

管理層討論及分析

業務回顧

內地物業部

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，內地物業部錄得收入102.5億港元（二零二零年：99.6億港元），毛利則為63.3億港元（二零二零年：60.4億港元）。收入及毛利分別按年增長3%及5%，主要由於物業發展於二零二一年上半年錄得強勁銷售，租賃物業表現穩定強韌，整體氣氛亦見改善，以及本地旅遊增加因而提振酒店營運。

回顧期內，內地商業氛圍因偶發的Covid-19個案而受到影響。儘管如此，當地市場繼續於上半年按其步伐復常，其中零售和服務業按年錄得改善，而對高質和地點優越的住宅物業需求亦持續強健。在此背景下，本集團上半年項目推售和銷售勢頭良好，並實現61.7億港元合約銷售，完成全年目標79億港元的78%。至二零二一年下半年，因應中央政府改變宏觀政策，企業進入適應期。本集團在市況轉變中不斷航行，區域銷售團隊繼續推動綜合項目的住宅合約銷售。於二零二一年十二月三十一日，本集團在內地全年合約銷售較79億港元目標超出9%，錄得應佔合約銷售86.1億港元（二零二零年：72.8億港元）。

內地投資物業組合和酒店表現繼續於二零二一年取得增長，租賃物業和酒店業務收入總額按年上升21%至56.6億港元（二零二零年：47億港元），由核心城市的主要綜合項目出租率提升所帶動。辦公室（86%）、零售（88%）和公寓（90%）部分同樣錄得升勢，分別按年增長9%、8%和6%（按計入前海嘉里中心同比基礎）。此外，酒店業務局部復甦，入住率於回顧期內有所改善，進一步支撐組合表現。

(i) 物業發展組合表現

於二零二一年十二月三十一日，內地分部實現86.1億港元合約銷售（二零二零年：72.8億港元），較二零二一年內地全年合約銷售目標79億港元超出9%。內地錄得收入45.9億港元（二零二零年：52.6億港元），毛利則為28.3億港元（二零二零年：29.9億港元），主要來自前海

嘉里中心一期公寓和杭州逸廬之確認銷售。比較去年同期，收入及毛利分別下跌13%和5%，主要由於二零二零年基數較高，以及於該年度售出更多利潤率較高的逸廬和前海嘉里中心存貨。



前海嘉里中心，深圳

內地合約銷售表現主要由六個主要項目帶動。市場對鄭州雅頌居反應熱烈，合約銷售達20億港元。惟由於水災致使該城大部分活動停擺一段時間，利好的市場動力於下半年暫停。於回顧期末，本集團欣見鄭州市大致復常，而當地同事和項目夥伴均能從水災的廣泛影響中復原。銷售動力亦於二零二一年第四季恢復。



雅頌居，鄭州*

在華北地區，瀋陽雅頌居三期位處青年大街，屬於該市黃金走廊中心地段，錄得強勁合約銷售達17.4億港元，而位於秦皇島渤海海濱的海碧台一期和二期則帶來約6億港元合約銷售。

* 模擬相片



榕城•江上園，福州



逸廬，杭州*

福州榕城•江上園於二零二零年末推售，其正面銷售勢頭延續至二零二一年，為集團貢獻13.4億港元合約銷售。項目坐落著名的三江口片區，擁有開闊的河岸景觀，並能直達海濱長廊上的各式生活配套。

在杭州，本集團加大力度推售已落成的豪宅逸廬，於期內錄得10億港元合約銷售。當地團隊專注為項目投放高質量建築，加上項目鄰近廣受歡迎的西湖，以及嘉里建設品牌優勢及其於物業管理服務上的良好聲譽，因而能攜手創造佳績。於二零二一年十二月三十一日，總存貨中111個單位，或92%已售出。

前海嘉里中心為本集團於華南地區一項重要綜合發展項目，其住宅公寓一直廣受買家追捧。截至二零二一年十二月三十一日止年度內，其合約銷售為13.3億港元，共449個單位，佔全數單位的99%已售出。

於二零二一年十二月三十一日，內地未確認合約銷售收入約71.8億港元，其中40.6億港元將於二零二二年入賬，另外約31.2億港元將於二零二三年及其後年度入賬。

於二零二一年十二月三十一日之內地合約銷售摘要：

項目名稱	集團應佔權益	概算總可售面積(平方呎)	已售單位百分比	二零二一年售出單位數目	二零二一年總合約銷售(億港元)
瀋陽－雅頌閣	60%	3,321,000	17%	250	17
福州－榕城•江上園	100%	2,010,000	35%	340	13
秦皇島－海碧台二期	60%	1,965,000	6%	58	4
秦皇島－海碧台一期	60%	1,576,000	95%	36	2
瀋陽－雅頌大苑	60%	1,177,000	99%	9	2
鄭州－雅頌居	55%	1,012,000	79%	276	20
深圳－前海嘉里中心一期	100%	459,000	99%	112	13
杭州－逸廬	75%	333,000	92%	21	10
其他					5
總計					86

備註：其他包括昆明項目，以及南京、成都和上海的非核心資產銷售。

* 電腦合成圖

管理層討論及分析

業務回顧

內地待售物業發展項目背景



前海嘉里中心，深圳



逸廬，杭州



雅頌大苑，瀋陽

深圳－前海嘉里中心一期

前海嘉里中心一期總可售面積約459,000平方呎，緊鄰廣深沿江高速，海濱景致一覽無遺。該地塊被指定為綜合發展項目，包括辦公室、公寓和商業樓面，整體可建總樓面面積約為220萬平方呎。項目於二零二零年部分完成，第一幢公寓大廈於二零一八年推出預售，市場反應熱烈。

杭州－逸廬

杭州嘉里中心住宅部分逸廬樓面面積約333,000平方呎。項目提供城市便利，且靠近杭州嘉里中心，可享其高級生活設施，並鄰近地鐵和交通通道，及享有著名的西湖全景。項目已於二零一七年落成。

瀋陽－雅頌大苑

雅頌大苑為瀋陽嘉里中心二期發展其中一部分，三幢住宅大樓之樓面面積約120萬平方呎。從項目往返瀋陽市中心青年大街非常便利，同時提供城市和附近綠地的開闊景觀。此已落成項目的銷售反應熱烈，其中瀋陽嘉里中心二期的兩幢雅頌大苑住宅大樓已落成入伙。

瀋陽－雅頌閣

雅頌閣屬瀋陽嘉里中心的第三期發展，提供約330萬平方呎住宅樓面面積。項目位於青年大街東側、青年公園南，位於城市地標黃金走廊核心地段，為瀋陽嘉里中心的整體連接部分，其樓面面積合共約1,100萬平方呎。此綜合物業包括瀋陽雅頌居、瀋陽雅頌大苑、企業廣場辦公樓、一幢酒店和購物商場。一期和二期的開發已經完成，而雅頌閣亦於二零二一年開始分期預售。建築工程正在進行中，預期由二零二二年起分階段完成。



海碧台，秦皇島*



雅頌居，鄭州*



榕城 • 江上圖，福州

秦皇島－海碧台

秦皇島海碧台為海濱住宅大樓，坐落北京以東200英里的渤海之濱。項目共有兩幢樓高30層的陽台大廈，提供超過1,000套公寓。秦皇島海碧台由世界著名建築師摩西·薩夫迪設計，如置身花園之中享受高質生活，將住宅的私人露台、陽台和日光浴室與眾多公共綠化空間相結合。二期已於二零二一年一月取得施工許可證，當中約200萬平方呎正在施工中。二期及三期總樓面面積約320萬平方呎。第二期的預售已於二零二一年第四季展開。

鄭州－雅頌居

鄭州雅頌居位於花園路東及緯二路南，總樓面面積約210萬平方呎，包括辦公室、住宅、零售和酒店。住宅部分樓面面積約100萬平方呎。預售已於二零二零年第四季展開，集團預期由二零二三年起分階段完成項目。

福州－榕城 • 江上圖

福州榕城 • 江上圖位於三江口片區，坐擁一線江景資源，並與福廈高速公路連接及福州地鐵6號線相連，交通便捷。項目總地塊面積約140萬平方呎，規劃總樓面面積約為350萬平方呎，住宅樓面佔其中約200萬平方呎。集團計劃將其打造為集辦公、商業及住宅為一體的綜合項目。住宅部分的預售已於二零二零年四月開展。

* 模擬相片

管理層討論及分析

業務回顧

(ii) 投資物業組合表現

回顧期內，集團內地已落成綜合用途投資物業資產組合包括辦公室、零售、出租公寓和酒店。儘管期間內地偶發Covid-19群組個案影響經濟氣氛，惟組合仍取得佳績，產生收入共56.6億港元（二零二零年：47.0億港元），及毛利35.0億港元（二零二零年：30.6億港元），分別按年增長21%和14%。

於二零二一年十二月三十一日，內地主要已落成投資物業組合總樓面面積合共969萬平方呎，包括辦公室、零售及出租公寓，其樓面面積及相關出租率按資產類別分別如下：

於二零二一年 十二月三十一日：	集團內地主要已落成投資物業（應佔樓面面積）							總計	出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津			
	（千平方呎）								
辦公室	711	1,388	2,839	102	354	–	5,394	86%#	
零售	98	1,096	327	798	486	435	3,240	88%#	
公寓	277	774	–	–	–	–	1,051	90%	
	1,086	3,258	3,166	900	840	435	9,685		

於二零二零年 十二月三十一日：	集團內地主要已落成投資物業（應佔樓面面積）							總計	出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津			
	（千平方呎）								
辦公室	711	1,388	2,839	102	354	–	5,394	91%#	
零售	98	1,096	327	798	486	435	3,240	89%#	
公寓	277	774	–	–	–	–	1,051	84%	
	1,086	3,258	3,166	900	840	435	9,685		

附註#：二零二一年出租率計入於二零二一年十二月三十一日前海嘉里中心一期的辦公室已承租率62%，及零售部分54%已承租率。二零二零年不計入前海嘉里中心一期辦公室和零售面積，其招租自二零二零年第三季開始。如計入前海嘉里中心一期，則辦公室和零售分別租出77%和80%。

二零二一年，內地多個城市出現零星的Covid-19爆發，加上各行業需要適應政府於下半年出台的政策改變，經濟進程受阻。儘管此等因素於二零二一年下半年影響整體市場氣氛，惟中央政府實施雙循環政策，促進本地消費和投資，則有利零售銷售在宏觀顧慮中逆市取得增長。根據國家統計局發佈的數據，整體零售銷售按年上升12.5%，印證這個趨勢。集團視之為正面訊號，亦與集團零售和辦公室分部全年收入和出租率上升的理想表現一致。

零售方面，截至二零二一年十二月三十一日止年度收入為11億港元，較二零二零年提升23%，由於內地零售業務的整體出租率按年改善8%（按計入前海嘉里中心同比基礎）至88%。本集團於上海、杭州和北京的主要綜合商場錄得租金上調，並按年錄得較高出租率，其中靜安嘉里中心上升6%至97%，杭州嘉里中心升1%至93%，以及北京嘉里中心升5%至92%。本集團其他零售業務錄得平穩至單位數出租率增幅。本集團最新的零售物業為前海嘉里中心，其出租率為43%，另外有11%已承租零售租約將於二零二二年進駐。

辦公室分部於二零二一年展現韌力，整體辦公室出租率為86%，較二零二零年上升9%（按計入前海嘉里中心同比基礎）。主要綜合資產和位於省會城市項目的出租率符合預期。於上海，靜安嘉里中心和浦東嘉里城分別租出99%和100%，較去年同期分別上升4%和2%。於杭州，辦公室租出88%，二零二零年則為95%。

在華南地區，深圳嘉里建設廣場於二零二一年錄得94%出租率，較二零二零年上升1%。前海嘉里中心一期的辦公室出租率為46%，而已承租率為16%。華北方面，北京嘉里中心的辦公室出租率為97%，因租戶重組而取得約9%升幅；瀋陽嘉里中心則採用進取租賃策略，以獲取知名本地租戶承租，辦公室出租率按年提升8%至88%。整體出租率上揚，推動辦公室分部收入按年升12%至21億港元。



浦東嘉里城，上海



深圳嘉里建設廣場，深圳



北京嘉里中心，北京

管理層討論及分析

業務回顧

出租公寓分部錄得最強勁的出租率增長，逆轉二零二零年的跌勢，於回顧年度內上升6%至90%。升勢由本集團全數四項公寓物業的理想表現所帶動。上海公寓錄得最明顯升幅－浦東嘉里城公寓出租率提升3%至95%，嘉里華庭二期出租率亦按年升16%至85%，靜安嘉里中心公寓則錄得出租率97%，按年增1%。儘管國家首都推行嚴格的疫情防控措施，北京嘉里中心公寓仍能維持93%的高出租率，較去年上升1%。公寓收入方面，分部於回顧年度內錄得收入3億港元，按年升16%。

集團內地主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零二一年 十二月三十一日之 出租率	於二零二零年 十二月三十一日之 出租率	按年變動
上海靜安嘉里中心一期	98%	92%	6%
上海靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	98%	95%	3%
上海浦東嘉里城 ⁽¹⁾	98%	97%	1%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	95%	89%	6%
杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	92%	93%	-1%
深圳嘉里建設廣場	95%	93%	2%
瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	87%	81%	6%
天津嘉里中心 ⁽¹⁾	86%	79%	7%
前海嘉里中心一期 ⁽²⁾	45%	12%	33%

附註：

(1) 酒店部分除外。

(2) 於二零二一年十二月三十一日，前海嘉里中心一期的辦公室和零售已承租率分別為62%和54%。

酒店物業受惠於上半年的復甦態勢，透過餐飲業務、會議展覽服務和吸引本地企業和休閒旅遊消費的優惠計劃以增加收入。然而，由於疫情於局部地區爆發導致封城和旅遊限制，酒店業務全年收入上升37%至16.1億港元(二零二零年：11.8億港元)。

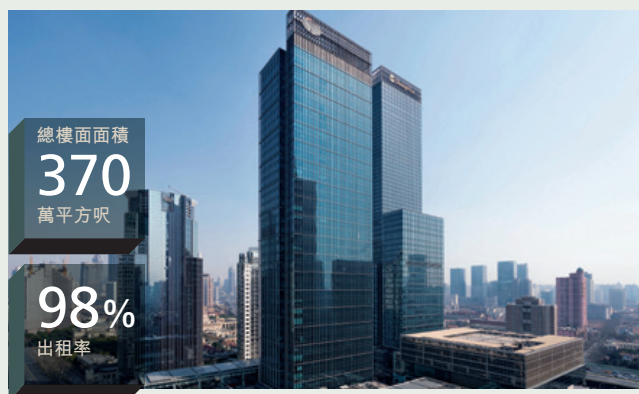
截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團酒店業務表現摘要如下：

物業名稱	集團權益	截至二零二一年	截至二零二零年	按年變動
		十二月三十一日止 年度平均入住率	十二月三十一日止 年度平均入住率	
上海靜安香格里拉	51%	66%	51%	15%
北京嘉里大酒店	71.25%	55%	35%	20%
上海浦東嘉里大酒店	40.80%	54%	39%	15%
杭州城中香格里拉	75%	63%	57%	6%
瀋陽香格里拉	60%	39%	36%	3%
南昌香格里拉	80%	63%	55%	8%
濟南香格里拉	55%	69%	55%	14%
莆田香格里拉	60%	29%	N/A	–
天津香格里拉	49%	56%	40%	16%
南京香格里拉	45%	59%	50%	9%
唐山香格里拉	40%	51%	44%	7%

管理層討論及分析

業務回顧

內地主要綜合發展項目背景



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，本集團分別持有一期及二期項目之74.25%及51%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。於二零二一年十二月三十一日，辦公室面積99%（二零二零年：95%）、零售面積97%（二零二零年：91%）及公寓之97%（二零二零年：96%）已租出。



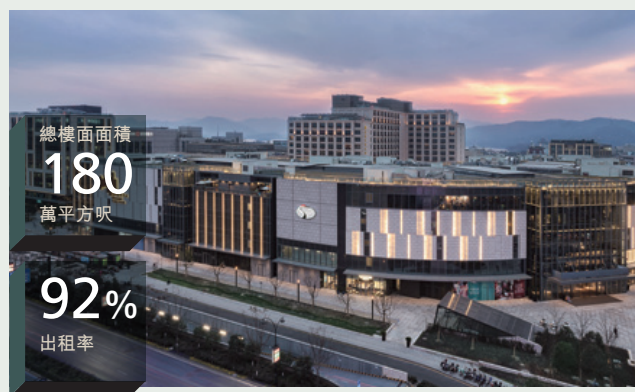
上海－浦東嘉里城

本集團在上海浦東新區持有40.8%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。於二零二一年十二月三十一日，零售及辦公室面積分別租出95%及100%（二零二零年：均為98%），住宅部分之出租率則為95%（二零二零年：92%）。



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。於二零二一年十二月三十一日，零售面積的出租率為92%（二零二零年：87%），辦公室面積則租出97%（二零二零年：88%）。住宅部分亦已租出93%（二零二零年：92%）。



杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於拱墅區，本集團持有此項目之75%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。於二零二一年十二月三十一日，辦公室出租率為88%（二零二零年：95%），零售面積出租率為93%（二零二零年：92%）。



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。於二零二一年十二月三十一日，項目出租率為95%（二零二零年：93%）。



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%權益。於二零二一年十二月三十一日，辦公室出租率為88%（二零二零年：80%），零售面積出租率為86%（二零二零年：81%）。



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%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。第二期正在施工。於二零二一年十二月三十一日，商場嘉里匯已租出86%（二零二零年：79%）。



深圳—前海嘉里中心一期

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。此發展為香港主要企業在前海的首項重大投資。

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落成。於二零二一年十二月三十一日，辦公室已租出46%（二零二零年：15%），零售面積出租率為43%（二零二零年：無）。

* 模擬相片

管理層討論及分析

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%權益。於二零二一年十二月三十一日，辦公室面積已租出80%（二零二零年：80%），零售面積則租出100%（二零二零年：100%）。

(iii) 內地發展中物業及土地儲備

於二零二一年十二月三十一日，內地物業部擁有一系列發展中項目，總樓面面積達2,080萬平方呎，將可創造10個發展項目，總樓面面積1,100萬平方呎可供未來最少五年銷售之用，以及為出租投資物業和酒店組合畫出增長路線圖，為集團注入980萬平方呎商業面積，以鞏固未來五年及後的經常性收入基礎。

集團內地發展中物業總覽如下：

於二零二一年 十二月三十一日	落成後集團內地所佔總樓面面積					總計	目標完成期
	住宅／公寓	辦公室	零售	酒店	(千平方呎)		
武漢	2,640	1,318	453	–	4,411	二零二五年起	
福州	2,010	684	822	–	3,516	二零二二年	
瀋陽	1,992	447	623	–	3,062	二零二二年起	
杭州	1,202	245	1,109	175	2,731	二零二四年起	
秦皇島	1,817	–	77	–	1,894	二零二四年起	
上海浦東	199	108	932	–	1,239	二零二四年起	
鄭州	557	349	23	226	1,155	二零二三年起	
深圳	187	707	129	107	1,130	二零二二年起	
天津	150	489	92	–	731	二零二五年	
南昌	–	496	18	–	514	二零二三年	
昆明	124	–	–	258	382	二零二三年	
總計	10,878	4,843	4,278	766	20,765		

備註：未計入於二零二二年一月四日投得的上海黃浦地塊，其將為組合增添134萬平方呎住宅樓面面積，以及辦公室、零售和酒店合共樓面面積80萬平方呎。

內地主要發展中物業項目背景



武漢發展項目，武漢*



榕城•江上圖，福州



瀋陽嘉里中心，瀋陽



拱墅區綜合發展項目，杭州*

武漢

本集團購入江漢區一幅地塊之土地使用權，佔地約700,000平方呎，項目規劃總樓面面積約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。此項目之住宅部分總樓面面積約260萬平方呎，預計於二零二三年開展預售。

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。項目預計於二零二二年完成，住宅部分的預售已於二零二零年開展。

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，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，第三期則預期由二零二二年起竣工。

杭州

於二零一九年，本集團成功競投一幅位於拱墅區的住宅及商用地塊。地塊面積約為100萬平方呎，由本集團全資擁有，項目規劃樓面面積約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，並預期由二零二四年起完成。

* 模擬相片

管理層討論及分析

業務回顧



海碧台，秦皇島



前海嘉里中心，深圳



浦東新區金橋板塊發展項目，上海*

秦皇島

位於海港區的海碧台項目分三期發展，包括住宅及零售物業。項目二期樓面面積約200萬平方呎，現正施工。三期樓面面積約120萬平方呎，現處於規劃階段。本集團持有此項目之60%權益，目標由二零二四年起相繼落成。

深圳－前海

前海嘉里中心為綜合發展項目，正分三期興建。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，已於二零二零年部分落成，正進行室內裝修工程。

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、零售及酒店物業發展。項目二期計劃於二零二二年起落成，本集團持有其25%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%權益，計劃由二零二四年起落成。

上海－浦東

於二零二一年二月二十三日，本集團與GIC集團房地產投資控股公司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，預計可建成樓面面積共約310萬平方呎，包括約496,000平方呎之住宅、約272,000平方呎辦公室，以及約230萬平方呎之大型商場零售面積。此綜合發展項目計劃於二零二三年展開預售，並於二零二四年起完成，本集團持有項目之40%權益。

* 模擬相片



鄭州發展項目，鄭州*



天津嘉里中心，天津*



宏創發展中心，南昌

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，樓面面積約210萬平方呎，將發展為辦公室、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，住宅部分預售現正進行中。本集團佔項目55%權益。

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%權益。地塊總樓面面積約510萬平方呎，計劃分兩階段發展。一期發展已完成，二期現正施工並計劃於二零二五年落成。

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%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643,000平方呎，計劃於二零二三年落成。

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，樓面面積約694,000平方呎，預售已於二零二一年展開。項目預計於二零二三年竣工，本集團佔其55%權益。

* 模擬相片

管理層討論及分析

業務回顧

香港物業部

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得收入50.8億港元(二零二零年：45.7億港元)；毛利則為24.1億港元(二零二零年：23.4億港元)，按年分別上升11%及3%。部門年內收入主要來自已落成住宅物業緹山、皓畋及滿名山之確認銷售。

香港合約銷售達93億港元，較香港全年目標56億港元超出66%，主要由揚海的強勁銷售所帶動。揚海屬本集團在黃竹坑兩個鐵路住宅項目中的首個，推售以來廣受追捧。此外，筆架山豪宅項目緹山，以及滿名山、皓畋和瀚名等項目均持續錄得強健銷售。

香港投資物業組合涵蓋頂級住宅公寓、甲級辦公室，以及九龍東的家庭購物商場MegaBox，於報告期內為部門的經常性收益穩定貢獻12.9億港元。

(i) 物業發展組合表現

報告期內，香港物業銷售貢獻銷售收入37.9億港元，年度毛利則為14.1億港元。兩者分別按年上升16%及8% (二零二零年：32.6億港元和13.1億港元)。

回顧年度內，本集團於香港取得合約銷售約93億港元。銷售成績強勁，主要來自五個不同級別的住宅項目。尊貴府邸系列中的緹山提供低密度公寓單位、維港海景洋房和獨立別墅，期內貢獻合約銷售約20.3億港元。至於豪華住宅項目，包括皓畋特色單位、眺望黃金海岸的滿名山洋房，以及何文田瀚名，在集團積極推動銷售下，三個項目於回顧年度內共達成合約銷售15.8億港元。

二零二一年九月，本集團推出港島南港鐵項目揚海，市場反應熾熱。項目提供約600個住宅單位，屬本集團於黃竹坑兩個港島南岸項目中的首個。於二零二一年十二月三十一日，項目已售出其中458個單位或76%，為本集團貢獻合約銷售55億港元。項目預計於二零二三年下半年落成。

於二零二一年十二月三十一日，香港未確認合約銷售收入中，約24.6億港元將於二零二二年入賬，以及約77.9億港元將於二零二三年及其後年度確認。

回顧年度內香港合約銷售摘要如下：

項目名稱	集團應佔權益	概算實用面積 (平方呎)	已售單位數目	已售單位百分比
皓畋 何文田常盛街28號	100%	992,000	1,428	99.9%
緹山 筆架山龍駒道9號	100%	115,000	29	64%
滿名山 掃管笏青盈路18、28及29號	100%	838,000	1,097	99.7%
瀚名 何文田喇沙利道10號	100%	36,000	6	8%
揚海 黃竹坑香葉道11號	50%	425,800	458	76%



揚海，黃竹坑，香港*



緹山，筆架山，香港



瀚名，何文田，香港

* 模擬相片

管理層討論及分析

業務回顧

香港待售物業發展項目背景



皓啟，何文田，香港



緹山，筆架山，香港



緹外，筆架山，香港

何文田－皓啟

本集團全資擁有位於何文田常盛街28號的住宅項目皓啟，其實用面積約992,000平方呎，包括九幢分層住宅大樓，每座樓高21至23層，合共提供1,429個單位，以實用面積約505至1,046平方呎的兩房或三房單位為主，佔項目單位逾八成半。

筆架山－緹山

緹山坐落筆架山龍駒道9號，屬罕有低密度豪華住宅項目，坐享壯麗開闊景觀。項目提供5座別墅、14間洋房及2幢住宅大樓，構建成罕貴住宅區，實用面積共約115,000平方呎。

筆架山－緹外

緹外位於筆架山龍駒道3號，毗鄰筆架山龍駒道9號的緹山，飽覽維港和九龍東景觀。此獨特的尊貴豪宅項目由5座住宅大樓及3座別墅組成。每座住宅大樓只有7層住宅樓層，提供61個分層大宅，實用面積介乎3,466平方呎至8,583平方呎之間。項目開則多元化，提供標準分層大宅、花園大宅以及天台頂層特色大宅。3座矜罕別墅實用面積由11,382平方呎至11,692平方呎，每座均設逾萬呎前後花園、室外游泳池、獨立升降機以及私人停車庫，進一步提高私隱度。此低密度住宅物業的可建樓面面積約343,000平方呎。



滿名山，掃管笏，香港



瀚名，何文田，香港



揚海，黃竹坑，香港*

掃管笏－滿名山

住宅項目滿名山為本集團全資擁有，位於掃管笏青盈路18、28及29號。項目實用面積約838,000平方呎，提供1,100個單位，處於掃管笏山麓，被山海環抱。滿名山分三個主題區（即滿庭、名庭及山庭），提供多元化的低密度住屋選擇，以滿足不同需要。

滿庭提供開放式、一房至三房單位，環繞會所而建，可享包括約50米戶外游泳池、室內暖水池及健身室等會所設施，並設有升降機連接名庭。名庭為低座建築，提供四房單位，另有九幢獨立洋房，享有闊落及私隱度高的生活空間，而位踞較高地勢的山庭則提供平排而建的34幢獨立洋房單位，每單位均建有私人花園。

何文田－瀚名

由本集團全資擁有的住宅項目瀚名樓高17層，位於何文田喇沙利道10號，毗鄰集團另一住宅發展項目傲名。瀚名聳立名校區，為傳統低密度豪宅社區。項目提供73個單位，包括60個一房間隔的標準單位，實用面積介乎298至409平方呎之間，另有12個三房單位，實用面積約1,132平方呎，以及一個實用面積1,990平方呎的頂層四房特色單位。整個項目實用面積共約36,000平方呎，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。

黃竹坑－揚海

本集團聯同信和置業發展港島南岸第二期揚海，項目位於黃竹坑香葉道11號，本集團佔其50%權益。揚海位於黃竹坑站物業發展項目的西南面用地，由兩幢住宅大廈組成，共提供600個住宅單位。單位開則多元化，涵蓋一房至四房戶型，單位實用面積由320至1,901平方呎，可建樓面面積約493,000平方呎。項目於二零二一年九月推出預售，預計於二零二三年落成。

* 模擬相片

管理層討論及分析

業務回顧

(ii) 投資物業組合表現

面對疫情帶來的衝擊，本港已落成投資物業組合包括辦公室、零售和公寓仍能維持穩定和強韌的租賃表現，年度內錄得收入12.9億港元(二零二零年：13.1億港元)，產生毛利9.95億港元(二零二零年：10.3億港元)。

於二零二一年十二月三十一日，香港已落成投資物業組合之總樓面面積維持於413萬平方呎。各類物業之總樓面面積及出租率分別如下：

	於二零二一年十二月三十一日		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)	出租率	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	871	95%	871	83%
零售	1,213	95%	1,213	100%
辦公室	778	83%	778	98%
貨倉	1,266	86%	1,266	85%
	4,128		4,128	

於回顧期內，隨著Covid-19確診群組再度湧現，意味香港仍要在疫情限制措施之下運行。該等限制令業界的租賃活動受挫，並影響本地零售租戶的營運。受社交距離措施和停業令所牽連的行業包括飲食業、戲院和健身中心。面對異常的營運環境，香港團隊迎難而上，加強不同資產類別的租戶續租工作，同時探尋新機遇和服務方案以爭取新的租戶承租。市場營銷方面，香港團隊為提升商場人流和租戶銷售，積極透過消費禮券和會員計劃推廣MegaBox，以維持常客回頭率。同時，考慮到購物商場MegaBox和企業廣場5期所在的九龍東將有人口變化，MegaBox正考慮引入全新的購物體驗和服務，為後疫情年代的新常態重塑業務定位。

截至二零二一年十二月三十一日止十二個月內，投資物業租務維持穩定表現，收入大致符合預期。雖然疫情明顯削弱入境旅客人數，但本集團在香港的零售業務主要依賴本地消費，故除了受疫情限制措施所影響的行業租戶外，MegaBox仍維持95%的良好出租率水平。對於近期的待租空置面積，本集團正採取積極策略應對，並致力制定資產提升計劃，以服務啟德區內持續增長的居民人口。

嘉里中心辦公室租賃表現維持平穩，出租率為94%，企業廣場5期亦錄得80%出租率。由於企業廣場5期有較大租戶遷出，故出租率錄得輕微下降。香港團隊積極推動租賃工作，於二零二一年十二月三十一日已獲得新租戶租用部分空置面積。隨甲級寫字樓租戶遷離核心商業區的趨勢持續，本集團對九龍東和港島東的前景充滿信心。

出租公寓組合包括半山尊貴物業和時尚都市品牌Resiglow，出租率由二零二零年的86%提升至96%。增長動力來自高端市場租戶在下半年對本港前景展望改善，同時有賴香港租賃團隊制定有效的租務策略。

最後，本港貨倉組合包括位於柴灣、沙田和長沙灣的貨倉，其出租率由二零二零年的85%上升至二零二一年的86%，連同穩定的零售復甦，得以令香港投資物業組合繼續呈現韌力。

集團於香港的主要投資物業組合出租情況摘要如下：

物業名稱	集團應佔權益	概算集團應佔樓面面積(平方呎)	於二零二一年十二月三十一日之出租率	於二零二零年十二月三十一日之出租率
MegaBox ／ 企業廣場5期	100%	1,146,000	95%	99.9%
九龍灣宏照道38號	100%	519,000	80%	97%
嘉里中心				
鯽魚涌英皇道683號	40%	204,000	94%	100%
半山組合	100%	722,000	96%	86%
Resiglow組合	100%	149,000	89%	80%
貨倉組合	50-100%	1,266,000	86%	85%

備註：於二零二一年十二月三十一日，本集團於沙田及柴灣的貨倉應佔權益為100%，長沙灣貨倉則為50%。

管理層討論及分析

業務回顧

香港所持主要投資物業項目背景



MegaBox／企業廣場第5期，九龍灣，香港



嘉里中心，鰂魚涌，香港



Resiglow-Happy Valley，跑馬地，香港



Resiglow-Bonham，西營盤，香港

九龍灣－MegaBox／企業廣場第5期

位於九龍灣宏照道38號的購物商場MegaBox，樓面面積110萬平方呎。MegaBox主要客戶群為本地家庭消費者，故能於疫情期間維持穩定表現。MegaBox綜合項目集商業與零售樓面於一身，企業廣場5期是其中部分。兩幢甲級辦公大樓，提供合共519,000平方呎的樓面面積，連同九龍東新地標MegaBox，提供豐富的購物和娛樂選擇，迎合不同的生活方式所需。

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%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公大樓樓面面積約511,000平方呎。受惠於辦公室租戶遷離商業中心區的趨勢，嘉里中心繼續錄得高出租率及平穩的租金水平。

跑馬地－Resiglow-Happy Valley

位處跑馬地山光道7A號的Resiglow-Happy Valley由本集團全資擁有，為樓高29層的時尚住宅物業。項目單位裝置齊全，裝修豪華，配備冷暖氣功能空調系統。項目會所設備一應俱全，內設健身室、宴會室、運動室、休閒雅座及燒烤場地。項目共106個住宅單位，樓面面積約81,000平方呎。

西營盤－Resiglow-Bonham

坐落興漢道8號的Resiglow-Bonham，繁華中區近在咫尺，薄扶林綠蔭常伴，樓面面積約68,000平方呎，共提供156個單位。閒坐精緻咖啡小店，啖一口文藝芳香；悠然穿梭校園間，感受風雅情懷；徒步至港鐵站，開展不一樣的生活氛圍；賦居Resiglow-Bonham，可投入無窮生活情趣。

(iii) 香港發展中物業及土地儲備

香港部門維持一系列發展中物業，及供未來發展的土地儲備，本集團應佔樓面面積達188萬平方呎。此等開發項目將為本集團創建多元化的產品，包括頂級尊貴府邸、為中端市場打造的設計家宅，以及適合大眾市場的家庭雅宅。

香港部門於回顧期內成功收購3個項目，作為本集團策略部署之一，以維持強大的物業發展供應管道。其中包括兩幅位於新界北元朗和古洞的地塊，以及一幅處於九龍東土瓜灣的地塊。不計入被指定為土地儲備之古洞地塊，元朗和土瓜灣地塊將合共提供應佔樓面面積585,000平方呎，包括可供出售住宅及可出租商業樓面。

二零二一年七月，本集團簽訂協議收購元朗和古洞住宅項目。首個元朗項目由集團與萊蒙國際集團有限公司（香港交易所：3688）合作，發展元朗十八鄉路及大棠路兩幅相鄰地塊。地塊周邊地區發展迅速，徒步可達元朗市中心及元朗西鐵站，青山公路元朗段亦有輕鐵及多條巴士、小巴路線往返各區。兩幅地塊屬農地儲備，已完成申請改劃為私人住宅物業之程序。項目完成後，預計十八鄉路及大棠路地塊合共可提供樓面面積約281,000平方呎。地塊享開闊景觀，本集團將在此發展具廣泛吸引力的優質住宅項目，計劃於二零二五年竣工。

第二個建議中的住宅項目位於古洞北發展區，毗鄰未來北環線古洞港鐵站，方便連接元朗市中心、西九龍，更可銜接大灣區。項目由17幅農地組成，具未來住宅發展潛力。本集團視此項目為具資本增值力的投資，作為土地儲備用途。

第三個為市區重建局中標項目。於二零二一年十二月，本集團投得位於土瓜灣鴻福街／銀漢街的發展項目。地盤面積約49,000平方呎，可建樓面面積逾444,000平方呎，其中包括約370,000平方呎之住宅單位面積，以及約74,000平方呎的商業樓面。集團將以地區營造方式建構項目，締造一個全新的市中心樞紐，設有購物大道和有蓋行人通道直達鄰近的土瓜灣港鐵站，為社區拓展生活設施。集團視項目為參與市區更新發展的良機。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於香港的發展中物業總覽如下：

物業名稱	集團應佔權益	概算集團 應佔樓面面積 (平方呎)	估計落成期
緹外 筆架山龍駒道3號	100%	343,000	2021
揚海 港島南岸第二期發展項目 黃竹坑香葉道11號	50%	246,000	2023
港島南岸第四期發展項目 黃竹坑香葉道11號	50%	319,000	2025
元朗十八鄉路	50%	123,000	2025
元朗大棠路	50%	18,000	2025
日出康城第13期物業發展項目 將軍澳康城路1號	25%	387,000	2026
土瓜灣鴻福街／銀漢街	100%	444,000	2027
合共		1,880,000	

備註：緹外已於二零二一年下半年落成。



MegaBox, 九龍灣, 香港



嘉里中心, 鰂魚涌, 香港



中半山物業群組, 香港

香港發展中物業項目背景



黃竹坑站第四期物業發展項目，黃竹坑，香港



將軍澳日出康城第十三期物業發展項目，將軍澳，香港



十八鄉路及大棠路發展項目，元朗，香港



鴻福街／銀漢街發展項目，土瓜灣，香港

黃竹坑－黃竹坑站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。此住宅項目可建樓面面積約638,000平方呎，預計可提供約800個單位。本集團佔項目50%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，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項目位於將軍澳康城路1號的日出康城第十三期物業發展項目。此住宅項目臨向將軍澳海灣，為整個地段最後一幅供出售土地，並將連接The LOHAS康城商場。預計可建總樓面面積約155萬平方呎，估計提供2,550個單位，將為康城鐵路上蓋最大海濱發展項目。本集團佔項目25%權益，計劃於二零二六年落成。

元朗－十八鄉路及大棠路

本集團於二零二一年收購兩幅位於元朗十八鄉路及大棠路地塊之50%權益。預計兩幅地塊的可建樓面面積分別約245,000平方呎和36,000平方呎。項目計劃於二零二五年竣工。

土瓜灣－鴻福街／銀漢街

二零二一年十二月，本集團投得市建局位於土瓜灣鴻福街／銀漢街的發展項目。地盤面積約49,000平方呎，可建樓面面積逾444,000平方呎，其中包括約370,000平方呎之住宅單位，以及約74,000平方呎的商業樓面。

管理層討論及分析

業務回顧

海外物業部



Shangri-La at The Fort, 馬尼拉, 菲律賓



The Rise, 菲律賓*



Shang Residences at Wack Wack, 菲律賓*

菲律賓

本集團於菲律賓持有優質物業組合，透過持有 Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61% 之股票及 30.75% 之預託證券權益而持有該等投資。

SPI 於馬尼拉全資擁有 Shangri-La Plaza Mall 項目，以及位於 Makati 金融區的 The Enterprise Center 之 70.04% 權益。於二零二一年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall 及 The Enterprise Center 之出租率分別為 86% 及 81% (二零二零年：分別為 90% 及 96%)。

SPI 並持有位於馬尼拉 Taguig 市 Fort Bonifacio 區之住宅及酒店項目 60% 權益。94 個可供出售住宅單位已全數售出，另有四個單位，包括兩個頂層特色單位則保留作長線投資。由於 Covid-19 疫情導致全球旅行禁令和社交限制，年度內酒店錄得平均入住率 22% (二零二零年：21%)。

此外，SPI 有數項主要發展中物業，包括：

The Rise

項目位於 Makati 市 Malugay Street，樓面面積約為 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，銷售反應熱烈。於二零二一年十二月三十一日，除 25 個持有作長線投資的單位外，項目共 3,019 個單位已售出 98%。

Shang Residences

此項發展位於 Mandaluyong 市 Wack，將提供 404 個住宅單位，住宅樓面面積約 860,000 平方呎。於二零二一年十二月三十一日，除四個持有作長線投資的單位外，項目共 400 個單位已預留及售出 61%。

* 模擬相片



Aurelia，菲律賓*



Laya項目，菲律賓*



The Haraya by Shang，菲律賓*

Aurelia

此住宅項目位於馬尼拉Fort Bonifacio Global City，樓面面積超過98,000平方呎。於二零二一年十二月三十一日，279個單位已預留及售出59%。SPI持有此合營公司50%權益。

逸夫大道

SPI收購位於Mandaluyong市逸夫大道項目，地塊面積接近24,500平方呎，將發展為綜合項目，包含約240,000平方呎的服務式公寓樓面面積，及約430,000平方呎的商業辦公室面積。項目正處於底層結構建設階段。

Laya項目

SPI目前正於Pasig市Canley Road發展一項物業，地塊面積約36,500平方呎。Laya項目將包括約110萬平方呎逾1,200個住宅單位。地盤清理工作已經完成，預計將於二零二二年第二季展開挖掘工程。

The Haraya by Shang

此項目為與Robinsons Land Corporation的另一個合資發展，位於Pasig市的Ortigas Avenue，地塊面積逾90,000平方呎。項目由兩幢住宅大樓組成，總樓面面積約133萬平方呎。地盤清理工作已經完成，隔牆建設預計將於二零二二年第二季開始。

* 模擬相片

管理層討論及分析

業務回顧



Shang Residences，斯里蘭卡*



Pasir Ris 8 項目，新加坡*

ABS-CBN項目

SPI最近購入一項位於Quezon市南三角區的物業，地塊面積約64,850平方呎。地塊將用作ABS-CBN項目發展，其中包括一幢住宅大樓，將提供逾1,800個住宅單位，樓面面積約195萬平方呎。地盤清理預計於二零二二年第二季開始。

斯里蘭卡

本集團與SPI於斯里蘭卡合資成立Shang Properties (Pvt) Ltd，在可倫坡發展一綜合項目。本集團持有合資企業80%股權，SPI則持有20%。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，將分兩期發展。第一期將包括一幢高層住宅大廈，第二期則包括住宅和零售部分。

按原定計劃，整個項目之發展需時八至九年。然而，鑑於二零一九年四月斯里蘭卡事故及其後之疫情，此項目已暫緩發展。本集團目前正檢視項目進展，將儘快作出更新。

新加坡

本集團與長春產業有限公司成立合資企業，集團持有其30%權益。合資企業目前正發展一交通導向的綜合項目，包括住宅部分和購物商場。項目將可通往捷運東西線和未來的跨島線，以及Pasir Ris巴士交匯處。項目樓面面積約102萬平方呎。住宅部分樓面面積為452,084平方呎，已於二零二一年七月推售，受到熱烈歡迎，創下了強勁的銷售記錄，截至二零二一年十二月三十一日已售出487個單位中的429個(88%)。預計住宅部分的完工日期為二零二六年。

* 模擬相片

海外物業組合

於二零二一年十二月三十一日：	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	
辦公室	304
零售	116
住宅	4,528
小計	4,948
合計	7,319

管理層討論及分析

業務回顧

展望

在香港和內地所有業務部門共同努力下，本集團在二零二一年收穫佳績。其中，我們在八個不同城市實現了強健的合約銷售；投資物業方面，集團經常性收入亦持續取得有機增長。前海嘉里中心一期已成功推出，將進一步壯大經常性收入基礎。

本集團在內地的發展中物業錄得強勁合約銷售，其中位於福州和鄭州，與綜合體相連的項目吸納反應甚佳。上半年內需強勁，在團隊努力下完成全年目標的78%。儘管下半年宏觀政策調整及收緊致使市況放緩，但至年底內地合約銷售仍超越二零二一年的年度目標。本集團在香港的業務亦表現良好，在中港兩地仍未通關的情況下仍然取得非常亮麗的合約銷售成績，較全年目標超出66%。

二零二二年，本集團將在內地重點推售六個城市的發展物業，包括瀋陽項目三期雅頌居、秦皇島海碧台及天津項目二期的開盤，以及鄭州雅頌居、福州榕城•江上圖及由香格里拉管理的昆明龍悅之持續銷售。踏入二零二二年，內地宏觀環境問題仍待解決，雖然我們看到一些貸款放寬和房貸利率下調的措施，但房地產開發市場仍然緩慢，惟市場對優質住宅仍存在一定需求。我們對於此等寬鬆措施的出台持謹慎樂觀態度，將努力在不斷變化的市場中採取不同策略推動銷售。

在香港，黃竹坑項目揚海、掃管笏滿名山、何文田瀚名和筆架山豪宅項目緹山持續銷售。預計集團將於二零二二年上半年推出筆架山超級豪宅項目緹外，期望銷售成績與相鄰的緹山互相輝映。二零二二年第一季，香港第五波Covid-19疫情仍在不斷變化，在社交限制和其他政府強制措施之下，預期銷售會有所放緩，然而我們期望這一波Covid-19疫情會逐漸受控，銷售最終將回復更正常步伐。

集團的投資物業方面，內地投資組合繼續表現良好，辦公室、零售及公寓的出租率按年上升。酒店業務在本年度首三季強健復甦，但由於內地出現零星爆發和旅行限制，復甦步伐在第四季放緩。香港投資物業組合方面，第二季起出租率穩步回升，而政府派發消費券亦大幅提振市場氣氛和零售業態。

二零二二年第一季以來，香港第五波Covid-19疫情反覆變化，各種限制措施及客流量減少，預計會對零售資產MegaBox產生短期影響。我們正推出支援租戶的計劃，並期望疫情逐漸消滅，零售分部得以回穩。政府即將推出新一輪消費券，亦將成為推動復甦的催化劑。

首要的是，本集團將與租戶、業戶和員工合作，在香港第五波Covid-19疫情中支援香港社會所需。除盡力克服此短期影響，我們亦一如既往尋求服務創新，應用創新的房地產科技，以及採取優化資產和積極租賃策略，以繼續從投資組合取得穩定的回報。

在內地，隨著資產提升及於二零二二年完成重新定位計劃，杭州嘉里中心、嘉里不夜城及靜安嘉里中心所增加的可出租樓面面積將投放市場，並將進一步提高出租率，及提升回報。此外，前海嘉里中心一期將繼續提升其活性租約和收入，而前海嘉里中心二期則將於二零二二年展開預租。

本集團致力於建築環境中推動可持續發展，並支持各項環境、社會及管治計劃。在可持續建築方面，集團對一系列成就深感自豪，包括嘉里不夜城三期成為亞洲首個獲LEED零廢棄物認證，以及中國首個獲TRUE零廢棄物認證之項目；嘉里華庭二期為中國首個獲WELL健康－安全評價的公寓項目；以及前海嘉里中心成為中國首個獲LEED Homes最佳榮譽獎的項目。在

可持續發展報告和管治方面，本集團因其可持續發展實踐、卓越的企業管治，以及社會和社區外展工作而獲得25個獎項和嘉許。展望未來，我們期望進一步提高可持續發展的成就。

作為香港持份者一員，嘉里建設心繫本地，全力支持我們的同事、租戶和整體社區。為此，集團調撥資源支援有需要人士。對於香港社區，集團策動一系列Covid-19支援計劃，通過提供個人防護裝備、快速檢測試劑盒、食品和其他形式的援助，支持受到疫情重創的社群，幫助他們渡過難關。本公司亦為同事準備個人防護用品、檢測試劑盒，並設置專門渠道，讓同事分享他們在疫情下的需要或擔憂。最後，公司正推出租金寬免計劃，以支持受影響的租戶。

土地儲備是本集團發展策略的重要組成部分，於二零二一年，本公司收購了四個策略性項目。從資本配置的角度來看，本集團將繼續積極管理負債水平，平衡投資需要與發展物業銷售管道的鋪排，同時檢視非核心資產的出售以鞏固資金循環。平衡方針有助集團有效管理資本資源，以實現長期資產增值、中期投資回報，以及為股東釋放和凝聚價值。

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及現金管理，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。於二零二一年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）相等於34.6億港元；而人民幣銀行貸款則相等於86.9億港元。故此於二零二一年十二月三十一日，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374.8億港元的約9%及23%。

外幣借貸總額121.5億港元，包括約人民幣70.9億（相等於86.9億港元）銀行貸款，80億日圓（相等於5.4億港元）銀行貸款及約5.16億澳元（相等於29.2億港元）銀行貸款。為對沖外幣借貸的外匯風險，本集團已分別安排交叉貨幣掉期合約共32.9億人民幣、80億日圓及約5.16億澳元。餘下人民幣38億銀行貸款為內地項目銀行貸款。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之貸款總額中52.7億港元（約佔14%）須於一年內償還；44.1億港元（約佔12%）須於第二年償還；255.1億港元（約佔68%）須於第三至第五年內償還；另有22.9億港元（約佔6%）須於五年後償還。於二零二一年十二月三十一日，本集團以無抵押及有擔保基準維持所有借貸。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。

於二零二一年四月七日，本集團全數贖回於二零一一年四月發行面值總額3億美元之10年期定息債券。

於二零二一年內，本集團已簽訂多個共約119億港元可持續發展表現掛鈎銀行貸款信貸協議（當中包括10億港元由現有貸款信貸轉換成可持續發展表現掛鈎貸款信貸）。此等貸款協議與本集團年度及累積可持續發展表現掛鈎以加強我們對改善可持

續發展表現的承諾，並表明我們希望支援區內可持續貸款市場的發展。貸款款項將應用於推動長期可持續發展目標之措施，加強我們房地產投資組合對氣候適應的能力，以及作為一般企業融資。當預定的可持續發展里程碑包括本集團根據聯合國2030可持續發展願景所定之目標而制定減少對環境影響的目標以及按GRESB每年排名的關鍵績效指標(KPIs)達到時，集團將受益於利率寬減。隨著於下一季度更多正在商討的可持續發展表現掛鈎銀行貸款之簽訂，本集團將能受惠於利率寬減。

於二零二一年十二月三十一日，按本集團之負債淨額200.4億港元及股東權益1,168.3億港元計算，資產負債比率為17.2%（於二零二零年十二月三十一日：25.1%）。資產負債比率下降主要來自於二零二一年，就出售嘉里物流股份之部分要約、配售協議及嘉里物流宣派的特別股息所得共115.9億港元款項淨額減去本集團已支付之特別股息33.5億港元所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有總額62億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。相比於二零二零年十二月三十一日總額25億港元之利率掉期合約，二零二一年增加簽訂之利率掉期合約是為了應對利率上升的預期。

有關本集團之可用財務資源，於二零二一年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為348.7億港元，現金及銀行存款則為174.4億港元，按年分別增加116%及3%。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

或然負債之詳情已於本報告內所載之本集團財務報表附註41內披露。

所持物業詳情

本集團於二零二一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	杭州拱墅區 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	杭州拱墅區 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
11. 莆田香格里拉大酒店	莆田城廂區 九華西大道88號	酒店	60.00	220,509	44	中期
內地酒店物業總計				4,346,456	980	

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. 深圳前海 嘉里中心一期 A1樓棟	深圳南山區 前灣路1號	住宅	100.00	186,867	30,312	內部裝修工程 進行中	二零二二年 上半年
2. 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	2,010,274 821,874 683,622 3,515,770	1,381,422	竣工驗收進行中	二零二二年 下半年
3. 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 48,348 322,830	51,835	內部裝修工程 進行中	二零二二年 下半年
4. 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	1,992,533 623,022 446,760 3,062,315	428,900	住宅 幕牆安裝 工程、機電 工程內部裝修 及園林景觀 工程進行中	二零二二年 下半年起 分階段落成
5. 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 18,084 514,347	56,556	地庫結構工程 及主體結構 工程進行中	二零二三年
6. 昆明發展項目	昆明市盤龍區 東風路 88-96號	酒店 住宅	55.00	257,766 123,833 381,599	91,443	住宅 主體結構 工程已完成 幕牆安裝工程 進行中	二零二三年
7. 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	556,641 348,972 226,359 23,278 1,155,250	263,882	住宅 內部裝修 外部裝修及 機電工程進行中 酒店及辦公室 基礎工程進行中	二零二三年起 分階段落成
小計				9,138,978	2,304,350		

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)							
8. 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	主體結構工程 進行中	二零二四年
				620,114			
9. 杭州綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	杭州拱墅區東至勝南路、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	1,202,005 1,108,638 244,881 174,603	1,055,442	一期 開挖及地庫結構 工程進行中 二期 地庫結構 工程進行中	二零二四年起 分階段落成
				2,730,127			
10. 上海浦東巨峰路綜合發展項目	中國上海浦東新區浦興社區Y000901單元02-01A地塊： 東至曹家溝防護綠地、南至巨峰路防護綠地、西至張楊北路和02-01B地塊、北至雙橋路	零售 住宅 辦公室	40.00	932,223 198,579 108,652	284,426	設計方案進行中	二零二四年起 分階段落成
				1,239,454			
11. 秦皇島海碧台二期	秦皇島海港區河濱路160號	住宅	60.00	1,179,168	511,314	地面結構工程 進行中	二零二四年起 分階段落成
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	樁基及開挖工程 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	2,639,527 1,318,170 453,197	695,742	住宅 基礎工程 進行中	二零二五年起 分階段落成
				4,410,894			
14. 秦皇島海碧台三期	秦皇島海港區河濱路160號	住宅 零售	60.00	638,497 76,726	303,241	設計方案進行中	二零二六年起 分階段落成
				715,223			
小計				11,626,375	3,128,711		
內地發展中物業總計				20,765,353	5,433,061		

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						
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	247,228	513	長期
3. 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	119,132	-	中期
4. 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	62,195 34,933 97,128	229	長期
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. 莆田雅頌居	莆田城廂區 九華大道666號	零售	60.00	41,676	325	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	16,755	100	中期
8. 杭州嘉里中心 逸廬	杭州拱墅區 橫長壽路6號	住宅	75.00	15,528	43	中期
9. 深圳雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	零售	100.00	4,608	551	長期
10. 金陵雅頌居	南京秦淮區 大光路99號	零售	100.00	2,253	-	中期
11. 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	1,776	-	中期
12. 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	75	長期
13. 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	170	中期
持有作出售用途之內地物業總計				1,243,625	2,371	
內地物業組合總計				36,269,355		

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						
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	23	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	312	
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	

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益			
			百分率	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	1,530	

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益			
			百分率	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JEN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	集團應佔權益				預計落成日期
			百分率	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 ⁽⁸⁾)							
1. 揚海 (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
2. 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	主體結構工程 進行中	二零二五年
3. 十八鄉發展項目 (5384地段116號)	新界元朗 十八鄉路／大棠路	住宅	50.00	122,516	35,005	設計方案 進行中	二零二五年
小計				688,165	113,648		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益			落成階段	預計落成日期
			百分率	概約樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
香港物業							
C. 發展中(香港及澳門 ⁽⁸⁾)(續)							
4. 十八鄉發展項目 (4054地段120號)	新界元朗 大棠路	住宅	50.00	18,208	5,547	設計方案 進行中	二零二五年
5. 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	地基工程 進行中	二零二六年
6. 土瓜灣重建項目 (九龍內地段11276)	九龍土瓜灣 鴻福街／銀漢街	住宅／零售	100.00 ⁽⁷⁾	443,789	49,310	土地規劃 進行中	二零二七年
小計				848,678	87,526		
香港發展中物業總計				1,536,843 ⁽⁸⁾	201,174		

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益			
			百分率	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. 緹外	九龍筆架山 龍駒道3號	住宅	100.00	325,020	83	中期
2. 滿名山	新界掃管笏青盈路 18·28及29號	住宅	100.00	74,427 ⁽⁵⁾	94	中期
3. 緹山	九龍筆架山 龍駒道9號	住宅	100.00	64,542 ⁽⁵⁾	19	中期
4. 瀚名	九龍何文田 喇沙利道10號	住宅	100.00	33,048 ⁽⁵⁾	18	長期
5. 皓畋	九龍何文田 常盛街28號	住宅	100.00	27,513 ⁽⁵⁾	187	中期
6. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	零售	50.00	7,893	–	中期
7. 南灣	香港 鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號	住宅／零售	35.00	2,357	18	中期
持有作出售用途之香港物業總計				534,800	419	
香港物業組合總計				6,237,592		

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益			
			百分率	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 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	集團應佔權益			
			百分率	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	

所持物業詳情

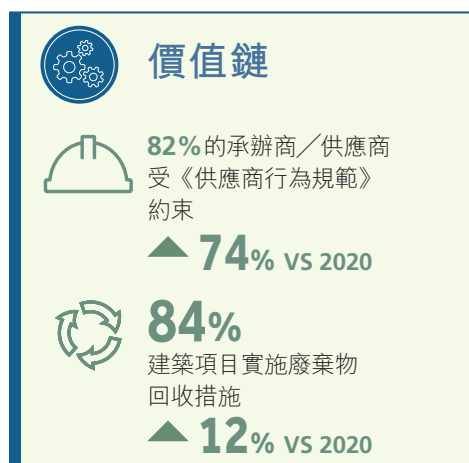
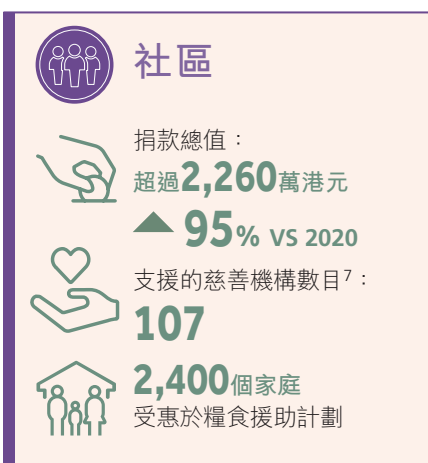
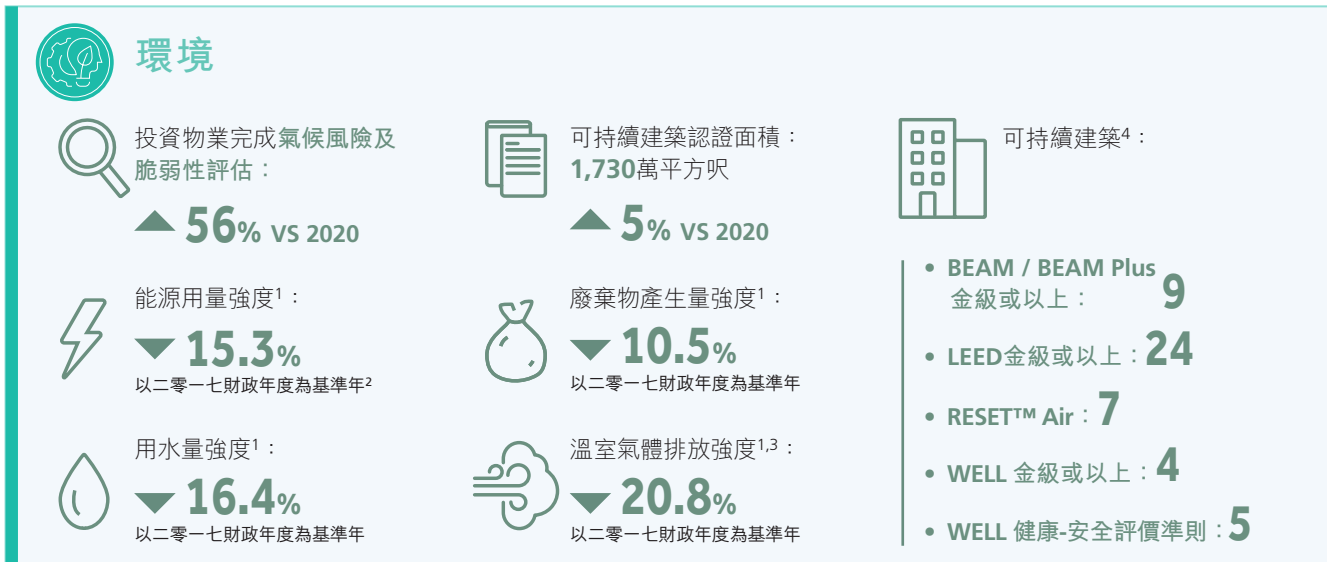
物業名稱	地點	類別	集團應佔權益		概約 樓面面積 (平方呎)	概約 地盤面積 (平方呎)	落成階段	預計 落成日期
			百分率					
海外物業								
C. 發展中								
1. The Rise	Malugay Street Makati City Philippines	住宅	58.18 ⁽¹⁴⁾		951,260	67,854	竣工工程 進行中	二零二二年
2. Shang Residences at Wack Wack	Wack Wack Road Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾		563,247	23,647	主體結構及 建築工程 進行中	二零二四年
3. Pasir Ris 8 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	地基工程 進行中	二零二四年
					249,744			
4. Aurelia	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅	32.68 ⁽¹⁵⁾		292,530	32,075	主體結構 工程進行中	二零二五年
5. Shang One Horizon	Shaw Boulevard Mandaluyong City Philippines	公寓 辦公室及其他	65.36 ⁽⁹⁾		158,567 303,851	16,006	底層結構工程 接近完成及 主體結構將 於二零二二年 五月開始	二零二六年
					462,418			
6. Laya	Canley Road and St. Peter Streets Pasig City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾		721,682	23,851	場地清理完成及 開挖工程將於 二零二二年四月 展開	二零二七年
7. Haraya	Corner Ortigas and Amang Rodriguez Avenue Pasig City Philippines	住宅	32.68 ⁽¹⁵⁾		434,904	29,690	場地清理完成及 隔膜外牆將於 二零二二年三月 展開	二零二八年
8. ABS-CBN	Sct. Bayoran corner Sct. Esguerra Avenue South Triangle Quezon City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾		1,271,520	42,383	場地清理將於 二零二二年五月 展開	二零二八年
海外發展中物業總計					4,947,305	358,226		
海外物業組合總計					7,319,028			

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

可持續發展概覽



重點「2030願景」目標

範疇	2030願景	展開中	計劃中	達標	二零二一的進展
環境	所有投資物業採用具氣候應變能力的建築設計	██████████			82%
	所有投資物業採用健康建築設計	██████████			87%
	所有新建投資物業獲得綠色認證	██████████			100%
員工	維持員工因工死亡事故數目為零	██████████			0宗
	所有員工均接受性別平等、反性騷擾及相關道德培訓	██████████			35%
	至少三分之一高級職位由女性出任	██████████			31%
社區	所有新建綜合發展項目將文化和文物保育考量納入其建築計劃和設計中	██████████			50%
	所有新建綜合發展項目將社區參與活動納入其建築計劃和設計中，包括但不限於婦女、兒童、老人和殘疾人士	██████████			50%
價值鏈	所有營運受綠色採購準則約束，在物業發展和營運過程中使用符合可持續發展的資源	██████████			68%
	所有承辦商／供應商受可持續採購準則約束，遵守多元化要求	██████████			24%

¹ 強度以每平方呎總樓面面積計算，並以二零一七財政年度為基準年。

² 二零二零年的物業使用受到Covid-19的極大限制；Covid-19對二零二一年物業使用的影響相對較小，因此我們在二零二一年減少的能源消耗較少。

³ 計算涵蓋來自香港及內地營運範圍一、二及三的排放，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。

⁴ 關於建築環境評估法(BEAM)、綠建築評(BEAM Plus)、能源與環境設計先鋒評級(LEED)及RESET™ Air認證，計算截至二零二一年十二月三十一日為止的預認證及認證項目，數量不包括已過期的預認證。

⁵ 工傷率(每千名員工) = 員工工傷個案數量 / 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工傷。

⁶ 員工平均培訓時數 = 受培訓員工總時數 / 報告期末的員工總數。

⁷ 接受我們捐款或物資捐贈的香港及內地機構數目。

二零二一年可持續發展亮點

<p>可持續發展管治：</p> <ul style="list-style-type: none"> 在可持續發展指導委員會的監督下，我們共推出了14項政策 新增《氣候變化政策》及《生物多樣性政策》 採用線上系統，加強可持續發展數據收集流程 加強內部監測以提高數據準確性 推出嘉里建設的可持續發展網站，讓持份者易於獲得資訊 	<p>可持續發展掛鉤貸款：</p> <p>貸款筆數：</p> <p style="font-size: 2em; text-align: center;">8</p> <hr style="width: 20%; margin: auto;"/> <p>無抵押貸款總額：</p> <p style="font-size: 1.5em; text-align: center;">119億港元</p>	<p>成就領先同儕：</p> <ol style="list-style-type: none"> 上海嘉里不夜城三期一企業中心（「嘉里不夜城三期」） <ol style="list-style-type: none"> 亞洲首個LEED零廢棄物認證商業綜合發展項目 內地首個TRUE零廢棄物認證 企業中心第二座7樓辦公室為我們首個獲WELL鉑金級認證的自有職能辦公室 前海嘉里中心（公寓部分前海灣A1、2及3座） <ol style="list-style-type: none"> 內地首個獲「LEED Homes年度最佳項目－榮譽獎」之項目
---	--	--

可持續發展主要認證及獎項

 <p>全球房地產可持續性標準</p> <ul style="list-style-type: none"> 評級：二零二一年升至五星評級 中國－香港特別行政區／多元化比較組別公開披露分數第一名 東亞區多元化業務上市企業組別第二名 	 <p>恒生可持續發展企業指數系列</p> <p>ESG評級：升至AA+</p>	 <p>MSCI明晟 ESG指數</p> <p>評級：BBB</p>	
 <p>Refinitiv</p> <p>378家房地產公司中排名第12 (截至2022年2月)</p>	 <p>Sustainalytics</p> <p>ESG風險評級： 低風險</p>	 <p>Vigeo Eiris ESG 評估</p> <p>評級：有限</p>	 <p>粵港澳大灣區企業可持續發展指數2020</p> <p>第十名</p>
 <p>香港管理專業協會 - 香港可持續發展獎2020/21 卓越大獎</p>	 <p>香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎2021</p> <p>環境、社會及管治卓越獎 (組別二：恒生綜合指數成份股公司)</p>	 <p>MIPI Asia大獎2020</p> <p>最佳混合用途發展項目 - 金獎 最佳綠色發展項目 - 銀獎</p>	

備註
在任何MSCI指數里包含嘉里建設有限公司及此處使用的MSCI標誌、商標、服務標記或指數名稱均不構成MSCI或其任何聯屬機構對嘉里建設有限公司的贊助、許可或宣傳。MSCI指數是MSCI的專有財產。MSCI及MSCI指數的名稱及標誌是MSCI或其聯屬機構的商標或服務標記。

版權©2022 Sustainalytics。版權所有。本部分載有由Sustainalytics(www.sustainalytics.com)提供的資料。該資料及數據為Sustainalytics及／或其第三方供應商（第三方數據）專利所有，並只作提供資訊用途。其既不構成對任何產品或項目的認可及投資建議，亦不擔保其於特定用途的完整性、及時性、準確性及適用性。其用途限制條款載於<https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>。

可持續發展 及企業社會責任活動

應對重大議題之主要行動



氣候變化及應變能力

我們致力於營運中通過多重措施管理氣候變化：

- 根據氣候相關財務披露工作組（「TCFD」）的建議，所進行的過渡和實體風險評估將成為我們應對氣候變化的基礎的一部分
- 已完成設立科學基礎減碳目標的初步階段，並已進行培訓，方便向承辦商收集排放數據
 - 範圍3數據收集範圍內的項目地塊之百分比：100%
 - 範圍3數據收集範圍內的投資物業之百分比：82%
- 為嘉里不夜城三期的辦公室租戶舉辦氣候風險會議，並與香港嘉里中心的租戶就應對氣候脆弱性的措施進行溝通，提高持份者對氣候變化的認識



創新及智能科技

我們努力通過創新和智能科技提高項目和服務的質量：

- 在項目發展方面，我們採用虛擬實境樣版房以取代傳統的建築工地實物樣板房，從而節約能源、建築材料及土地資源。
- 內地辦公室租戶可透過手機應用程序安排智能機械人送貨及回收廢棄物，方便快捷



智能送貨機械人，嘉里不夜城三期，上海



太陽能板，前海嘉里中心，深圳



社區參與及投資

我們鼓勵員工通過不同的舉措回饋社會：

- Step Challenge（喜步展關懷／公益捐步挑戰賽）：在香港和內地舉行的集慈善與運動於一身的步行比賽
 - 參與員工人數：2,079名員工
 - 捐款：逾122萬港元
 - 受惠組織：71家非政府組織



公益捐步挑戰賽，瀋陽

環境

對抗氣候變化

具前瞻視野的領導團隊制訂了一項長期計劃，重點是減輕與氣候相關的風險並就相關政策採取行動。通過訂立氣候變化政策，我們致力使我們整個價值鏈去碳。



回收紙包飲品盒計劃，MegaBox，香港



屋頂花園，浦東嘉里城，上海



LEED認證頒授，前海嘉里中心，深圳

提高能源及水資源利用效率的措施

在集團環境保護政策指引下，我們已有一套結構完善的方針，以最大限度地提高能源及水源利用效率，並監控我們樓宇的相關表現參數。

風險管理

我們致力於根據TCFD的建議提高我們的風險管理標準。在各部門的參與下，啟動了基於情景的風險評估，以識別潛在的過渡和實體風險。

於二零二一年，我們分別對北京嘉里中心和香港企業廣場五期／MegaBox兩個項目進行了氣候風險和脆弱性評估，旗下53%的投資物業已進行了評估。

線上監測碳排放

通過引入線上平台，我們將數據收集範圍擴大到承辦商和租戶，以更好地監控我們價值鏈中的排放。我們定期收集這些數據，為設定科學基礎減碳目標和風險篩查提供見解。

租戶參與

於二零二一年，我們為嘉里不夜城三期辦公室租戶舉辦了氣候風險參與會議，並與香港嘉里中心租戶交流了我們針對該物業的氣候風險和脆弱性評估所採取的調查結果和措施。

在採用可再生能源方面，我們在香港及內地的多處物業已安裝太陽能板，並計劃擴大可再生能源的使用範圍至更多物業。

我們致力於通過應用實用設計減少用水量，以及提高建築工地的廢水循環利用。倘在現場將逾30%的廢水進行再用，承辦商將獲得我們的「加強安全績效及環境保護計劃」獎勵。

減廢

我們針對住宅和商業物業中特定類型的廢物推出了多項減廢計劃。

回收紙包飲品盒

我們在住宅和投資物業項目中放置了回收箱，用於收集紙包飲品盒，然後將這些紙包飲品盒送到本地第一家紙包飲品盒回收廠Mil Mill。

可持續發展 及企業社會責任活動

可重用餐盒

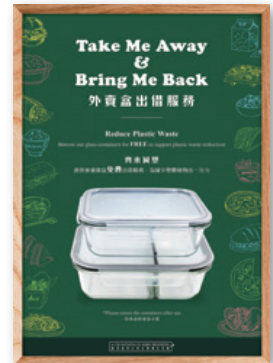
我們為企業廣場系列的租戶以及Resiglow、皓畋、玖瓏山及滿名山的住戶推出一項試點計劃，提供玻璃午餐餐盒。我們亦鼓勵該等物業的餐飲租戶為選擇使用可重用午餐盒的顧客提供優惠。

減少塑膠垃圾

在內地，我們使用可降解垃圾袋，並在下雨天為我們的租戶和客戶提供可降解雨傘袋。我們還推廣使用可重複使用的器具和吸管，並不斷提高人們對一次性塑膠的更環保替代品的認識。

即場食物堆肥

我們在嘉里不夜城三期和靜安嘉里中心安裝了廚餘分解機。每天都會收集廢物並用好氧消化機進行處理，以將固體廢物轉化為液體。



可重用餐盒計劃

為生物多樣性管理 奠定基礎

我們致力於減少我們的發展活動對生物多樣性的影響，並已制訂生物多樣性政策控制相關活動。我們將為新的投資物業開展生物多樣性評估，並為持份者舉辦更多教育活動。

亮點故事

設立嚴格標準 實現零廢棄物

根據可持續發展「2030願景」，我們將聯合國可持續發展目標（「**UNSDG**」）融入業務當中，並在我們業務的各個層面採取行動。

我們將UNSDG 11：可持續城市和社區、UNSDG 12：負責任的消費和生產、以及UNSDG 13：氣候行動作為我們重點關注領域的一部分，多年的努力始見成效。我們的上海嘉里不夜城三期樹立了典範，是亞洲第一個LEED零廢棄物認證項目。這項成就有賴於我們和持份者之間的緊密合作。

LEED零廢棄物項目

為在我們的營運中貫徹循環經濟理念，嘉里不夜城三期物業管理團隊積極探索減少廢棄物的可持續選擇。我



「一時」花園，嘉里不夜城三期，上海

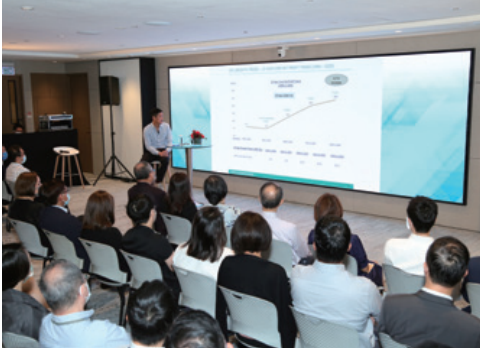
們的廢棄物管理政策採用「5R」原則，即「重新設計、少用、重用、回收及再三考慮」，並實現了91%的廢棄物分流率。

嘉里不夜城三期亦制訂了促進零廢棄物實踐的《環保採購政策》，指導物業管理團隊通過網上平台詳細跟蹤所有採購活動，以實現零廢棄物目標。

91%廢棄物分流率

100%廚餘經生化廚餘機現場處理

員工



與行政總裁對話 • 員工大會



團建活動，杭州



團建活動，深圳

創造安全健康的工作場所

為完善員工安全及健康問題的監測及報告架構，高級管理層團隊成員監督健康及安全管理小組，並提供指導。隨著新冠肺炎疫情變化，我們制訂了一系列應對及預防措施，並定時更新。為支持員工接種疫苗，我們提供新冠疫苗假期及醫療資助。

嘉里建設十分重視員工心理健康。除了Kerry Engagement的24小時「心聆甘露一線通」熱線為員工提供免費的專業諮詢服務，我們亦優化員工之醫療門診福利，擴大其覆蓋範圍以至包括精神疾病在內。我們希望此經濟補助能鼓勵有需要之同事尋求幫助，同時尊重他們的個人隱私。

培養鼓勵學習且透明的公司文化

為鼓勵高級管理團隊與各級員工進行雙向溝通及對話，副主席兼行政總裁郭孔華先生於二零二一年主持一場員工大會。會上，我們的行政總裁分享了本公司的願景及最新發展，不僅與線上線下的員工分享公司的成就，更重要的是，讓每位員工可向管理層分享他們對本公司的看法及期望。

從二零二一年開始，本公司之「可持續發展戰略及路線圖」的資訊已納入新員工入職培訓課程之中互動電子學習平台亦於

同年推出，為香港全職員工提供多元化的培訓課程，並邀請所有在職員工參加平台上的可持續發展培訓課程。我們亦為內地員工安排培訓課程，以協助同事提升領導、溝通及解決問題的能力，為應對瞬息萬變的環境作好準備。

表彰卓越及貢獻

我們的使命是建造及管理優質住宅及辦公室，務求在各個細節都令客戶滿意。秉承「One KPL」宗旨及保持一流的服務水平，我們於香港為嘉里物業管理服務有限公司的員工舉辦了Top Achiever Award及於內地推出「嘉里服務大使計劃」，以表彰各個城市的卓越服務楷模。

緊密凝聚各個團隊

嘉里建設致力於為全體員工營造包容及協作的工作環境。為實現該目標，深圳前海團隊於二零二一年一月初組織了團建活動，並邀請前海嘉里中心及深圳嘉里建設廣場的員工，在輕鬆的環境下暢談對未來的規劃。在多個內地城市，包括瀋陽及杭州，我們舉辦了多場體育賽事及競賽，如羽毛球及體操訓練，以增強團隊凝聚力。鼓勵員工建立健康生活方式，同時保持強健體魄。

可持續發展 及企業社會責任活動

亮點故事

齊心創造共享價值

「Step Challenge (喜步展關懷／公益捐步挑戰賽)」自二零一八年推出以來，一直是員工年度重要參與活動之一。內地及香港員工可透過活動建立步行習慣，同時把步數及汗水轉化為捐款予慈善機構。在二零二一年，全國2,079位員工參加這為期六週的活動，成功籌得逾122萬港元的善款，幫助員工所選的71間非政府機構。

於二零二零年，我們推出「捐款配對心連心」以鼓勵各階層的員工回饋社會，攜手幫助非牟利團體及社會企業渡過艱難時期。公司以一比一形式把善款配對，捐贈至員工所選的合資格慈善機構。計劃獲員工大力支持，計劃於二零二一年延續，並為每位員工提供10,000港元的年度捐贈配對，支援香港的慈善機構的善行。

我們的上海義工隊還與「微笑明天慈善基金會」緊密合作，支持為寶山社區80歲以上的獨居老人提供免費熱餐的項目。除了每天為100多位老人提供熱餐外，義工隊



喜步展關懷，香港

還定期探訪這些資源匱乏的老人，在社區內分享溫暖和愛。

為鼓勵團隊創造及實現他們的想法，我們於二零二一年組建ESG創新團隊，由不同專長及背景的員工組成。他們自發構思及推行以可持續發展為主題的活動，例如於二零二二年初進行的慈善義賣會。員工於活動中慷慨解囊，為支持慈善及環保捐贈各種全新物品。下一輪義賣會將於二零二二年第二季度舉行，所得善款會捐贈予三家香港的非政府機構。

社區



安義夜巷，靜安嘉里中心，上海

創建可持續社區

公司旗下物業組合當中，購物商場匯聚大量人流，提供理想場所進行可持續發展推廣，提高社區意識。在二零二一年，MegaBox以美好生活目標為主題，展示六大精選UNSDG，二零二一年三月至八月期間，每月打造不同的相關展區。MegaBox亦善用室外平台空間，打造城市農莊及空中香草園。所收割的香草贈予餐飲租戶，為顧客製作健康美食及飲品。上海安義夜巷便為社區創造價值，助力夜經濟之餘，推動小企業的發展。

支援社區同心抗疫

自新冠疫情爆發以來，我們一直與本地食物援助組織合作，提供緊急援助予因封區及失業而未能獲得營養充足食物之人士。

二零二年初，疫情蔓延並困擾全城，我們迅速將支援擴展至貧困兒童及老人、低收入社群及殘疾人士，透過香港各大小非政府組織，即時捐贈食品、必需品及防疫用品。有見社區對藥品需求殷切，我們亦分別向旗下員工、承辦商員工及透個非政府組織向有需要人士，捐贈抗疫中成藥。



向MegaBox 合資格之租戶提供租金減免及其他支援



向食物銀行捐贈日常必需品以支援弱勢群體



向多家非政府組織捐贈防疫物資



向旗下員工、承辦商員工及有需要人士派發抗疫中成藥

緊急救災及支援

二零二一年七月，內地中部河南省發生洪災，導致數千人流離失所。我們捐贈1,000萬元人民幣以支援鄭州的防汛、搶險救災及重建工作。此外，我們亦立即將消毒及個人防護用品運送至河南，協助防止新冠疫情於當地傳播。

關心溫飽問題

自二零二零年，我們一直支持香港基督教會宣道堂的糧食支援計劃，以緩解基層家庭食物不足問題。援助計劃範圍亦從大角咀、旺角及深水埗擴大至上水。本年我們捐贈了價值110萬港元的食物，協助2,400個家庭紓緩溫飽問題。

同時我們欣然得知，商業夥伴亦鼎力支持我們的社區支援。當中由嘉里項目－社區關懷計劃舉行的「大米包裝」工作坊，便獲不同承辦商熱烈響應。團隊透過FOOD-CO協助包裝及分發大米予有需要的社群。FOOD-CO乃聖雅各福群會推出的數

據共享平台，旨在利用技術及數據分析更有效地處理所收的食物捐贈。

賦能青年共創美好未來

在香港，一眾嘉里項目－社區關愛計劃的義工進行探訪，到匡智元朗晨曦學校與學生一起參加「海陸空STEM體驗活動日」。嘉里物業管理服務有限公司亦與香港專業教育學院合作，為他們的文憑課程的學生提供實用的樹木栽培及樹木修剪課程。

在上海，我們過去兩年一直支援微笑明天基金會，提供課後照顧及活動予城中流動兒童。自二零二一年起，嘉里建設一直與深圳大學合作，設立「嘉里建設冠名教授」項目。該項目將暫定為期五年，旨在通過吸引知名學者擔任客座教授，提高教學質素，拓闊學生視野。



Kinetic Space, 靜安嘉里中心, 上海



大米包裝工作坊, 香港



「心無界·愛邊界」展覽, 北京嘉里中心, 北京

可持續發展 及企業社會責任活動

亮點故事

關愛各年齡層的人士

作為地產發展商，我們致力於建造優質住宅，促進當地社區，全面地改善人們生活。

在北京及杭州，我們與當地慈善機構合作，為自閉症兒童及其家庭提供幫助。北京嘉里中心與無障礙藝途（WABC）合作，於二零二零年推出首個「錯襪日」活動，希望消除大眾對精神疾病患者的歧視，推動建設共融社會。他們於二零二一年組織了一場「心無界·愛邊界」沉浸式公益藝術展覽，展示自閉症兒童創作的藝術作品。

在世界自閉症關懷日，杭州團隊與自閉症兒童互助組織星覺醒攜手，首次舉辦音樂會為自閉症兒童提供表演機會。嘉里建設自二零二零年贊助兒童參與尤克里里及籃球班，部分畢業生亦於活動中作演出。



「星覺醒」音樂會，杭州

在上海，上海靜安嘉里中心的生活方式平台KerryOn，於靜安嘉里中心及浦東嘉里城改造空間，為年輕人提供充滿趣味場地，鼓勵彼此陪伴及關懷。二零二一年推出的「饗識里」提供一個線上線下互動平台，方便人們社交及用餐。Kinetic Space也是舉辦各種健身及正念活動的理想場所，方便寫字樓租戶下班後放鬆。

在瀋陽，我們支援瀋陽市社會福利院建立中醫康復科，為退伍軍人、「三無」老人、陣亡軍人家屬、殘疾人服務。

價值鏈



ESG加速初創企業發展支援計劃，香港



咖啡渣回收再用計劃，浦東嘉里城，上海

促進內部及外部持份者創新

我們的科技與創新部門致力於在數據管理、數碼化轉型及網絡安全等不同領域中，推廣及採用創新技術。

我們在前海嘉里中心、北京、天津及杭州試點新的物聯網平台「Kerry+」，旨在提高樓宇管理及服務質素，為大廈經理及辦公室租戶提供便利。通過融合物聯網、大數據及雲端計算，「Kerry+」可用於監測樓宇環境和能源消耗、分配辦公室資源及促進社區參與。該平台亦已於二零二二年初在我們的上海物業組合中投入使用，亦將擴展到其他物業。

同時我們於物業規劃及施工階段應用創新技術。為減少施工過程中傳統實物樣板房造成的浪費，我們的施工場地目前採用建築信息模擬及虛擬環境樣版房。

本年我們加入「ESG加速初創企業發展支援計劃」，支持本地創科產業。我們與當地的科技初創企業合作，探索我們可以充分應用其產品及服務的可能性。

關顧我們的供應商及承辦商

在二零二一年，我們為香港50多間供應商及承辦商提供公平勞工常規培訓。在杭州，我們推出「傳關愛·築健康」工友公益上門體檢活動，為100多名外判工友提供免費體檢。

亮點故事

齊心協力 締造可持續發展的未來

我們與當地社區、供應商、承辦商、租戶及客戶等主要持份者持續互動，有助於確定我們價值鏈中的可持續發展關鍵議題，使我們能夠更加合理地將資源投入這些重點領域。例如，在上海黃浦區新地塊的規劃及設計階段，我們充分考慮持份者的需求，以建立一個更加共融及可持續發展的社區。

我們會透過各種可持續發展建築設計和回收活動，讓公眾了解最新的綠色趨勢。例如，在嘉里不夜城三期，可持續發展圖書館特別展示由我們與當地環保公司合作收集及加工的回收紙箱所製成的綠色傢俬。

我們亦鼓勵租戶參與可持續發展之旅。二零二一年，通過「嘉里建設可持續發展贊助計劃」，我們為香港及內地的投資組合的物業，合共20場減廢活動提供贊助。



ReThink HK 2021，香港

我們積極參加各類可持續發展相關的研討會、會議和論壇，與同行、ESG實踐者和公眾分享交流可持續發展的見解。在上海和深圳，我們派出公司代表參加由美國綠色建築委員會舉辦的「邁向2060碳中和」高峰論壇，分享我們在建築中採取的綠色舉措。在香港，我們參加了ReThink HK 2021——一場面向綠色解決方案供應商及從業者的高級別會議及博覽會。通過一個升級再造的「蘋果樹」互動裝置，我們的綠色主題攤位吸引訪客前來了解我們的減廢舉措。

我們已於內地物業組合贊助一系列論壇和講座，為我們的租戶及合作夥伴提供可持續發展的最新資訊。我們與專家合作，在深圳嘉里建設廣場及前海嘉里中心向租戶分享關於可持續發展的見解。

獎項及嘉許

回顧二零二一年，我們一起經歷了意義非凡的時刻，但最值得鼓舞的，不僅是各項重要成就，而是我們能夠對團隊、社會和環境產生積極影響。以下是我們在過程中所獲得的部分獎項，這些嘉許屬於各團隊成員、合作夥伴和持份者；得到他們的啟發，集團才能不斷在變革之旅中前行。

環保

集團訂立定義清晰和可衡量的目標作為指引，加上對達標抱有堅定決心，與時俱進，建構可持續增長的未來。我們在可持續發展方面的努力廣獲認可，包括全球房地產可持續發展標準(GRESB)五星評級，及在香港綠色企業大獎中榮獲金獎和大獎。多項香港物業亦分別獲得綠建環評金、銀評級。



環境管理系統 – ISO 14001:2015 認證

- 嘉里建設有限公司、MegaBox Management Services Limited及嘉里物業管理服務有限公司維持認證

能源管理系統 – ISO 50001:2018 認證

- 嘉里建設有限公司，以及嘉里建設管理(上海)有限公司維持認證

全球房地產可持續發展標準(GRESB) - 五星評級

全球房地產可持續發展標準(GRESB)

- 公開披露信息水平得分(中國 – 香港特別行政區 – 多元化業務比較組別) – 排名首位；
- 「多元化業務上市企業」組別 – 東亞區位列第二名及全球位列第三名：嘉里建設有限公司

二零二一年香港綠色企業大獎

環保促進會

- 優越環保管理獎 – 企業(大型企業) – 金獎及連續獲獎機構(12年或以上)；可持續採購獎(大型企業) – 大獎：嘉里建設有限公司

RESET™ Air核心和外殼認證

GIGA循綠

- 北京嘉里中心、杭州嘉里中心、上海嘉里不夜城三期企業中心、靜安嘉里中心及浦東嘉里城(上海)、嘉里中心(香港)及深圳嘉里建設廣場維持認證

獎項／認證	頒授／主辦機構
<p>4T約章</p> <ul style="list-style-type: none"> 參與證書：一號及三號義德道、傲名、Belgravia、港圖灣、Branksome Grande及Branksome Crest、愉富大廈、企業廣場、企業廣場3期、嘉里建設有限公司總部、嘉里中心、現崇山、皓畋、May Towers、MegaBox、縉皇居、縉庭山、海峰花園、Resiglow-Bonham、Resiglow-Happy Valley、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） 	環境局及機電工程署
<p>綠建環評新建建築1.2版評估</p> <ul style="list-style-type: none"> 最終銀級評級：香港瀚名 暫定金級評級：香港黃竹坑站第四期擬定物業發展項目 	香港綠色建築議會
<p>商界環保協會賽馬會資源「智」識揀計劃</p> <ul style="list-style-type: none"> 減廢回收表現良好證書：Branksome Grande、現崇山及海峰花園（全部位於香港） 	商界環保協會
<p>二零二一年低碳關懷標籤及低碳關懷星級標籤</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	低碳想創坊
<p>綠色建築標識證書 — 二星級</p> <ul style="list-style-type: none"> 天津嘉里中心二期、以及上海浦東嘉里城及靜安嘉里中心 	天津市住房和城鄉建設委員會及上海市綠色建築協會
<p>二零二零年至二零二一年戶外燈光約章</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉑金獎：灝畋峰、傲名、港圖灣、愉富大廈、企業廣場、企業廣場2期、縉城峰、嘉里建設有限公司總部、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

獎項及嘉許

獎項／認證	頒授／主辦機構
<p>二零二零年中電「創新節能企業大獎」</p> <ul style="list-style-type: none">• 優異證書：一號及三號義德道、灝畋峰、傲名、港圖灣、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、皓畋、縉皇居、縉庭山、海峰花園及滿名山(全部位於香港)	中華電力有限公司
<p>二零二零年企業環保領先大獎 – 環保傑出伙伴</p> <ul style="list-style-type: none">• 香港嘉里中心	中國銀行(香港)及香港工業總會
<p>年度環保創意獎</p> <ul style="list-style-type: none">• 北京嘉里公寓	《Voyage新旅行》
<p>二零二一年節能約章</p> <ul style="list-style-type: none">• 參與證書：一號及三號義德道、灝畋峰、傲名、港圖灣、Belgravia、Branksome Grande及Branksome Crest、Century Towers、愉富大廈、企業廣場、企業廣場3期、縉城峰、嘉里建設有限公司總部、縉景臺、嘉里中心、現崇山、皓畋、May Towers、MegaBox、縉皇居、縉庭山、海峰花園、Resiglow-Bonham、Resiglow-Happy Valley、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)	環境局及機電工程署
<p>二零二一年綠色辦公室獎勵計劃 – 「綠色辦公室」及「健康工作間」標誌</p> <ul style="list-style-type: none">• 嘉里建設有限公司	世界綠色組織
<p>二零二零年香港環境卓越大獎</p> <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、灝畋峰、傲名、港圖灣、Belgravia、Branksome Grande及Branksome Crest、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、皓畋、May Towers、縉皇居、縉庭山、海峰花園、Resiglow-Bonham、Resiglow-Happy Valley、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)	環境運動委員會及環境保護署
<p>香港綠色機構</p> <ul style="list-style-type: none">• 嘉里建設有限公司，以及29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合辦

獎項／認證	頒授／主辦機構
<p>香港綠色機構認證 — 減碳證書</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	<p>環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體合辦</p>
<p>香港綠色機構認證 — 節能證書</p> <ul style="list-style-type: none"> 卓越級別：香港紀雲峰 良好級別：May Towers、SOHO 38及蔚皇居（全部位於香港） 基礎級別：一號及三號義德道、Branksome Grande及Branksome Crest、Belgravia、滌濤山、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、現崇山、MegaBox、縉皇居、海峰花園、Resiglow-Happy Valley、Tavistock、騰皇居及譽皇居和高士台（全部位於香港） 	<p>環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體合辦</p>
<p>香港綠色機構認證 — 清新室內空氣證書</p> <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 	<p>環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體合辦</p>
<p>香港綠色機構認證 — 減廢證書</p> <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：玖瓏山、現崇山及Resiglow-Happy Valley（全部位於香港） 	<p>環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體合辦</p>
<p>室內空氣質素檢定證書</p> <ul style="list-style-type: none"> 卓越級：Branksome Crest、嘉里建設有限公司總部及嘉里中心之公眾地方（全部位於香港） 良好級：企業廣場及企業廣場3期之公眾地方、Tavistock、騰皇居及譽皇居（全部位於香港） 	<p>環境保護署</p>
<p>二零二一年國際設施管理協會 — 亞太區卓越獎 — 環境管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 優異證書：上海嘉里不夜城三期企業中心 	<p>國際設施管理協會</p>
<p>二零二一年上海生活垃圾分類「百佳窗口」</p> <ul style="list-style-type: none"> 上海靜安嘉里中心 	<p>上海市綠化和市容管理局</p>
<p>可持續採購約章</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	<p>環保促進會</p>

物業發展及管理

我們的項目團隊致力實現高規格建築效能，並取得公認標準及獎項計劃驗證。團隊的持續努力，助集團在物業發展及管理範疇獲得多項殊榮。其中，位於上海的企業中心獲得LEED零廢棄物認證，是亞洲首個在此國際評級中獲得認可的項目。過去一年，重視環境生態保護的項目組合也使我們成為BCI Asia十大發展商之一。



二零二一年BCI Asia大獎 – 十大地產發展商 – 香港

BCI Central

- 嘉里建設有限公司

LEED Homes獎項

美國綠色建築協會

- 年度最佳項目榮譽獎：深圳前海嘉里中心(公寓)

LEED零廢棄物及TRUE零廢棄物鉑金級認證

美國綠色建築協會

- 上海嘉里不夜城三期企業中心

品質管理系統 – ISO 9001:2015 認證

- 北京物業：北京嘉里中心
- 上海物業：嘉里華庭二期、嘉里不夜城二期企業廣場、靜安嘉里中心及浦東嘉里城
- 杭州物業：雲荷廷及杭州嘉里中心
- 深圳物業：深圳嘉里建設廣場
- 瀋陽物業：瀋陽雅頌居及瀋陽嘉里中心(企業廣場A座)
- 天津物業：天津雅頌居

職業健康安全管理系統 – ISO 45001:2018 認證

- 嘉里項目管理(香港)有限公司、嘉里建設管理(上海)有限公司及MegaBox Management Services Limited獲維持認證
- 香港物業：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
- 上海物業：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及嘉里不夜城三期企業中心
- 瀋陽物業：瀋陽雅頌居及瀋陽嘉里中心(企業廣場A座)
- 深圳物業：深圳嘉里建設廣場
- 天津物業：天津雅頌居

獎項／認證	頒授／主辦機構
二零二一年A&D大獎－建築－最佳住宅及房屋－金獎 • 香港瀚名	Asian Integrated Media
二零二一年靜安區119消防獎－先進集體 • 上海靜安嘉里中心	上海市靜安區消防安全委員會
二零二一年消防安全工作－先進集體 • 上海靜安嘉里中心及嘉里不夜城	上海市消防安全專業委員及靜安分局天目西路派出所
二零二一年北京市工程建設質量管理小組II類成果 • 深圳前海嘉里中心	北京市建築業聯合會
達標微型消防站 • 上海靜安嘉里中心	靜安區消防救援支隊
優先選用職安健星級企業約章 • 香港縉庭山	職業安全健康局
二零二零年年度杭州市反恐怖工作優秀典型單位 • 杭州嘉里中心	杭州市反恐怖工作領導小組
二零二一年廣東省建設工程優質結構獎 • 深圳前海嘉里中心二期	廣東省建築業協會
LEED v4 O+M (營運與維護) 認證：現有建築 • 金級：瀋陽嘉里中心 (A及B座) 和嘉里城 • 預認證：深圳前海嘉里中心 (三期)	美國綠色建築協會
LEED v4.1 O+M (營運與維護) 認證：現有建築 • 鉑金級：上海靜安嘉里中心 (1、2及3座) 及嘉里不夜城－辦公室大樓 • 預認證：福州榕城•江上圖	美國綠色建築協會

獎項及嘉許

獎項／認證	頒授／主辦機構
二零二零至二零二一年東九龍總區最佳保安服務選舉 • 保安服務 – 優秀夥伴獎：MegaBox Management Services Limited	香港警務處
二零二零年西九龍最佳保安服務選舉 • 優異管理物業獎：香港灝畋峰、港圖灣及皓畋（全部位於香港） • 優異保安員：陳慶靄（港圖灣）及林振鴻（灝畋峰）	香港警務處
陸家嘴卓越樓宇 • 上海浦東嘉里城	陸家嘴金融貿易區樓宇協會
無疫小區示範點 • 莆田雅頌居	城廂區應對新型冠狀病毒感染肺炎疫情工作指揮部
優質無煙管理認證 • 香港現崇山	香港吸煙與健康委員會
二零二零年保安服務最佳培訓獎 • 金獎（第一類別保安服務公司）：MegaBox Management Services Limited	職業訓練局及香港警務處防止罪案科
二零二一年深圳市優質結構工程獎 • 深圳前海嘉里中心	深圳建築業協會
一標段辦公樓二零二零年下半年深圳市優質結構工程獎 • 福州榕城•江上園	深圳建築業協會
一標段辦公樓二零二一年上半年深圳市優質結構工程獎 • 深圳前海嘉里中心	深圳建築業協會
超甲級樓宇（六星級）品質等級認證 • 北京嘉里中心	北京市朝陽區商務中心區樓宇聯盟

獎項／認證	頒授／主辦機構
第二十屆香港職業安全健康大獎－安全表現大獎－傑出 • 嘉里項目管理(香港)有限公司	職業安全健康局
第二十二屆建造業安全大獎 • 職安健模範金屬棚架工－優異：香港黃竹坑站第二期物業發展項目	職業安全健康局
二零二一年領航9+2粵港澳大灣區傑出貢獻企業－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
二零二一年中國房地產卓越100榜(非內地房地產企業)及 中國商業地產卓越Top 100 • 嘉里建設有限公司	《觀點》
二零二零年中國商業寫字樓招商運營百強榜 • 北京嘉里中心	中國商業寫字樓招商運營百強榜組委會
上海市非常規水源利用(雨水利用)案例評選 • 優勝：上海靜安嘉里中心	上海市水務局
二零二一年工作場所衛生清潔比賽 • 亞軍：香港黃竹坑站第二期物業發展項目－主要合約工程	香港鐵路有限公司

企業管治及公民責任

我們致力追求卓越營商，其中一環是為租戶、訪客和社區創造空間時，以人們的福祉和安全為優先考慮。這促使我們打造一系列獲WELL認證的項目，務求改善用戶體驗。除了綠化大廈，我們進一步採取措施將可持續性融入營運和管理。持之以恆的努力，讓我們能對社會和環境產生正面影響，同時繼續被納入重要的指數和獲得其他認可。這些獎項包括《財資》(The Asset)環境、社會及管治企業大獎，以及香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎等，均為我們帶來極大鼓舞。



恒生可持續發展企業
指數系列 2021 - 2022 成份股



二零二零年粵港澳大灣區企業可持續發展指數 – 第10名(成功者)
香港中文大學及中大商學院商業可持續發展中心

- 嘉里建設有限公司

二零二一年恒生可持續發展企業指數
恒生指數有限公司

- 2018恒生可持續發展企業基準指數成員
- 提升至AA+評級：嘉里建設有限公司

二零二一年香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎 – 環境、社會及管治卓越獎
香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心

- 嘉里建設有限公司

二零二零 / 二零二一年香港可持續發展獎 – 卓越獎
香港管理專業協會

- 嘉里建設有限公司

二零二一年《財資》(The Asset)環境、社會及管治企業大獎 – 指標獎 – 鉑金獎
《財資》雜誌

- 嘉里建設有限公司



二零二一年香港公司管治與環境、
社會及管治卓越獎

獎項／認證	頒授／主辦機構
<p>第五屆CSR中國教育榜年度最佳責任企業品牌 – 首100名</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	<p>CSR中國教育榜組委會</p>
<p>10年Plus商界展關懷公司</p> <ul style="list-style-type: none"> MegaBox Development Company Limited及MegaBox Management Services Limited 	<p>香港社會服務聯會</p>
<p>15年Plus商界展關懷公司</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	<p>香港社會服務聯會</p>
<p>二零二一年開心工作間</p> <ul style="list-style-type: none"> 香港嘉里中心 	<p>香港提升快樂指數基金</p>
<p>最佳公益藝術設計項目</p> <ul style="list-style-type: none"> 北京嘉里中心 	<p>北京清華同衡規劃設計研究院 建築分院</p>
<p>二零二一年《資本平台》環境社會及企業管治大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	<p>《資本平台》</p>
<p>二零二一年建造業義工獎勵計劃</p> <ul style="list-style-type: none"> 非凡建造業義工項目優異獎和首次參與機構特別嘉許： 嘉里項目管理(香港)有限公司 	<p>香港建造業議會</p>

獎項及嘉許

獎項／認證	頒授／主辦機構
微笑明天－全心全熠獎 • 嘉里建設有限公司	微笑明天慈善基金會
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
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
二零二一年「生命第一」安全推廣活動－最積極參與業主 • 嘉里項目管理(香港)有限公司	發展局及香港建造業議會
二零二一年優秀愛心企業 • 嘉里(瀋陽)房地產開發有限公司	遼寧省殘疾人福利基金會
年度公益踐行獎 • 北京嘉里中心	第11屆公益節
二零二一年RICS香港年度大獎－可持續發展獎入圍企業 • 嘉里建設有限公司	皇家特許測量師學會(RICS)
二零二一年企業可持續發展大獎及可持續發展領先大獎 • 嘉里建設有限公司	世界綠色組織

獎項／認證	頒授／主辦機構
<p>WELL建築認證</p> <ul style="list-style-type: none"> • 鉑金級：上海嘉里不夜城三期企業中心－第二座7樓辦公室 • 金級：深圳前海嘉里中心Bayview A2及辦公室T1及T2 • 預認證：深圳前海嘉里中心三期及上海嘉里不夜城一期裙房改造項目 	<p>國際WELL健康建築研究院</p>
<p>WELL健康安全評價</p> <ul style="list-style-type: none"> • 香港物業：香港嘉里中心及企業廣場五期 • 內地物業：上海嘉里華庭二期、靜安嘉里中心(住宅)和浦東嘉里城(服務式住宅)及北京嘉里公寓 	<p>國際WELL健康建築研究院</p>

獎項及嘉許

傳訊及推廣

對於加強與各方持份者的相互理解和協作，溝通和參與至關重要。作為一家上市公司，我們另一任務是維持高透明度和問責制。集團的財務和可持續發展報告獲《IR Magazine》、香港管理專業協會及其他國際獎項計劃評選為最佳報告之一，我們深感榮幸。



二零二一年ASTRID Awards

MerComm, Inc.

- 年度報告 – 專業報告 – 可持續發展報告 – 大獎及金獎：二零一九年可持續發展報告

二零二一年iNOVA Awards

MerComm, Inc.

- 專業報告 – 環境、社會及管治報告 – 大獎及金獎：二零二零年可持續發展報告

二零二一年IR Magazine大中華區獎項

《IR Magazine》

- 最佳環境、社會及管治關鍵性匯報(中小型企業)：二零二零年可持續發展報告

二零二一年最佳年報獎

香港管理專業協會

- 優秀環境、社會及管治資料報告獎：二零二零年可持續發展報告



香港管理專業協會 – 最佳年報獎

獎項	頒授／主辦機構
<p>二零二一年度網絡盛典－典藏價值住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> 秦皇島海碧台 	網易新聞房產
<p>最佳投資者關係公司(連續三年獲獎)</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	香港投資者關係協會
<p>上海必逛商場</p> <ul style="list-style-type: none"> 上海靜安嘉里中心 	大眾點評
<p>二零二二年年度時尚公益生活方式地標</p> <ul style="list-style-type: none"> 北京嘉里中心 	北京GOGO
<p>二零二一年國際ARC Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 傳統年報－房地產綜合開發投資－金獎：二零二零年年報 設計／圖像－可持續發展報告：香港－銀獎：二零一九年可持續發展報告 後期發佈(網上年報)－銅獎：二零一九年可持續發展報告 	MerComm, Inc.
<p>二零二零年亞洲可持續發展報告獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 亞洲最佳可持續發展報告(設計)－銅獎：二零一九年可持續發展報告 	CSRWorks International
<p>二零二一年ASTRID Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 年度報告－封面－插圖－銀獎：二零一九年年報 年度報告－專業報告－環境、社會及管治報告－銅獎：二零一九年可持續發展報告 員工刊物－員工內部通訊－榮譽獎：電子通訊 特別項目－夏季／季節性推廣－銀獎：MegaBox x LEGO LEVEL UP想像力大作戰 特別項目－場地設計－銀獎：MegaBox x 梳乎金蛋迎新歲 	MerComm, Inc.
<p>上海藝術商圈－二零二零年特色活動</p> <ul style="list-style-type: none"> 上海靜安嘉里中心「安義夜巷」 	上海市文化和旅遊局及上海市商務委員會

獎項及嘉許

獎項	頒授 / 主辦機構
<p>二零二零年BEST 50 – 最佳市集</p> <ul style="list-style-type: none">上海靜安嘉里中心「安義夜巷」	Shanghai WOW!
<p>星級母乳友善商場</p> <ul style="list-style-type: none">MegaBox Management Services Limited	衛生署
<p>瀋陽市特色夜經濟街區</p> <ul style="list-style-type: none">瀋陽嘉里城	瀋陽市商務局
<p>中國最佳服務公寓品牌</p> <ul style="list-style-type: none">北京嘉里公寓、上海靜安嘉里公寓及浦東嘉里城公寓	CHA中國酒店大獎
<p>二零二一年行味城市生活榜人氣商場</p> <ul style="list-style-type: none">上海靜安嘉里中心	上海交通廣播
<p>二零二零年中國商場價值榜</p> <ul style="list-style-type: none">POPUP創意獎 – 金獎：上海靜安嘉里中心IP營銷活動獎 – 銅獎：杭州嘉里中心創意營銷界 – 入圍獎：杭州嘉里中心	商業地產志
<p>二零二一年DigiZ Awards</p> <ul style="list-style-type: none">最佳投入度手機推廣活動銅獎：MegaBox App Revamp最佳數碼客戶關係管理計劃銅獎：MegaBox App Revamp	Marketing-Interactive
<p>年度優秀團隊</p> <ul style="list-style-type: none">前海嘉里中心建設團隊	前海蛇口自貿新城建設 指揮部辦公室
<p>時尚100+ – 年度時尚新卡點</p> <ul style="list-style-type: none">上海靜安嘉里中心「安義夜巷」	上海時尚之都促進中心
<p>二零二一年度時髦甄選商業地標</p> <ul style="list-style-type: none">上海靜安嘉里中心	上海GOGO

獎項	頒授／主辦機構
<p>二零二一年Galaxy Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> • 小冊子－公司刊物－銅獎：臻善譜 • 手機媒體－年報－優異獎：二零二零年可持續發展報告網站 • 設計－其他－環境、社會及管治報告－榮譽獎：二零二零年可持續發展報告 	MerComm, Inc.
<p>二零二一年金燈獎</p> <ul style="list-style-type: none"> • 城市夜經濟地標獎：上海靜安嘉里中心「安義夜巷」 • 藝術創作大獎：北京嘉里中心 	中國美陳網
<p>二零二一年國際年報設計大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> • 封面設計－金獎：二零二零年年報 • 綜合演示－銀獎：二零二零年年報及二零二零年可持續發展報告 • 封面設計－銅獎：二零二零年可持續發展報告 	IADA
<p>二零二一年iNOVA Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> • 影片－房地產發展及投資－金獎：揚海銷售影片 • 環保意識－銅獎：二零二一年「喜步展關懷」精華影片 	MerComm, Inc.
<p>二零二零至二零二一年Mercury Excellence Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> • 年度報告－專業報告－可持續發展報告－銀獎：二零一九年可持續發展報告 • 推廣／市場營銷－聖誕活動－銅獎：MegaBox x MY MELODY浪漫閃亮聖誕城 • 特別項目－商場活動－銅獎：MegaBox x LEGO LEVEL UP想像力大作戰 • 年度報告－整體演示－物業發展－榮譽獎：二零一九年可持續發展報告 	MerComm, Inc.
<p>二零二零年MIPIM Asia大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	Reed MIDEM

獎項及嘉許

獎項	頒授／主辦機構
<p>中國樓宇經濟新地標</p> <ul style="list-style-type: none">北京嘉里中心	商務部、全聯房地產商會特色小鎮分會中國樓宇經濟研究中心
<p>靜安區「促進消費提質擴容」主題立功競賽－突出貢獻獎</p> <ul style="list-style-type: none">上海靜安嘉里中心	上海市靜安區商委委員會
<p>上海地產巔峰榜－年度最具人氣購物中心</p> <ul style="list-style-type: none">上海靜安嘉里中心	Shanghai WOW!
<p>二零二零年度品牌價值樓盤</p> <ul style="list-style-type: none">秦皇島海碧台	安居客
<p>二零二零年度生活方式評選－城市高奢地標</p> <ul style="list-style-type: none">上海靜安嘉里中心	《CHANCE》及 《上海頭條播報》
<p>二零二零特殊貢獻獎</p> <ul style="list-style-type: none">上海靜安嘉里中心	上海現代服務業聯合會
<p>《城市漫步》二零二一年酒店大賞</p> <ul style="list-style-type: none">年度傑出服務式公寓品牌：嘉里公寓優秀酒店業人材：馬傑(嘉里公寓)	《城市漫步》
<p>報時未來第二屆－企業創新實踐大獎</p> <ul style="list-style-type: none">商業模式創新實踐大獎：上海靜安嘉里中心	上海廣播電視台及 上海人民廣播電台

獎項	頒授／主辦機構
<p>二零二一至二零二二年The Best BANG! Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 親子娛樂購物中心：上海浦東嘉里城 人氣地標：上海靜安嘉里中心 年度慈善公益綜合體：北京嘉里中心 	BANG Media
<p>二零二一年The Loyalty & Engagement Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 最佳顧客投入度推廣活動－大眾－銀獎：MegaBox App Revamp 	Marketing-Interactive
<p>二零二一年The Marketing Events Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 最佳活動－遊戲化－銅獎：MegaBox x LEGO LEVEL UP想像力大作戰 	Marketing-Interactive
<p>二零二一年TimeOut上海城市風尚大賞</p> <ul style="list-style-type: none"> 年度親子地標獎：上海浦東嘉里城 年度地產項目品牌：上海嘉里華庭二期 	《TimeOut》
<p>二零二一年年度商辦物業價值表現－30強</p> <ul style="list-style-type: none"> 北京嘉里中心 	《觀點》

企業管治

董事及高級管理人員

董事

執行董事



黃小抗先生

現年七十歲，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

現年四十三歲，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、財務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。郭先生為嘉里物流聯網有限公司（於香港上市之公司）之副主席及非執行董事。他亦為豐益國際有限公司（於新加坡上市之公司）之非執行及非獨立董事及 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。



吳繼霖先生

現年四十五歲，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。



藍秀蓮女士

現年四十二歲，自二零二一年十月起出任為本公司執行董事及自二零二零年九月起出任為本公司首席財務主管。她亦為本公司財務委員會及執行委員會成員。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。

企業管治

董事及高級管理人員

董事 (續)

獨立非執行董事



黃汝璞女士，JP

現年七十三歲，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

現年七十三歲，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。他於二零零三年退休前，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)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)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。張先生持有倫敦大學理學學士學位。



許震宇先生

現年五十歲，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工商管理碩士學位。

本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

企業管治

企業管治報告

管治文化



企業管治乃作為反映公司職能、運作及程序之框架基礎，旨在指引及治理公司業務以確保公司之目標得以實踐，且隨公司各項業務及經營環境發展。嘉里建設有限公司（「**嘉里建設**」）致力堅守高水平的企業管治，並深信良好之管治對嘉里建設業務之長遠成功及可持續發展至為關鍵。嘉里建設亦致力確保因循高道德標準實施業務，達致其股東之長遠利益最大化，且使其僱員、業務伙伴、社區以及持份者均受裨益。董事會致力不斷加強嘉里建設之企業管治常規，以確保公司堅持按高水平之道德標準行事並同時平衡對股東之回報。

企業管治



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》（「**企業管治守則**」）訂明(a)在企業管治報告中披露的強制要求；及(b)良好企業管治的原則、「不遵守就解釋」的守則條文以及若干建議最佳常規。

於二零二一年內，嘉里建設全面遵守企業管治守則所載列之全部守則條文的規定。

有關嘉里建設之企業管治架構、原則及常規之更多詳情已上載於嘉里建設之網站。

董事會

董事會之角色

嘉里建設由董事會（「**董事會**」）帶領，負責提供策略領導及指揮。履行嘉里建設之目標及管理日常業務之職責轉授予高級管理人員。所有須經董事會批准之指定事項俱清晰具體制定。

董事會之主要職責包括：

- 建立及貫徹嘉里建設企業文化
- 領導、指導及監督嘉里建設之事務，助其取得長遠成功
- 制定長期策略方針及目標政策，妥善關注價值創造及風險管理，以符合嘉里建設之價值觀及標準
- 確保在年報中作出恰當及充分的匯報，包括財務報表、環境、社會及管治（「**ESG**」）報告、董事會常規之披露（如嘉里建設董事委員會之職權範圍及嘉里建設之各種政策（如與股東溝通的政策、董事薪酬政策、提名政策、股息政策及董事會成員多元化政策））
- 董事會應承擔其作為或不作為，及於其決策中適當考慮股東及持份者之意見
- 確保資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算各方面均充足（尤其著重於嘉里建設的會計、內部審核及財務報告、ESG表現及報告職能方面）
- 監督嘉里建設之業務、企業管治及財務表現
- 確保與股東保持有效溝通及重視股東之利益

為協助履行其職責，董事會已將具體職責授予轄下五個董事委員會，即(1)審核與企業管治委員會；(2)薪酬委員會；(3)提名委員會；(4)財務委員會；及(5)執行委員會。各董事委員會獲轉授之職責概覽載於本年報第97頁。

主席與行政總裁

企業管治守則規定主席與行政總裁之角色應有區分，不應由同一人兼任，以確保董事會之經營管理與日常業務管理之職責清楚區分。

嘉里建設之主席黃小抗先生負責領導董事會制訂政策及業務方針。他確保所有董事就董事會會議上待議事項均獲充分解說，並獲得足夠資料，促使所有董事作出積極有效之貢獻及與彼等作有效溝通，亦使董事彼此之間建立建設性關係以確保董事會有效履行職責，所有關鍵及適當問題均得到董事會及時討論。他提倡開放和信任的文化，並通過董事會確保建立良好之企業管治常規及程序。

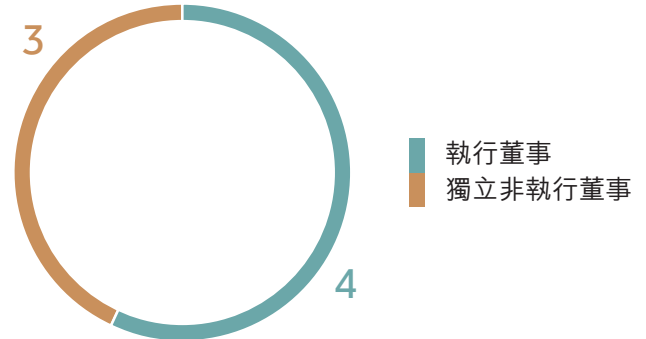
嘉里建設之副主席兼行政總裁（「行政總裁」）郭孔華先生負責嘉里建設之整體運作及行政責任，全面落實董事會制定的方針及政策，以確保日常業務管理強健。

於本年，主席與行政總裁職責劃分明確。

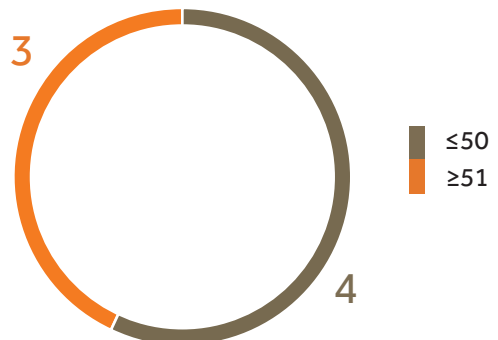
董事會之組成

董事會之架構設置旨在確保其具有出眾之才幹，並具備所需之技能、經驗及多元化。董事會保持高度獨立，令其作為一個能有效運作，且並無個人或群組主導決策過程的團隊。董事會由主席、三名執行董事（「執行董事」）及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）組成。列載所有董事之角色、職能、職銜及履歷詳情之名單已載於本年報第90頁至第93頁之「董事及高級管理人員」一節，並刊登在嘉里建設之網站上。

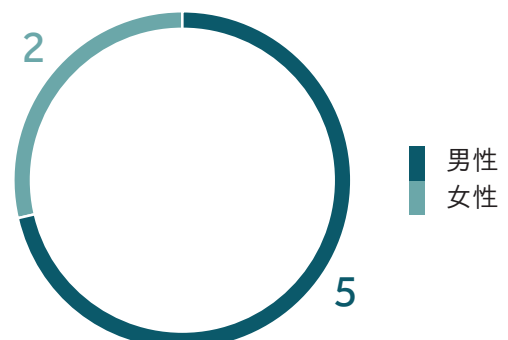
成員組成



年齡



性別多元化



企業管治

企業管治報告

董事會認為三名獨立非執行董事均屬有獨立面及判斷力之人士，符合上市規則第3.13條所載之獨立性指引。本公司已收到所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之獨立性確認書。提名委員會通過檢討潛在利益衝突，評估彼等之獨立性，及認為所有獨立非執行董事均符合上市規則所釋義之獨立性。概無獨立非執行董事相互擔任對方公司的董事職務或透過參與其他公司或團體與其他董事有重大聯繫，或與其他董事有重大／相關關係。

於本年，獨立非執行董事之人數超過上市規則之要求（即董事會總人數之三分之一）。

委任及重選

提名委員會將物色並考慮委任合適之新董事。根據嘉里建設公司細則第102條，董事會委任之董事須在其獲委任後之下一次股東大會上接受股東選舉。每位董事應輪流退任，至少每三年一次。

若獨立非執行董事已在嘉里建設在任超過九年，其是否獲續任須以獨立決議案形式由股東審議通過，及在隨附該決議案一同發給股東之文件中，應載有董事會或提名委員會認為仍屬獨立人士及應獲重選之理由，包括所考慮之因素、董事會或提名委員會作此決定的過程及討論內容。

董事會成員多元化

董事會自二零一九年起採納董事會成員多元化政策。董事會之成員組合反映多元化，包括性別、技能、經驗及多元化的觀點，均與嘉里建設之策略和業務息息相關。嘉里建設之政策乃在決定委任董事會成員及繼續該等委任時考慮多項因素。該等因素包括性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。有關董事會成員多元化政策原則之詳情載於本年報「提名委員會報告」一節。

董事之職責

執行董事須參與嘉里建設業務之日常營運。作為高級管理人員的成員，彼等確保管理層對董事會負責，並最終對股東負責。彼等與董事會其他成員密切合作，及獲轉授監督及監察業務營運及執行董事會所制定之策略及政策。

獨立非執行董事帶來有力的獨立意見、判斷，及透過提出建設性質詢，監督行政人員及檢討表現及風險。除獲委任為獨立非執行董事外，概無獨立非執行董事與嘉里建設或任何其他其附屬公司訂立任何形式之服務合約。獨立非執行董事亦為多個董事委員會之成員，並在嘉里建設事務上投入足夠時間及精力。獨立非執行董事透過定期出席會議及積極參與嘉里建設業務，以其技能、專業及知識為董事會及所出任的董事委員會作出貢獻。

新委任之董事在受委任時將獲得全面、正式及為其制定就任須知，以便彼等履行職責，包括：

- 董事會之角色及由董事會負責之事項
- 董事委員會之角色及其職權範圍
- 嘉里建設之企業管治常規及程序
- 轉授予管理層之權力
- 最新財務資料

董事透過出席董事會及董事委員會之會議，不斷更新彼等之技能、知識及對嘉里建設之熟悉程度。公司秘書定期向董事提供有關擔任上市公司董事之最新法律和其他職責及企業管治最佳常規知識培訓。董事在獲委任後所獲得之持續專業發展機會載於本年報第99頁。

各董事確保能投入足夠時間及精力於嘉里建設之事務。所有董事於首次獲委任時，須向董事會申報於其他公司或機構之董事身份或其他利益，有關資料亦須定期更新。

年內，董事會已定期檢討董事所作出之貢獻，並確認彼等已投入足夠時間履行職責。

董事會權力之轉授

董事會亦會通過董事會批准及採納書面職權範圍轉授特定職責予其董事委員會。審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會之職權範圍已上載於嘉里建設之網站。

以下是每個董事委員會之主要職責：

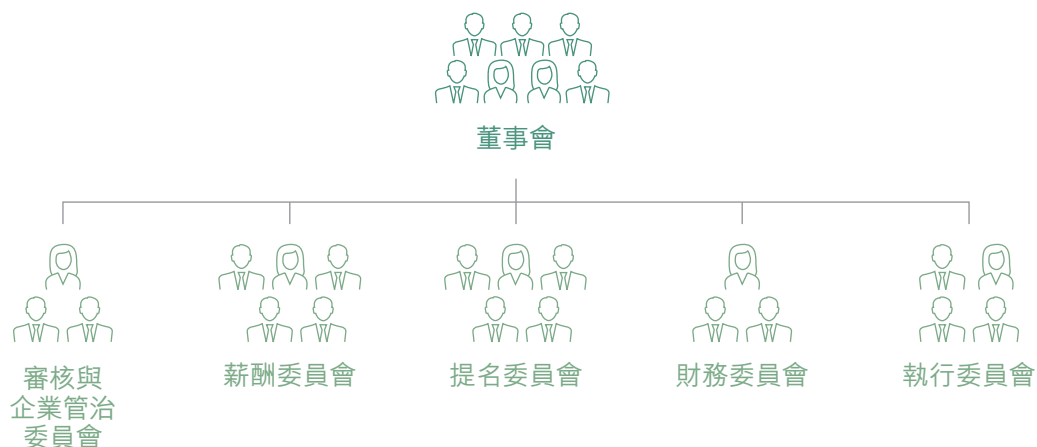
1. **審核與企業管治委員會** – 獲轉授檢討及監察外部核數、內部審核、風險管理及內部控制以及與企業管治相關事宜。
2. **薪酬委員會** – 獲轉授檢討及批准所有執行董事及高級管理人員之薪酬建議，當中會參照嘉里建設之業績、個人職責及表現、嘉里建設之目標和目的、市場狀況和其他相關因素。
3. **提名委員會** – 獲轉授檢討董事會之組成，物色及評估合適的董事會成員，並向董事會提出推薦建議。
4. **財務委員會** – 該委員會之成員由董事會委任，由不少於兩名執行董事組成。該委員會獲轉授檢討及批准嘉里建設之若干財務事宜，包括盈餘資金之投資、承諾、決定及批准金額不超過25億港元之投資、收購及出售事項、銀行融資安排以及批准指定限額內之擔保及賠償。

5. **執行委員會** – 該委員會由所有執行董事組成，可按執行委員會成員的決定不時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之書面職權範圍，包括(i)討論嘉里建設之企業及發展策略；(ii)評估及釐定嘉里建設在達成其策略目標時所願意接納之風險性質和程度；(iii)考慮及評估現時對嘉里建設之業務所帶來潛在負面影響的普遍內部與外部風險，同時制定所需之糾正或緩解措施；及(iv)處理董事會不時委派之其他事宜。

以下董事委員會在本年內所進行主要工作之詳情載於各自之報告如下：

- 審核與企業管治委員會報告：第104頁至第106頁。
- 薪酬委員會報告：第107頁至第108頁。
- 提名委員會報告：第109頁至第110頁。

執行董事會所制定之嘉里建設策略及目標之職責，及日常之管理職責乃轉授予行政總裁及高級管理人員；各部門主管負責集團業務之不同方面。行政總裁就其權限已獲得清晰之指引及指示，特別是對於代表嘉里建設作出任何重大承諾前應先向董事會匯報及取得董事會批准之情況。



企業管治 企業管治報告

董事會會議程序

董事會及所有董事委員會均遵循相同會議程序。董事會會議之架構安排旨在鼓勵董事在開會時能夠公開討論及積極參與。管理層向董事會提供充分的資料及解釋，讓董事們可以就提交給董事會批准的財務及其他資料，作出有根據的評審。對於董事提出的問題，均作出全面及迅速的回應。

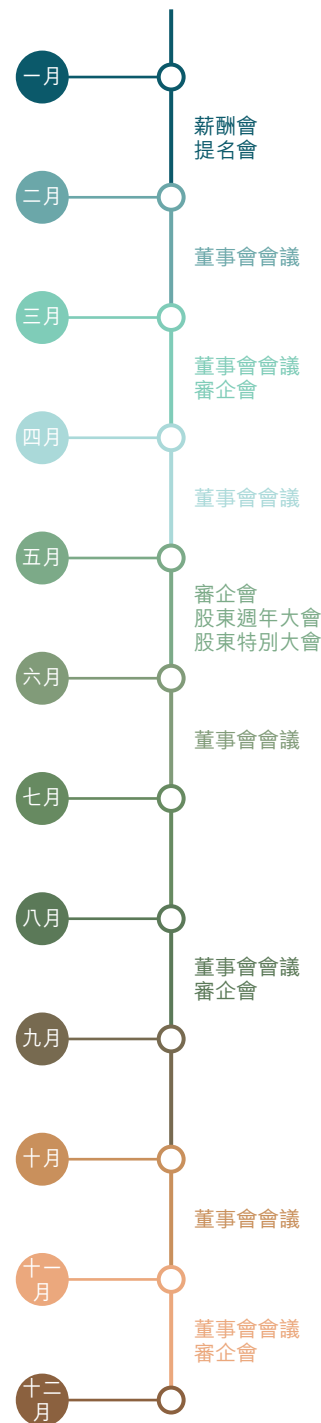
主席應至少每年與獨立非執行董事召開一次沒有其他董事出席之會議。

來年之定期會議日期在年內之最後一次董事會會議上商定。董事會通常每年至少安排四次會議，大約每季度一次，並在需要時更頻繁地開會。每次召開會議之通知應至少提前14天向所有董事發出。

所有董事均可取得公司秘書的意見及服務，彼應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法律、規則及規例均獲得遵守。董事可尋求獨立專業意見，有關費用由嘉里建設承擔。在任何情況下，董事會會議議程及相關會議文件應在計劃會議日期前不少於3天送出。本公司已作出適當安排，讓董事將商討事項納入定期董事會會議議程中。如需要，董事可按需要隨時向管理層作出查詢及取得進一步資料以便加快決策過程。

董事會會議及董事委員會會議之會議記錄由公司秘書備存及送呈董事作為記錄，並會向董事開放查閱。

二零二一年召開的董事會會議、董事委員會會議、股東週年大會（「股東週年大會」）及股東特別大會（「股東特別大會」）的時間表如下：



審企會 = 審核與企業管治委員會會議
 提名會 = 提名委員會會議
 薪酬會 = 薪酬委員會會議

年內，董事出席董事會會議及董事委員會會議之記錄反映彼等積極參與嘉里建設事務及董事會之討論及決策。各名董事出席董事會、董事委員會、股東週年大會及股東特別大會之記錄如下：

董事	出席／舉行會議					
	董事會會議	審企會	薪酬會	提名會	股東週年大會	股東特別大會
黃小抗		-				
郭孔華		-				
吳繼霖		-	-	-		
藍秀蓮 (於二零二一年十月十五日獲委任)						
王志剛 (於二零二一年十二月三十一日退任)		-	-	-		
黃汝璞，JP						
張祖同						
許震宇						

出席

以電話／視像會議形式出席

以管理層身份出席並匯報最新資料及／或回答相關問題以促進決策過程

缺席

持續專業發展



除了董事會及董事委員會會議，嘉里建設鼓勵董事積極參與各種持續專業發展機會，以了解行業趨勢、知識及技能。嘉里建設向全體董事提供持續專業發展機會，而費用由嘉里建設承擔，以發展及更新彼等之知識及技能。年內，全體董事之持續專業發展透過以下方式進行：

- 董事獲得與其董事職務相關之培訓資料
- 各董事獲邀出席有關財務、商業、經濟、法律、監管及／或業務事宜之課程、研討會、網絡廣播及會議

- 由公司秘書及／或其他外聘專業人士向董事作出最新法律及企業管治最佳常規之簡報

於二零二一年，管理層成員及公司秘書曾參加各種培訓活動，包括參加與其業務及職責有關之研討會及會議，以及獲取各種監管之最新資料。彼等已得到充足的內部及外部培訓，以裝備自己在支援嘉里建設上發揮作用。

董事及高級人員責任保險

嘉里建設已就其董事及高級人員可能面對之法律行動作出適當之投保安排。

企業管治

企業管治報告

利益衝突

倘若董事在董事會將予考慮之交易或建議中存在重大利益衝突，該董事須申報有關利益及放棄投票。有關事項須經董事會會議審議，並由交易中不存在重大利益之董事投票表決。必要時，嘉里建設將會成立一個由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就有關關連交易或任何其他須經獨立股東在股東特別大會上批准之交易向獨立股東提供意見。

證券交易

嘉里建設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》作為嘉里建設董事進行證券交易之守則（「標準守則」）。標準守則的副本已向全體董事發出。此外，嘉里建設會定期向董事發出有關限制在嘉里建設中期及全年業績公告前之禁售期內買賣嘉里建設證券及衍生產品之提示。

根據標準守則，董事須於買賣嘉里建設證券及衍生產品前知會主席並接獲註明日期的確認書，而倘為主席本人，則必須於進行任何買賣前知會董事會指定之董事並接獲註明日期的確認書。

嘉里建設已經向全體董事作出特定查詢，及彼等確認於二零二一年內已遵守標準守則所訂標準。嘉里建設僱員若有可能擁有尚未公佈之內幕消息，亦已被要求遵守與標準守則內相若之條文。

嘉里建設未得悉在二零二一年內有任何不遵守標準守則之情況。

財務報告之問責

董事會確認其職責如下：

- 為嘉里建設之事務提供適當管理，確保財務資料之完整性
- 確保嘉里建設之年度及中期財務報表以及其他相關資料完整且充分地申報

- 選用適當之會計政策，並確保該等政策得到貫徹應用
- 確保作出審慎合理之判斷及估計
- 確保應用持續經營之假設乃屬恰當

外聘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載入本年報內。

接近二零二一年年終時，董事會已審閱嘉里建設截至二零二六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，以致對嘉里建設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。

內部審計部門

嘉里建設擁有一個高效率之內部審計部門，該部門在監察嘉里建設之管治常規中發揮著至關重要之作用，並為風險管理及內部控制系統之充分性及有效性提供獨立客觀之保證。內部審計部門由八名專業人員組成，分別常駐香港、北京及上海，並具備適當之內部審核、財務審核及特定行業技能。

內部審計部門直接向審核與企業管治委員會匯報工作，毋須諮詢管理層，及透過審核與企業管治委員會向董事會匯報工作。內部審計部門在開展工作時，可不受限制地接觸嘉里建設業務單位、資產、記錄及人員的所有範疇。

審核與企業管治委員會已檢討及議定年度內部審核工作計劃和資源運用。

嘉里建設已採納舉報及投訴政策，乃就其僱員、客戶、供應商和相關社區所採用。收到舉報及投訴報告後，將啟動正式程序，以確保嘉里建設之事務乃以高道德標準進行。

外聘核數師

審核與企業管治委員會乃與外聘核數師之獨立管理聯絡點。核數師可以直接接觸審核與企業管治委員會主席，在管理層不在場情況下與彼等定期開會。

嘉里建設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」）。審核與企業管治委員會已制訂及執行有關聘請羅兵咸永道提供非核數服務之政策。如相關服務與羅兵咸永道作為核數師之職能出現衝突，會提交審核與企業管治委員會作出審批。

審核與企業管治委員會已根據適用準則審議及檢討羅兵咸永道向嘉里建設提供核數及非核數服務時之獨立性及客觀性，以及該等核數程序之有效性。羅兵咸永道每年致函審核與企業管治委員會成員，確認彼等乃香港會計師公會專業會計師職業道德守則第290條所釋義之獨立會計師，且彼等並不知悉任何足以被合理地認為影響其獨立性之事項。

服務性質	千港元
核數及核數相關服務	11,395
非核數服務	
– 稅務服務	2,676
– 非經常性稅務諮詢服務 ^{(註(1))}	13,367
– 其他服務 ^{(註(2))}	1,233
總計	28,671

附註：

- (1) 非經常性稅務諮詢是為內地數間項目公司清算稅務的諮詢服務。這是延續二零二零年有關的服務。
- (2) 其他服務為已於二零二一年完成的非財務系統的實施服務。

核數師酬金載於本年報之財務報表附註7。

內幕消息

就處理及發布內幕消息之程序及內部控制措施而言，嘉里建設自二零一三年起已採納內幕消息披露政策以確保遵守上市規則。處理及發布內幕消息之程序及內部控制措施概述如下：

- 嘉里建設須根據證券及期貨條例及上市規則在合理切實可行之情況下盡快披露內幕消息
- 業務單位應嚴格遵循證券及期貨事務監察委員會刊發之《內幕消息披露指引》處理事務
- 嘉里建設之員工手冊載有嚴格禁止在未經許可下使用機密或內幕消息之規定
- 倘若內幕消息外洩，應立即知會董事、首席財務主管（「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
- 嘉里建設應透過其內部報告程序並經高級管理人員考慮有關之結果後，確保適當處理及發布內幕消息
- 嘉里建設之集團財務部將根據上市規則之規模測試掌握嘉里建設之界線水平作為披露準則，以便在可行情況下盡快就須予公布的交易發出公告
- 內幕消息須及時在聯交所及嘉里建設之網站公布
- 於中期／全年業績公布後同日下午，嘉里建設將為分析員及傳媒舉行關於其表現及業績之簡報會

企業管治

企業管治報告

股東參與

嘉里建設致力於仔細評估其營運對持份者(包括股東、僱員及投資者,以及廣泛社區)之影響。董事會自二零一二年起制定與股東溝通的政策,及將定期檢討該政策以確保其成效。

與股東及投資者之溝通

嘉里建設銳意與股東保持開放及建設性之對話,並為彼等提供作出明智投資決策所需之資料。董事會及高級管理人員明白其有責任代表所有股東之利益,及盡力提升股東之價值。

與股東溝通及對股東負責乃是嘉里建設優先處理之事務。與股東溝通所採用之渠道包括:

- 就中期及全年業績公告每年舉行兩次記者和分析員會議,執行董事亦出席會議並回答有關嘉里建設營運及財務表現之問題。
- 行政總裁及首席財務主管會在中期及全年業績公布後之指定時間內,以及年內某些其他時間與主要股東、投資者及分析員會面。
- 嘉里建設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其策略。嘉里建設於二零二一年曾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	香港
星展唯高達香港房地產企業日	香港
摩根大通香港房地產企業日	香港
花旗中國投資者年度論壇	香港
高盛中國投資論壇	香港

- 嘉里建設之網站載有嘉里建設發布之重要企業資料、關鍵企業管治政策、中期報告及年報、公告及通函,以及嘉里建設之一般業務資料,以便股東和投資界及時獲取有關嘉里建設之更新資料。

- 股東可以在股東大會上就嘉里建設之業績和未來發展方向向董事提出任何意見。
- 嘉里建設向股東發放之公司通訊以淺白中、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之語言(英文或中文)或收取方法(印副本或電子形式)。
- 持股不低於嘉里建設繳足股本十分之一之股東可向嘉里建設之註冊辦事處遞交召開股東特別大會之要求及陳述開會之目的。
- 股東如希望提出建議予嘉里建設於股東大會上作考慮,可將有關建議寄發予本年報「公司資料及財務資料時間表」一節所載列之嘉里建設之總辦事處及主要營業地點,註明公司秘書收。
- 根據嘉里建設公司細則第103條,股東如欲於任何股東大會上提名人士(退任董事除外)競選董事職位,則彼應將有意提名該人士競選董事之書面通知及該名人士亦須發出書面通知表明他/她願意競選,同時按上市規則第13.51(2)條規定載列該名人士之詳細履歷,送達至本年報「公司資料及財務資料時間表」一節所載列之嘉里建設之總辦事處及主要營業地點或嘉里建設之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司。上述公司細則規定之送達書面通知之期限為不早於寄發指定舉行選舉之股東大會通告翌日至少七天後開始及該股東大會舉行日期七天前結束。在股東大會上提名候選人參選董事之程序載於嘉里建設之網站。
- 歡迎所有股東以郵寄或電郵方式隨時向嘉里建設之企業傳訊部及/或投資者關係部提供反饋、溝通和查詢,電郵地址為communication@kerryprops.com及/或ir@kerryprops.com。相關聯繫方式載於嘉里建設之網站及本年報「公司資料及財務資料時間表」一節。
- 股東如希望向董事會提出查詢,可將有關查詢寄發予本年報「公司資料及財務資料時間表」一節所載列之嘉里建設之總辦事處及主要營業地點,註明公司秘書收。公司秘書將確保該等查詢恰當地送達董事會。

股東大會

股東週年大會是與股東互動之重要平台。該會議向股東開放。董事會及各董事委員會成員或其委任之代表將於股東週年大會上回答股東提出之問題。董事會及各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答問題。外聘核數師亦會出席股東週年大會，回答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策以及核數師獨立性等問題。

最近期之股東週年大會及股東特別大會乃於二零二一年五月二十七日召開。出席會議之董事名單載於第99頁之列表內。嘉里建設已於股東週年大會前多於二十個營業日向股東寄出股東週年大會通告及於股東特別大會前多於十個營業日向股東寄出股東特別大會通告。未能出席股東週年大會及股東特別大會之股東可委任代表出席大會及投票。有關決議案皆以投票方式表決通過。為了使股東權利易於執行，重要事宜(包括選舉董事)應在股東大會上以個別決議案處理。有關進行投票表決之詳細程序已於投票表決前在相關大會上作出說明。



嘉里建設於二零二一年五月二十七日舉行之股東週年大會及股東特別大會

股息政策

董事會自二零一九年起採納股息政策，並定期檢討該政策。當建議派發任何股息時，董事會將考慮以下因素：

- 本集團之長遠利益
- 全體股東之整體利益
- 本集團之可持續發展
- 本集團之盈利、現金流量、財務狀況、資本需求及可分派之儲備
- 董事會認為相關之任何其他因素

股東之其他資料

於二零二一年，嘉里建設之組織章程大綱及公司細則並無作出任何修訂。

根據嘉里建設公開所得之資料及就其董事所知，嘉里建設已發行股份總數之至少25% (即嘉里建設須維持之最低公眾持股百分比) 由公眾持有。主要股東及其他權益詳情載於本年報「董事會報告」一節。

公司秘書

公司秘書是嘉里建設之僱員，由董事會委任，彼負責安排董事會程序，促進董事會成員之間的溝通。公司秘書承諾每年接受至少十五小時之相關專業培訓，以更新其技能及知識。公司秘書須確保董事會程序得以遵從及促進董事、管理層及股東之間之資訊流動和溝通。

企業管治

審核與企業管治委員會報告

主要職責

審核與企業管治委員會審視本集團之財務及風險管理及報告程序；以及監察由外聘核數師執行之工作。在此過程中，管理層負責編製本集團之財務報表，包括選用合適之會計政策。外聘核數師則負責審核及驗證本集團財務報表並就此評核本集團之內部控制系統。

審核與企業管治委員會根據職權範圍運作，該職權範圍已上載於嘉里建設之網站。其部分主要職責載列如下：

- 考慮關於聘任、重新委任及解聘外聘核數師之事宜並負責向董事會提出意見，及批准外聘核數師酬金及聘用條款等。
- 根據適用會計準則檢討及監察外聘核數師之獨立性、客觀性及核數程序之有效性。
- 檢討及監察嘉里建設之財務報表、賬目、業績公告、中期及年度報告之完整性，並檢討其中包含之重大財務報告判斷。
- 與外聘核數師檢討新會計準則之發展及其對本集團財務報表和披露之潛在影響。
- 檢討嘉里建設之財務控制、風險管理及內部控制系統。
- 檢討嘉里建設之會計及財務報告職能之資源、員工資歷及經驗、培訓計劃及預算是否充足。
- 檢討嘉里建設所面臨之主要風險報告，及受董事會委託或主動審議對風險管理及內部控制事項進行之重大調查結果及管理層對該等調查結果之回應。
- 確保內部審核與外聘核數師之工作得到協調，及確保嘉里建設之內部審核功能有足夠資源運作與適當的地位，並檢討和監察其成效。
- 檢討嘉里建設及其附屬公司之財務及會計政策及常規。

至於企業管治職責方面，審核與企業管治委員會應負責：

- 制定及檢討嘉里建設之企業管治政策及常規，並向董事會提出建議。
- 檢討舉報及投訴政策。根據該政策，僱員及相關人士可以就任何誠信或營運問題以保密及匿名方式提出。審核與企業管治委員會確保對所提出之問題進行調查並予以適當跟進。
- 檢討及監察本集團董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展。
- 檢討及監察嘉里建設在遵守法律及監管規定方面之政策及常規。
- 制定、檢討及監察適用於本集團僱員及董事之行為守則及合規手冊。
- 確保已建立良好之企業管治常規及程序。

審核與企業管治委員會應有足夠之資源來履行其職責及應在需要時尋求獨立專業意見以履行其責任，有關費用由嘉里建設承擔。

組成

審核與企業管治委員會所有成員均為獨立非執行董事。這超越上市規則關於大多數審核與企業管治委員會成員為獨立非執行董事之要求。

審核與企業管治委員會成員

黃汝璞，JP (主席) *

張祖同 *

許震宇 *

* 獨立非執行董事

其履歷詳情載於本年報第90頁至第93頁「董事及高級管理人員」一節。

會議時間表

審核與企業管治委員會根據其職權範圍，一般每年召開不少於三次會議。高級管理人員會獲邀出席會議，匯報最新情況及回答相關問題以促進決策過程。於年內，審核與企業管治委員會已舉行了四次會議。會員出席記錄在本年報第99頁之列表披露。

主要活動

於二零二一年，審核與企業管治委員會曾進行以下主要活動，並在每次委員會會議結束後向董事會匯報其結果及作出建議。

財務報告

- 檢討嘉里建設之年度及中期財務報表草稿及業績公告草稿，及於建議該等報表／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，及資料披露是否充足。
- 與外聘核數師一起檢討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。

外聘核數師

- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師之獨立性、客觀性及核數程序之有效性。
- 在正式委任外聘核數師審核嘉里建設截至二零二一年十二月三十一日止年度財務報表前，評估嘉里建設外聘核數師之獨立性。
- 在審核工作正式開始進行前，與外聘核數師商討建議之工作範圍及審核方式。在完成核數後，審核與企業管治委員會審閱外聘核數師之審核結果，並與外聘核數師商討任何重大發現及核數事宜。
- 就委任外聘核數師及釐定外聘核數師之酬金向董事會提出建議。
- 檢討及批准已付／應付予外聘核數師之非核數費用。

內部核數師

- 審閱及批准年度內部審核計劃，審閱內部審核報告，並與嘉里建設之內部審計部門及本集團之高級管理人員商討任何重要事宜。
- 檢討內部審核工作之獨立性及本集團管理層對內部審計部門之支援及合作程度以及內部審計部門在履行職務及職責時之資源。
- 為集中職能部門提供業務合作和諮詢服務以加強政策和程序以及系統控制。
- 擴大內部審計部門，更加專注於解決資訊科技和系統相關風險。
- 實施新的審計管理工具以輔助風險管理自動化、點對點內部審核流程、內部審核報告、問題追蹤和管理以及儀表板分析。

企業管治

審核與企業管治委員會報告

風險管理及內部控制系統

- 藉檢討本集團內部及外聘核數師處理之工作，以及本集團各業務部門和集中職能之高級管理人員及業務部門和功能主管之書面聲明及與董事會進行之商討，檢討本集團風險管理及內部控制系統的足夠程度及有效性。
- 收悉管理層對嘉里建設風險管理及內部控制系統有效性之確認書。
- 藉檢討本集團高級財務管理及內部審核處理之工作，以及本集團各業務部門財務主管之間卷調查報告及與董事會進行之商討，檢討本集團在會計、內部審核及財務匯報職能方面之資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受之培訓計劃及有關預算的足夠程度。
- 考慮管理層提出之主要風險登記冊。

企業管治

審核與企業管治委員會確保良好之企業管治常規及程序已獲建立，及負責檢討嘉里建設之企業管治。於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，審核與企業管治委員會所進行之企業管治工作概述如下：

- 檢討嘉里建設之企業管治政策及常規，並向董事會提出建議。
- 檢討及監察嘉里建設在遵守法律及監管規定方面之政策及常規。
- 檢討嘉里建設遵守聯交所頒佈之企業管治守則及企業管治報告之情況。
- 審閱嘉里建設與關連人士之持續關連交易及關連交易之報告。
- 檢討可能會影響嘉里建設之所有法律及法規更新、要求及趨勢及其影響。

於二零二二年三月，審核與企業管治委員會，除了進行上述主要活動外，亦完成了以下特定活動，並在該委員會會議結束後向董事會匯報其結果及作出建議：

- 審閱截至二零二一年十二月三十一日止年度嘉里建設之經審核財務報表草擬稿及業績公告草擬稿
- 檢討本集團之可持續發展戰略、目標及績效，並聽取可持續發展委員會之詳細介紹
- 審閱本集團投資物業及在建投資物業於二零二一年十二月三十一日之市場估值
- 檢討於二零二一年十二月三十一日之風險矩陣
- 審議年內須予披露持續關連交易之年度確認
- 建議董事會採納一份涵蓋反貪污、反賄賂及反欺詐活動的反貪污政策

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，二零二二年三月十七日

企業管治

薪酬委員會報告

主要職責

薪酬委員會參照個人表現、嘉里建設之目標和目的、市場趨勢及其他相關因素，審閱所有董事及高級管理人員之薪酬方案，包括實物利益、退休金權利及補償金，並向董事會提供推薦建議，以確保有關薪酬待遇與董事及高級管理人員之資歷及能力相稱，且符合嘉里建設及其股東之最佳利益。其他執行董事之薪酬方案，必需諮詢主席及／或行政總裁的意見。如有需要，可尋求獨立之專業意見。

薪酬委員會根據職權範圍運作，該職權範圍已上載於嘉里建設之網站。其部分主要職責載列如下：

- 審閱嘉里建設之所有董事及高級管理人員之薪酬結構及政策，並向董事會提出建議。
- 檢討執行董事及高級管理人員之薪酬，並向董事會提出建議。
- 檢討嘉里建設之購股權計劃。

薪酬委員會已獲提供足夠資源以履行其職責。

組成

薪酬委員會之大部分成員為獨立非執行董事。

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*

* 獨立非執行董事

其履歷詳情載於本年報第90頁至第93頁之「董事及高級管理人員」一節。

會議時間表

薪酬委員會一般至少每年召開一次會議。為促進決策過程，高級管理人員會獲邀出席會議，以匯報最新資料及回答相關問題。概無董事參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會於二零二一年召開一次會議。會員出席記錄在本年報第99頁之列表披露。

董事薪酬政策

嘉里建設自二零一二年起採納董事薪酬政策，通過正式及透明之程序實施薪酬政策，旨在提供薪酬水平足以激勵、挽留及吸引嘉里建設之董事，以最大化股東價值。根據該薪酬政策，執行董事之薪酬及非執行董事之袍金已按照以下主要原則而制定：

- 執行董事之薪酬將由薪酬委員會每年審閱一次。
- 執行董事之薪酬將反映個人表現、貢獻及職責及／或參照市場趨勢而調整。
- 執行董事將具備資格獲得參照市場狀況以及企業與個人表現因素而釐定的酌情花紅。
- 薪酬委員會將根據嘉里建設之購股權計劃每年審閱及向董事會建議（如合適）審批授出購股權予執行董事。
- 非執行董事之袍金將由董事會每年審閱一次。
- 董事會將按照非執行董事之職責及／或參照市場趨勢向本公司股東建議於股東大會批准任何有關非執行董事袍金之修訂。

企業管治 薪酬委員會報告

主要活動

於二零二一年一月，薪酬委員會曾進行以下主要活動，並在每次委員會會議結束後向董事會匯報其結果及作出建議。

- 檢討執行董事二零二一年之薪酬及退休金供款。
- 檢討支付執行董事二零二零年合共42,000,000港元之花紅。
- 檢討非執行董事及董事委員會成員之酬金。

董事(包括身為嘉里建設高級管理人員之執行董事)於二零二一年之薪酬詳情載於本年報財務報表附註12及13。嘉里建設購股權計劃之詳情載於董事會報告及本年報財務報表附註35。

於二零二二年一月，薪酬委員會亦召開一次會議，以：

- 檢討執行董事二零二二年之薪酬及退休金供款。
- 檢討支付執行董事二零二一年合共53,985,000港元之花紅。
- 檢討非執行董事及董事委員會成員之酬金。
- 檢討薪酬委員會之職權範圍。

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，二零二二年三月十七日

企業管治

提名委員會報告

主要職責

提名委員會之主要職責是檢討董事會之架構、組成及多元化，並推薦董事會委任董事。提名委員會根據職權範圍運作，該職權範圍已上載於嘉里建設之網站。

組成

提名委員會之大部分成員為獨立非執行董事。

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*

* 獨立非執行董事

其履歷詳情載於本年報第90頁至第93頁之「董事及高級管理人員」一節。

會議時間表

提名委員會一般至少每年開一次會議。提名委員會會議於二零二一年一月十九日召開。提名委員會成員出席記錄在本年報第99頁之列表披露。

董事會成員多元化政策

嘉里建設自二零一九年起採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」），且將每年檢討董事會成員多元化政策之實施及有效性。董事會成員多元化政策之主要原則載列如下：

- 於檢討董事會組成時，提名委員會將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（「**董事會成員多元化準則**」），並考慮董事會成員在技能、經驗和知識方面保持適當平衡，以配合嘉里建設之企業策略。
- 於物色適當人選為董事會成員時，提名委員會將會根據嘉里建設的情況考慮董事會成員多元化準則，並按嘉里建設的商業模式和具體需要而提出建議。
- 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的影響，惟最終將會根據所選擇之候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻而作出決定。
- 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。
- 在釐定董事會成員多元化時，提名委員會將考慮可量準則，並建議董事會採納。

董事會目前有七名董事，其中兩名為女性（約佔29%），並在釐定合適之候選人時，董事會致力於改善性別多元化。

企業管治 提名委員會報告

提名政策及程序

嘉里建設自二零一九年起採納提名政策，且將定期檢討提名政策之實施及有效性。提名政策對如何物色合適的候選人並確保甄選過程透明及公平作了定義。

提名委員會採納之潛在董事會候選人之甄選準則為：

- 候選人可以為董事會帶來之觀點與角度、技能及經驗。
- 預期候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻。
- 候選人在嘉里建設同業中之成就及經驗。
- 候選人可投入之時間。
- 候選人對董事會多元化之貢獻。
- 董事會成員多元化準則之各方因素(載於董事會成員多元化政策)。
- 任何其他相關因素。

嘉里建設之董事提名程序載列如下：

- 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，以考慮將獲提名之候選人。
- 提名委員會將根據上述之甄選評估、評核及／或考慮每次新委任、甄選或重選董事之建議。提名委員會亦會就此提出其建議，以供董事會及／或股東考慮及決定。
- 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。
- 向提名委員會提供足夠資源以履行其職責。

主要活動

於二零二一年，提名委員會曾進行以下主要活動。提名委員會已在二零二一年一月十九日召開之提名委員會會議後向董事會匯報其結果並提出建議。

- 在檢討董事會架構、人數及組成後，提名委員會同意董事會擁有強獨立元素，及具備技能、專業知識、經驗及資格之平衡組合，為嘉里建設之企業策略及業務發展作出貢獻。
- 通過檢討潛在之利益衝突，並考慮到獨立非執行董事自委任以來並無擔任任何行政管理職位，及各獨立非執行董事已根據上市規則之規定發出年度獨立性確認書以確認其獨立性後，認為嘉里建設之獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條之獨立性。
- 年內，提名委員會批准推薦董事會委任藍秀蓮女士出任嘉里建設執行董事，以及財務委員會及執行委員會成員之建議。

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，二零二二年三月十七日

企業管治

風險管理及內部控制報告

職責

風險管理責任由嘉里建設之董事會與管理層分擔。董事會全面負責檢討並維持完善及有效之風險管理與內部控制系統。管理層則負責系統之設計及執行，及向董事會及審核與企業管治委員會報告所識別之風險及風險管理措施。嘉里建設之各業務部門負責管理及維護其合適及有效的系統。

該系統是按嘉里建設之特定需求及減低嘉里建設需承受之風險而制定，乃為管理風險而非為消除未能達致業務目標的風險而設及該系統只可就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。此流程對嘉里建設實現其業務目標至關重要。

審核與企業管治委員會在嘉里建設之內部審計部門協助下，支持董事會監察嘉里建設之風險敞口、以及潛在風險管理及內部控制系統之設計及運作成效。審核與企業管治委員會會審閱內部審計部門及外聘核數師之報告，包括解決已識別之控制弱點之行動計劃，以及接收狀態更新及監察審核建議之實施。

審核與企業管治委員會向董事會匯報其調查結果，而董事會則對調查結果進行考慮，以作出對嘉里建設之風險管理及內部控制系統之看法。

我們的風險管理及內部控制框架

嘉里建設之風險管理及內部控制框架乃根據美國Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (「**COSO**」) 之內部控制模式制訂，並已充分考慮我們的組織架構及業務性質。該框架包括以下四個部分：

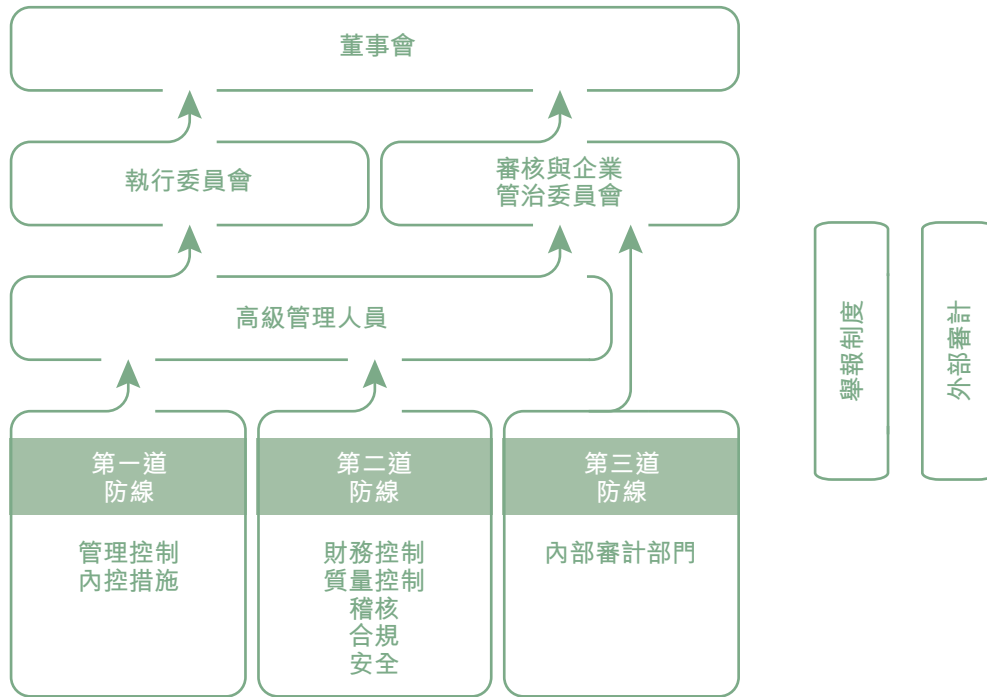
1. **訂定目的、預算及目標** — 嘉里建設之策略及目標由董事會釐定。每年制定預算及未來五年之財務預測亦須經董事會審閱。於落實這些策略及達成這些目標時，授

權每位執行董事特定的責任，以監察個別業務部門之操作及營運情況，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，以及計劃和實施內部控制與風險管理。

2. **制定財務資料之定期報告** — 每月會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的一切資料。
3. **授出權力及制定清晰之問責界線** — 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。
4. **檢討及評估系統** — 為更好地檢討及評估嘉里建設現有系統的足夠程度及有效性，已進行年度內部自行評估流程。根據此流程，每個業務部門及職能部門之領導均須評估各自營運，包括就財務控制、營運控制、風險管理及其他應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程度及有效性之內部自我評估問卷調查的確認函，已於二零二一年十一月十八日召開之審核與企業管治委員會會議上商議。

企業管治 風險管理及內部控制報告

為強化嘉里建設所有業務部門之風險管理能力和合規文化，嘉里建設採納「三道防線」模式，來處理分配及協調風險及監控相關職責之問題。



風險管理流程

嘉里建設有一套健全流程，通過採用自下而上和自上而下相結合之方法，為各風險管治層級檢討並傳達相關風險。該流程包括 (i) 一套已整合到日常營運之持續流程，風險負責人動態評估所面臨之潛在風險，並就此向風險管理委員會報告；及 (ii) 一套定期風險評估流程，管理層定期就已經識別出之主要風險作系統化評估。

嘉里建設持續改善風險管理流程及資訊質素，同時維持簡單實用之方法。我們力求將風險管理納入我們的所有營運及業務部門。業務部門每年檢討並更新其風險登記冊，以確保控制措施得到適當嵌入且有效地運行。

在管理層面，高級管理人員及內部審計部門已制定相關政策並定期監控潛在弱點和行動項目，以確保通過實施風險管理框架及程序，適當識別及評估宏觀及策略性質之風險（包括新興風險）。

內部審計部門持續檢討嘉里建設業務之主要營運、財務及風險管理控制。為制定年度審核計劃設計了一套成熟之方法。該方法其中一個考慮因素是風險評估結果，其確保在內部審計之審閱範圍內考慮相對較高之感知風險領域。審核計劃已於上一個財政年度完結時經由審核與企業管治委員會及管理層共同審批。

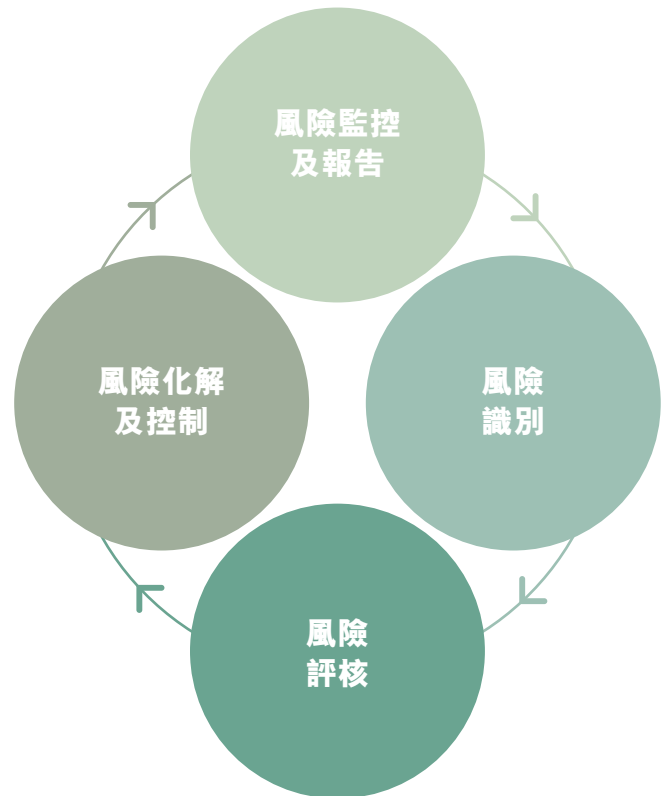
內部審計部門直接向審核與企業管治委員會匯報工作。因此，每個季度會向主席、行政總裁、審核與企業管治委員會成員、首席財務主管及外聘核數師提交內部審計報告以供審閱。

二零二一年風險管理及內部控制有效性之回顧

二零二一年，董事會已收到各業務部門和職能部門就有關其系統之足夠程度及有效性之內部自我評估問卷調查之書面確認函。內部審計部門已就系統（包括業務、營運及功能風險）之有效性及重大控制（包括財務、營運及合規控制）進行年度檢討。自去年年檢後，風險之性質和程度，以及嘉里建設在應對其業務及外在環境轉變之能力，並沒有發生顯著之變化。於二零二一年，沒有發現可能對本公司之財務表現及狀況帶來重大影響之重大控制失效或弱項。根據年度檢討結果，董事會認為該等系統有效且充分。

根據首席財務主管之季度財務報告、公司秘書之上市規則合規季度報告及季度內部審計報告，審核與企業管治委員會及董事會均認為嘉里建設之財務申報流程及遵守上市規則合規之程序及內部審計職能乃屬有效。

嘉里建設二零二一年已檢討其在會計、內部審計及財務報告職能方面之員工之資源、資格及經驗及其培訓計劃及預算，並認為足夠。內部審計和每個部門財務負責人均被要求透過向嘉里建設及審核與企業管治委員會遞交一份內部問卷調查，評估其所在層面之足夠程度。



企業管治 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零二一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。

本集團年內之收入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、本集團年內表現、影響本集團業績和財務狀況的重要因素，及有關本集團業務發展和可能之日後發展屬重大因素的討論及分析，已於本年報不同分部披露，如下列所示。下列分部均構成本董事會報告之一部分。

分部	頁數
財務摘要	3至5
董事會主席報告	6至7
行政總裁報告	8至9
管理層討論及分析	10至50
可持續發展及企業社會責任活動	62至71

於截至二零二一年十二月三十一日止的財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）、香港法例第571章《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附錄十四《企業管治守則》中守則條文的情況已載於本年報內的企業管治報告。

於截至二零二一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，本集團於截至二零二一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、種族歧視及職業安全條例的要求。

此外，有關本集團於環境、社會及管治方面的政策和表現，以及與持份者的主要關係之討論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。

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22,647,000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

於二零二一年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為26,246,432,000港元（二零二零年：18,752,396,000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二零二一年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註45。

銀行貸款之詳情

本集團於二零二一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。

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

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
藍秀蓮女士（首席財務主管）

獨立非執行董事

黃汝璞女士，JP
張祖同先生
許震宇先生

黃小抗先生及張祖同先生將根據本公司之公司細則（「公司細則」）第99條及藍秀蓮女士將根據公司細則第102條於二零二二年五月十九日舉行之股東週年大會（「二零二二年週年大會」）上輪值告退。黃先生及張先生已決定不再重選。藍女士（退任董事）符合資格，並願意膺選連任。

下文載列自本公司上一次中期報告刊發後，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料：

- (1) 自二零二一年十月十五日起，藍秀蓮女士獲委任為本公司執行董事；及
- (2) 自二零二一年十二月三十一日起，王志剛先生退任本公司執行董事及行政總裁辦公室之高級副總裁。

除上文披露外，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的其他資料。

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。

企業管治 董事會報告

董事於股份、相關股份及債券中之權益

根據證券及期貨條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或根據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，於二零二一年十二月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第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) 於本公司普通股股份的好倉

董事姓名	普通股股份數目					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	總計	
黃小抗	–	–	–	50,000	50,000	0.00
郭孔華	2,199,413	–	1,000,000	3,297,763	6,497,176	0.45
吳繼霖	–	4,324,763	–	1,202,048	5,526,811	0.38
藍秀蓮	–	–	–	50,000	50,000	0.00

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。

(ii) 於本公司相關股份的好倉 – 沒有上市之實貨交易股票衍生產品

董事姓名	持有相關股份之身份	獲授出購股權的 相關股份數目 (附註)	股權概約 百分比(%)#
黃小抗	實益擁有人	3,784,000	0.26
吳繼霖	實益擁有人	350,000	0.02

附註：本公司截止二零二一年十二月三十一日止之年度內的購股權變動，載於本報告之「購股權」一節內。

該等百分比指所擁有權益的本公司股份數目除以本公司於二零二一年十二月三十一日的已發行股份總數（即1,454,471,728股普通股股份）。

(iii) 於相聯法團普通股股份的好倉

相聯法團	董事姓名	所擁有權益的普通股股份數目				總計權益	股權概約 百分比(%) ⁵
		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	4,955,973	7,504,300	-	3,115,476	15,575,749	1.00
	郭孔華	2,000,000	-	-	236,789,615	238,789,615	15.39
	吳繼霖	2,500,000	187,894,152	-	49,515,464	239,909,616	15.47
	藍秀蓮	-	-	-	3,115,476	3,115,476	0.20
嘉里物流聯網有限公司	黃小抗	-	-	-	717,588	717,588	0.04
	郭孔華	600,428	-	-	1,132,479	1,732,907	0.10
	吳繼霖	-	189,781	-	1,308,612	1,498,393	0.08
	黃汝璞	20,796	-	-	-	20,796	0.00
Hopemore Ventures Limited	郭孔華	50	-	-	-	50	3.57
Kerry Mining (Mongolia) Limited	郭孔華	-	-	-	500	500	0.46
	吳繼霖	-	-	-	500	500	0.46
Majestic Tulip Limited	郭孔華	10	-	-	-	10	3.33
Marine Dragon Limited	郭孔華	1,200	-	-	-	1,200	4.00
Medallion Corporate Limited	郭孔華	48	-	-	-	48	4.80
	吳繼霖	26	26	-	-	52	5.20
Ocean Fortune Enterprises Limited	郭孔華	1,000	-	-	-	1,000	6.67
	吳繼霖	-	-	200	500	700	4.67
Oceanic Ally Global Limited	郭孔華	1,500	-	3,000	-	4,500	15.00
	吳繼霖	900	2,400	-	-	3,300	11.00
Rubyhill Global Limited	郭孔華	1	-	-	-	1	10.00
Shang Properties, Inc.	吳繼霖	-	-	-	248,482	248,482	0.01
United Beauty Limited	郭孔華	-	-	-	15	15	15.00
	吳繼霖	-	10	-	5	15	15.00
Vencedor Investments Limited	郭孔華	5	-	-	-	5	5.00
	吳繼霖	5	5	-	-	10	10.00

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. 該等百分比乃按於二零二一年十二月三十一日各相聯法團之已發行普通股股份總數計算。

企業管治 董事會報告

董事於股份、相關股份及債券中之權益(續)

除上文披露外，於二零二一年十二月三十一日，各董事或本公司行政人員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及期貨條例第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任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

於二零二一年十二月三十一日，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二零二一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。

主要股東於本公司股本中之權益

於二零二一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第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：

於本公司普通股股份的好倉

名稱	持有普通股股份之身份	普通股股份數目	股權概約百分比(%)#
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	874,090,494 ^(附註)	60.10
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,230,656 ^(附註)	51.31
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ^(附註)	21.47
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ^(附註)	17.66
Schroders Plc	投資經理	101,727,500	6.99
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ^(附註)	5.08

附註：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Kerry Group Limited(「**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擁有權益之股份內，以及嘉里控股擁有權益之股份包括在KGL擁有權益之股份內。

該等百分比指所擁有權益的本公司股份數目除以本公司於二零二一年十二月三十一日的已發行股份總數(即1,454,471,728股普通股股份)。

除上文披露外，於二零二一年十二月三十一日，概無任何本公司股份或相關股份之權益或淡倉已列入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有7,600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」）及終止本公司於二零一一年五月五日採納之購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。因此，由二零二零年五月二十日起，二零二零年購股權計劃已生效而二零一一年購股權計劃已終止，即不得再根據二零一一年購股權計劃提供或授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零一一年購股權計劃有效期內已授出及尚未獲行使之購股權可根據其條款繼續有效及可予行使。

二零二零年購股權計劃及二零一一年購股權計劃均符合上市規則第十七章項下規定的範圍，並遵守該等規定。上述兩個計劃旨在激勵本集團董事、行政人員及主要僱員，以及在計劃中詳細列明的其他參與者（統稱為「合資格參與者」），推動他們於日後充份發揮對本集團之貢獻及／或嘉獎他們過往之貢獻，並吸引及挽留合資格參與者或藉以與合資格參與者維持持續的業務關係。該等合資格參與者及／或彼等之貢獻對本集團的業績、增長及成就而言屬重要或有利。

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%。於二零二二年三月十七日（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（佔本公司於二零二二年三月十七日已發行股份數目約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二零三零年五月十九日屆滿。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。

企業管治 董事會報告

購股權 (續)

購股權變動情況

按上市規則第17.07條的規定，現將根據二零一一年購股權計劃授出的購股權於截至二零二一年十二月三十一日止年度內之變動詳情列於下表：

購股權持有人 姓名或類別	購股權數目								每股 行使價 港元	行使期
	授出日期	階段	於二零二一年			於二零二一年		十二月三十一日 尚未獲行使		
			一月一日 尚未獲行使	於年內轉往 其他類別 ²	於年內轉自 其他類別 ²	於年內 已失效				
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 (於二零二一年十二月三十一日退任)	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	1,786,500	(200,000)	-	(25,000)	1,561,500	35.45	31/10/2012-29/04/2022	
	30/04/2012	II	2,275,000	(350,000)	-	(25,000)	1,900,000	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	1,384,000	(300,000)	-	-	1,084,000	26.88	08/01/2015-07/01/2024	
3. 其他										
	30/04/2012	I	2,608,000	-	450,000	(130,000)	2,928,000	35.45	31/10/2012-29/04/2022	
	30/04/2012	II	3,061,000	-	600,000	(130,000)	3,531,000	35.45	31/10/2013-29/04/2022	
	08/01/2014	I	738,000	-	400,000	-	1,138,000	26.88	08/07/2014-07/01/2024	
	08/01/2014	II	850,000	-	700,000	-	1,550,000	26.88	08/01/2015-07/01/2024	
總數：			18,953,500	(2,150,000)	2,150,000	(310,000)	18,643,500			

附註：

- 購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。
- 該等轉移乃因董事及持續合約僱員退休。
- 於二零二一年十二月三十一日止年度內，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。

服務合約

本公司並無與擬於二零二二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收入及總採購額之30%。

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二零二一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。

截至二零二一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、郭孔華先生及吳繼霖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。

截至二零二一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。

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。

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。

關連交易

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，本集團進行的關連交易須遵守上市規則第14A章的申報規定。交易詳情如下：

(i) 出售於嘉里物流聯網有限公司的股份

承如本公司與Flourish Harmony Holdings Company Limited (「要約人」) 及嘉里物流聯網有限公司 (「嘉里物流」) 於二零二一年二月九日聯合刊發的公告所披露，JP Morgan Securities (Asia Pacific) Limited代表要約人向嘉里物流股東提出自願性之有條件部分現金要約 (「部分要約」)，按每股要約股份18.80港元之要約價收購嘉里物流931,209,117股普通股 (「嘉里物流股份」)。

茲提述(i)本公司日期為二零二一年五月五日之通函 (「嘉里建設通函」)，內容 (其中包括) 根據嘉里建設不可撤回承諾及配售協議有關部分要約的出售事項，及(ii)本公司日期為二零二一年八月九日有關訂立配售協議之公告 (「配售公告」)。

就部分要約及出售事項，其中包括，本公司訂立以下協議：

- 1) 日期為二零二一年二月十日之股東協議；
- 2) 日期為二零二一年三月三十日之嘉里建設不可撤回承諾；
- 3) 日期為二零二一年三月三十日之參與協議；及
- 4) 日期為二零二一年八月九日之配售協議。

完成出售事項

於二零二一年九月十六日，即部分要約的最後截止日期，326,595,369股嘉里物流股份由本公司要約，並由要約人以要約價為每股嘉里物流股份18.80港元承購。根據配售協議，合共15,043,003股嘉里物流股份配售予配售公告所披露的六名承配人 (「嘉里物流交易」)，售價為每股嘉里物流股份16.92港元。

緊隨上述出售事項完成後，本公司持有合共376,702,626股嘉里物流股份，佔截至二零二一年九月十六日已發行嘉里物流股份約20.8%。

由於要約人與本公司訂立交易，即嘉里建設不可撤回承諾，且要約人亦與本公司控股股東嘉里控股有限公司 (「嘉里控股」) 的附屬公司，根據上市規則為本公司的關連人士，訂立控股股東不可撤回承諾。故要約人被視為本公司的關連人士，因此，根據上市規則，嘉里建設不可撤回承諾對本公司而言構成關連交易。

根據上市規則第14A.20(1)條，配售協議項下的承配人亦被視為本公司的關連人士，因嘉里控股的相關附屬公司亦與部分或全部承配人訂立配售協議。因此，根據上市規則第14A章，配售授權對本公司而言構成關連交易。由於嘉里控股為本公司的控股股東及關連人士，根據上市規則，股東協議及參與協議 (連同嘉里建設不可撤回承諾及配售授權) 亦構成本公司的關連交易。

鑑於嘉里建設不可撤回承諾就所有相關承諾股份作出部分要約及配售授權配售相關嘉里物流股份，根據上市規則第14.07條，本公司的適用百分比率全部超過25%，但均低於75%，嘉里建設不可撤回承諾及配售授權對本公司而言亦構成關連交易。

就此，嘉里物流交易已於二零二一年五月二十七日召開的股東特別大會上獲得本公司獨立股東的批准。

嘉里物流交易的進一步詳情載於日期為二零二一年二月九日、二零二一年三月三十日、二零二一年九月十六日的相關公告、配售公告及嘉里建設通函。除另有說明外，本節所用詞彙與嘉里建設通函所界定者具有相同涵義。

(ii) 出售兩家成都公司之權益

承如本公司日期為二零二一年四月二十九之公告(「**成都公告**」)所披露，就出售兩家成都公司(嘉里置業(成都)有限公司(「**成都公司I**」)及裕豐置業(成都)有限公司(「**成都公司II**」))之全部權益於二零二一年四月二十九日訂立兩項權益轉讓協議(「**成都交易**」)，有關交易詳情載列如下：

- (1) 本公司全資附屬公司嘉里建設(中國)有限公司(「**嘉里建設附屬公司**」)、嘉里控股之間接全資附屬公司貴天國際有限公司(「**嘉里控股附屬公司A**」)及長春產業有限公司之全資附屬公司Allgreen Properties (Chengdu) Pte. Ltd. (「**長春附屬公司**」)就出售成都公司I之全部股權與深圳市花樣年地產集團有限公司(「**花樣年**」)訂立協議，總代價人民幣8,896,000元(約10,675,200港元)。成都公司I由嘉里建設附屬公司、嘉里控股附屬公司A及長春附屬公司分別持有55%、20%及25%之權益；及
- (2) 嘉里建設附屬公司、嘉里控股之間接全資附屬公司晉貴有限公司(「**嘉里控股附屬公司B**」)及長春附屬公司就出售成都公司II之全部股權與花樣年訂立協議，總代價為人民幣38,124,000元(約45,748,800港元)。成都公司II由嘉里建設附屬公司、嘉里控股附屬公司B及長春附屬公司分別持有55%、20%及25%之權益。

嘉里控股附屬公司A及嘉里控股附屬公司B均為嘉里控股之間接全資附屬公司，而嘉里控股為本公司之控股股東。長春附屬公司為長春產業有限公司之全資附屬公司，而長春產業為嘉里控股及郭孔華先生(本公司副主席兼行政總裁)之聯繫人。因此，根據上市規則，嘉里控股附屬公司A、嘉里控股附屬公司B及長春附屬公司均為本公司之關連人士，而成都交易構成本公司之關連交易。

關連交易之詳情載於成都公告。

(iii) 出售兩個逸廬單位

承如本公司日期為二零二一年五月二十五日之公告(「**逸廬公告**」)所披露，嘉里置業(杭州)有限公司(「**嘉里置業杭州**」)(本公司及香格里拉(亞洲)有限公司分別持有75%及25%權益之合營公司)，分別與(i)杭州譽泰管理諮詢有限公司(「**譽泰**」)及(ii)杭州譽祥管理諮詢有限公司(「**譽祥**」)(均為嘉里控股之間接全資附屬公司)就由嘉里置業杭州向譽泰及譽祥出售兩個位於中國浙江省杭州市拱墅區延安路385號逸廬單位(「**逸廬單位**」)訂立日期為二零二一年五月二十五日之協議，總代價為人民幣71,508,400元(約為85,810,080港元)(「**逸廬交易**」)。

譽泰及譽祥均為嘉里控股之間接全資附屬公司，而嘉里控股為本公司之控股股東，譽泰及譽祥均為嘉里控股之聯繫人。因此，譽泰及譽祥均為本公司之關連人士，並根據上市規則，逸廬交易對本公司而言構成關連交易。

關連交易之詳情載於逸廬公告。

持續關連交易

根據上市規則第14A章，本集團訂立的若干交易構成持續關連交易，須遵守於年報內披露報告的規定。交易詳情載列如下：

(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」)(均為香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)之全資附屬公司)根據於二零一九年八月二十六日由北京嘉里大酒店有限公司(「北京嘉里」)分別與SLIM-HK及SLIM-PRC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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團應付之年度費用總額不應超過人民幣110,000,000元(「上限A」)。截至二零二一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18,585,000港元，並不超過上限A。

(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、營銷及訂房服務(「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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團應付之年度費用總額不應超過14,000,000美元(「上限B」)。截至二零二一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39,197,000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。

嘉里置業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向嘉里置業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，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團應付之年度費用總額不應超過人民幣93,000,000元(「上限C」)。截至二零二一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15,709,000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，本公司與嘉里物流訂立的框架協議（「**框架協議**」），有關(a)由本集團不時向嘉里物流及其附屬公司（「**嘉里物流集團**」）出租的物業，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。訂約雙方將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。

嘉里物流交易於二零二一年九月完成，嘉里物流在此前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。於嘉里物流交易出售嘉里物流股份後，本公司持有嘉里物流股份約20.8%權益。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，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分別不應超過90,000,000港元（「**上限D**」）及50,000,000港元（「**上限E**」）。截至二零二一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34,835,000港元及16,767,000港元，並分別不超過上限D及上限E。

(iii) 本公司之獨立非執行董事及核數師年度審核

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。

企業管治 董事會報告

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二一年十二月三十一日年度內，本公司以總代價40,269,050港元於聯交所購回本公司合共2,029,500股股份（「購回」）。購回股份是為了提高股東利益。購回之詳情如下：

月份	已購回之 普通股股份數目	每股之已付價		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年九月	514,000	19.98	19.56	10,143,920
二零二一年十二月	1,515,500	19.98	19.54	30,125,130
總數	2,029,500			40,269,050

全數購回之2,029,500股股份已於截至二零二一年十二月三十一日止年度註銷。除以上所列，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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，二零二二年三月十七日

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133至229頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二一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，包括主要會計政策及其他解釋信息。

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 貴集團於二零二一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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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減值評估

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。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團之附屬公司所持投資物業按872.02億港元之公允價值列賬。於截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合收益表中，附屬公司所持「投資物業之公允價值之增加」為16.66億港元。貴集團之附屬公司和聯營公司持有的投資物業的重估利益或損失已予以確認並為「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已落成投資物業及發展中投資物業於二零二一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。

已落成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。其中已落成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抽樣選取並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。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團分別擁有313.64億港元的發展中物業及181.12億港元的已落成待售物業。貴集團亦透過其合營公司和聯營公司持有重大的發展中物業及已落成待售物業。

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、預計銷售所需的成本、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；及
 - 就預計銷售所需的成本進行合理性評估，以及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已簽署的合約及其他支持文件作查証。
- 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減值評估

請參閱綜合財務報表附註14、16和20。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團之附屬公司於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分別為49.30億港元及18.80億港元。貴集團之聯營公司亦因酒店業務而持有物業、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，因此於二零二一年十二月三十一日，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。於二零二一年十二月三十一日，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（包括預計入住率、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及終端資本化比率的合理性；和
- 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。

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，二零二二年三月十七日

綜合收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	5	15,326,764	14,526,102
銷售成本及直接費用		(6,583,757)	(6,139,239)
毛利	5	8,743,007	8,386,863
其他收入及收益淨額	6	2,992,814	801,128
銷售、行政及其他經營費用		(2,003,343)	(1,613,699)
投資物業公允價值之增加		1,666,422	1,087,762
除融資費用前經營溢利	7	11,398,900	8,662,054
融資費用	8	(575,135)	(1,089,726)
經營溢利		10,823,765	7,572,328
應佔聯營公司及合營公司業績	20(d)	3,402,332	1,597,010
除稅前溢利		14,226,097	9,169,338
稅項	9	(2,936,131)	(3,240,982)
年度溢利		11,289,966	5,928,356
應佔溢利：			
公司股東		10,358,011	5,403,203
非控制性權益		931,955	525,153
		11,289,966	5,928,356
每股盈利			
— 基本	11	7.11 港元	3.71 港元
— 攤薄	11	7.11 港元	3.71 港元

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度溢利		11,289,966	5,928,356
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	120,346	(188,759)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	37	(258,068)	680,355
境外業務的匯兌差異淨額		2,356,147	5,056,530
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(減少)/增加	37	(22,826)	124,165
出售一間聯營公司部份權益釋出之外匯波動儲備	37	168,949	–
年度其他全面收益總額(已扣除稅項)		2,364,548	5,672,291
年度全面收益總額		13,654,514	11,600,647
應佔全面收益總額：			
公司股東		12,312,984	10,134,304
非控制性權益		1,341,530	1,466,343
		13,654,514	11,600,647

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	5,406,884	5,224,126
投資物業	15	87,201,879	83,823,976
使用權資產	16	1,965,609	2,010,595
發展中物業	17	18,307,942	8,306,893
土地訂金	18	3,102,446	14,304,249
聯營公司及合營公司	20	28,326,935	30,598,430
衍生金融工具	21	186,310	293,496
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	1,555,092	1,577,918
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產	23	679,056	737,532
應收按揭貸款	24	1,181,321	1,944,669
無形資產		122,504	122,504
		148,035,978	148,944,388
流動資產			
發展中物業	17	13,056,483	18,015,885
已落成之待售物業	25	18,112,492	9,731,371
應收賬項、預付款項及訂金	26	2,305,111	1,616,939
應收按揭貸款之本期部分	24	386,924	98,301
可收回稅項		466,309	176,984
儲稅券		189,255	189,255
衍生金融工具	21	68,457	779
受限制之銀行存款	27	920,902	565,770
現金及銀行結存	27	16,513,645	16,429,494
		52,019,578	46,824,778
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	28	6,978,489	6,608,922
合約負債	28	8,040,581	4,962,150
租賃負債之本期部分	16	48,012	52,555
稅項		2,107,384	2,080,298
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	29	5,268,298	4,587,085
定息債券	30	–	2,325,147
衍生金融工具	21	–	843
		22,442,764	20,617,000
流動資產淨值		29,576,814	26,207,778

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
總資產減流動負債		177,612,792	175,152,166
非流動負債			
長期銀行貸款	29	32,210,214	37,622,263
非控制性權益貸款	31	2,299,732	2,749,035
租賃負債	16	381	48,444
衍生金融工具	21	166,083	261,349
遞延稅項	32	10,623,256	9,814,735
		45,299,666	50,495,826
總資產減負債		132,313,126	124,656,340
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	34	1,454,472	1,456,501
股份溢價	36	13,027,720	13,062,999
其他儲備	37	15,534,100	13,310,301
保留溢利		86,812,603	82,042,736
		116,828,895	109,872,537
非控制性權益		15,484,231	14,783,803
總權益		132,313,126	124,656,340

第133至229頁的財務報表已由董事會於二零二二年三月十七日批核，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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	38(a)	8,930,268	9,917,414
已付利息		(800,595)	(1,123,222)
已繳所得稅款		(2,650,860)	(2,839,755)
來自經營業務之現金淨額		5,478,813	5,954,437
投資業務			
添置物業、機器及設備		(86,835)	(58,221)
添置投資物業		(191,432)	(886,320)
土地訂金增加		(615,107)	(5,548,584)
出售附屬公司所得款項	38(c)	149,440	–
出售一間聯營公司部份權益所得款項	38(d)	6,357,048	–
聯營公司及合營公司投資之增加		(3,244,401)	–
已收聯營公司股息		5,897,014	590,257
給予聯營公司及合營公司額外借款		(1,322,992)	(1,922,079)
聯營公司及合營公司償還貸款		157,587	1,905,559
接受聯營公司及合營公司額外借款		5,449	53,182
償還聯營公司及合營公司貸款		(34,255)	(277)
按揭貸款予買家		(156,414)	(133,143)
買家償還按揭貸款		570,487	1,167,159
已收利息		506,137	384,417
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		52,131	285,768
受限制之銀行存款之增加		(339,321)	(20,772)
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之減少 / (增加)		528,574	(512,868)
已收上市及非上市投資股息		48,729	57,267
出售物業、機器及設備所得款項		13,524	544
出售投資物業所得款項		2,000	451,407
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
來自 / (應用於) 投資業務之現金淨額		8,297,363	(4,179,299)

綜合現金流動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
融資業務			
購回股本作註銷之代價及支出		(40,396)	–
償還銀行貸款	38(b)	(41,610,936)	(33,000,670)
所提取銀行貸款	38(b)	36,876,256	37,243,625
租賃負債本金部分的付款	38(b)	(55,237)	(55,048)
已付股息	10(a)	(5,316,230)	(1,966,277)
償還定息債券	38(b)	(2,330,430)	–
非控制性權益退回資本		(444,112)	(96,578)
已付附屬公司股息予非控制性權益		(196,990)	(264,479)
非控制性權益額外借款	38(b)	–	15,745
償還非控制性權益貸款	38(b)	(458,800)	(61,243)
(應用於) / 來自融資業務之現金淨額		(13,576,875)	1,815,075
現金及現金等值之增加		199,301	3,590,213
匯率變動的影響		402,446	583,604
於一月一日之現金及現金等值		15,874,948	11,701,131
於十二月三十一日之現金及現金等值	27(b)	16,476,695	15,874,948

綜合權益變動表

截至二零二一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	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	總計 千港元	權益 千港元	
於二零二一年一月一日之結餘		1,456,501	13,062,999	13,310,301	82,042,736	109,872,537	14,783,803	124,656,340
年度溢利		-	-	-	10,358,011	10,358,011	931,955	11,289,966
現金流量對沖	37	-	-	120,346	-	120,346	-	120,346
應佔聯營公司及合營公司的儲備	37	-	-	(258,068)	-	(258,068)	-	(258,068)
境外業務的匯兌差異淨額	37	-	-	1,946,572	-	1,946,572	409,575	2,356,147
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減少	37	-	-	(22,826)	-	(22,826)	-	(22,826)
出售一間聯營公司部份權益釋出之 外匯波動儲備	37	-	-	168,949	-	168,949	-	168,949
截至二零二一年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	1,954,973	10,358,011	12,312,984	1,341,530	13,654,514
購股權失效		-	3,088	(3,088)	-	-	-	-
購回股本		(2,029)	(38,367)	-	-	(40,396)	-	(40,396)
已付股息		-	-	-	(5,316,230)	(5,316,230)	(196,990)	(5,513,220)
轉撥	37	-	-	423,854	(423,854)	-	-	-
出售一間聯營公司部份權益之轉撥	37	-	-	(151,940)	151,940	-	-	-
附屬公司減少資本		-	-	-	-	-	(444,112)	(444,112)
與權益持有者的交易總額		(2,029)	(35,279)	268,826	(5,588,144)	(5,356,626)	(641,102)	(5,997,728)
於二零二一年十二月三十一日之結餘		1,454,472	13,027,720	15,534,100	86,812,603	116,828,895	15,484,231	132,313,126

綜合權益變動表

截至二零二一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

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二零二二年三月十七日批准刊發。

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

以下為已公佈對現有準則的修訂本，並已於本集團二零二一年一月一日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」

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」

採納以上對現有準則的修訂本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，而本集團必須在二零二二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，二零二一年以後」	二零二一年四月一日
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
香港會計準則1的修訂本及香港財務報告準則實務公告2，「會計政策之披露」	二零二三年一月一日
香港會計準則8的修訂本，「會計估計的定義」	二零二三年一月一日
香港會計準則12的修訂本，「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項」	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。

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所需的成本。

(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。

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

債務工具的后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銷售、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銷售、行政及其他經營費用內撥回。

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。

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。

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。

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1,756,747,000港元(二零二零年：4,339,767,000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。

(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(二零二零年：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10,670,000港元(二零二零年：13,116,000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% (二零二零年：20%) 之變動，其賬面值預期將減少或增加4,629,000港元 (二零二零年：6,217,000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% (二零二零年：20%) 之變動，其賬面值預期將減少或增加129,793,000港元 (二零二零年：129,610,000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。

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的預期信用損失為數極少，無須確認撥備。

流動資金只有有限度的信貸風險乃由於約93%(二零二零年：97%)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7%(二零二零年：3%)的資金存放於不同地區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
於二零二一年十二月三十一日					
應付聯營公司及合營公司款項	-	599,650	-	-	599,650
銀行貸款	5,827,896	4,911,734	26,071,778	2,327,538	39,138,946
非控制性權益貸款	-	2,303,836	-	-	2,303,836
應付賬項、已收訂金及應計項目	6,899,482	-	-	-	6,899,482
租賃負債	48,835	267	160	-	49,262
衍生金融工具	32,534	26,459	119,501	(4,788)	173,706
總計	12,808,747	7,841,946	26,191,439	2,322,750	49,164,882

	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

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。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零二一年	二零二零年
借貸淨額(百萬港元)	20,044	27,539
公司股東應佔權益(百萬港元)	116,829	109,873
負債比率	17.2%	25.1%

(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)

下表顯示本集團於二零二一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	-	254,767	-	254,767
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,555,092	1,555,092
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	23,147	-	655,909	679,056
應收第一按揭貸款	-	-	424,971	424,971
總資產	23,147	254,767	2,635,972	2,913,886
負債				
衍生金融工具	-	166,083	-	166,083
總負債	-	166,083	-	166,083

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

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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	836,012	1,717,988	1,577,918	1,453,753	706,446	1,055,735
退回投資	-	-	-	-	(52,131)	(285,768)
在其他全面收益或損益確認的 (虧損)/利潤	-	-	(22,826)	124,165	87	(89,305)
增加	-	34,704	-	-	-	-
償還	(411,041)	(916,680)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	1,507	25,784
於十二月三十一日	424,971	836,012	1,555,092	1,577,918	655,909	706,446

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

於二零二一年十二月三十一日，上市之定息債券公允價值為零港元(二零二零年：2,359,296,000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

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(a)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。

(vi) 財務資產減值

本集團評估是否有如附註2(l)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。

如無法獲得有關金融資產之現有或近期價格之資料，則金融資產之公平價值乃以估值方法(包括現金流量貼現模式或市盈率倍數模式)釐定。本集團採用之假設主要根據各結算日之當前市況。

(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。

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。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入		
出售物業	8,371,059	8,519,063
租務及其他	5,344,121	4,826,864
酒店收入	1,611,584	1,180,175
	15,326,764	14,526,102

(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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
— 內地物業	4,053,111	3,520,141	2,998,954	2,671,575
— 香港物業	1,291,010	1,306,723	995,479	1,029,454
	5,344,121	4,826,864	3,994,433	3,701,029
物業銷售				
— 內地物業	4,584,914	5,255,112	2,830,331	2,987,140
— 香港物業	3,786,145	3,263,951	1,414,109	1,313,056
	8,371,059	8,519,063	4,244,440	4,300,196
酒店營運				
— 內地物業	1,611,584	1,180,175	504,134	385,638
	15,326,764	14,526,102	8,743,007	8,386,863
主要市場：				
— 內地	10,249,609	9,955,428	6,333,419	6,044,353
— 香港	5,077,155	4,570,674	2,409,588	2,342,510
	15,326,764	14,526,102	8,743,007	8,386,863

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分析如下：

	二零二一年				
	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	總計 千港元
收入	10,249,609	5,077,155	15,326,764	-	15,326,764
業績					
分部業績－毛利	6,333,419	2,409,588	8,743,007	-	8,743,007
其他收入及收益淨額					2,992,814
銷售、行政及其他經營費用					(2,003,343)
投資物業公允價值之增加					1,666,422
除融資費用前經營溢利					11,398,900
融資費用					(575,135)
經營溢利					10,823,765
應佔聯營公司及合營公司業績					3,402,332
除稅前溢利					14,226,097
稅項					(2,936,131)
年度溢利					11,289,966
應佔溢利：					
公司股東					10,358,011
非控制性權益					931,955
					11,289,966
折舊	449,381	69,499	518,880	1,457	520,337

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

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：

	二零二一年						
	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	113,518,805	54,384,549	1,152,607	169,055,961	70,148,605	(72,188,669)	167,015,897
聯營公司及合營公司	9,702,727	11,698,876	2,035,873	23,437,476	4,889,459	-	28,326,935
衍生金融工具	-	-	-	-	254,767	-	254,767
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益之金融資產	-	-	1,555,092	1,555,092	-	-	1,555,092
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	7,416	670,814	-	678,230	826	-	679,056
應收按揭貸款	-	1,568,245	-	1,568,245	-	-	1,568,245
可收回稅項	412,006	12,690	-	424,696	41,613	-	466,309
儲稅券	-	-	-	-	189,255	-	189,255
資產總值	123,640,954	68,335,174	4,743,572	196,719,700	75,524,525	(72,188,669)	200,055,556
分部負債	47,632,609	26,839,872	1,270,065	75,742,546	11,513,586	(72,188,669)	15,067,463
銀行貸款	4,657,071	-	-	4,657,071	32,821,441	-	37,478,512
衍生金融工具	-	-	-	-	166,083	-	166,083
稅項及遞延稅項	11,469,870	893,644	167,831	12,531,345	199,295	-	12,730,640
非控制性權益貸款	1,491,930	636,483	171,944	2,300,357	(625)	-	2,299,732
負債總額	65,251,480	28,369,999	1,609,840	95,231,319	44,699,780	(72,188,669)	67,742,430
分部非流動資產*	90,505,158	46,166,602	2,867,174	139,538,934	4,895,265	-	144,434,199

* 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。

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*	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
內地	90,505,158	86,098,118
香港	45,642,644	43,349,929
其他	3,391,132	3,358,023
	139,538,934	132,806,070

* 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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股息收入	48,729	57,267
利息收入	561,714	512,704
出售物業、機器及設備之利潤 / (虧損)	114	(430)
出售投資物業之利潤 / (虧損)，已扣除銷售費用	1,240	(427)
匯兌淨利潤	50,181	208,858
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	(7,853)	(97,790)
出售附屬公司利潤(附註38(c))	117,838	–
出售一間聯營公司部份權益利潤(附註38(d))	2,093,943	–
其他	126,908	120,946
	2,992,814	801,128

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業之銷售成本及銷售相關費用	4,206,547	4,223,938
投資物業相關直接經營費用	873,186	748,058
物業、機器及設備之折舊	404,018	366,212
使用權資產之折舊 — 租賃土地及土地使用權	64,197	59,316
使用權資產之折舊 — 樓宇-辦公室	52,122	52,080
酒店直接經營成本	1,107,450	794,537
與短期租賃相關的費用	10,034	9,842
核數師酬金		
— 核數服務	11,684	10,844
— 核數相關服務	1,443	—
— 非核數服務	18,322	26,628

8 融資費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
融資費用		
— 銀行貸款	717,825	941,735
— 定息債券	36,738	138,926
— 衍生金融工具	36,797	35,977
— 租賃負債	2,698	4,567
— 用作現金流量對沖之衍生金融工具公允價值之虧損 / (利潤) (轉撥自權益)(附註37)	63,745	(292,520)
— 其他(附註)	(88,063)	564,554
融資成本總計	769,740	1,393,239
減：撥充發展中物業及發展中投資物業 資本之數額	(194,605)	(303,513)
年內融資費用總計	575,135	1,089,726

用作發展物業而撥充資本的借款利息，其息率介乎每年1.3%至4.9%(二零二零年：介乎每年1.8%至5.0%)。

附註：此數額包括截至二零二一年十二月三十一日止年度來自融資業務淨匯兌利潤101,657,000港元(二零二零年：虧損540,035,000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2,179,000港元(二零二零年：245,954,000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%（二零二零年：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%（二零二零年：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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
內地稅項		
— 本期	(2,023,716)	(2,143,090)
— 往年之多提 / (不足) 撥備	23,921	(73,925)
— 遞延	(571,180)	(643,999)
	(2,570,975)	(2,861,014)
香港利得稅		
— 本期	(340,539)	(363,937)
— 往年之(不足) / 多提撥備	(382)	1,007
— 遞延	(10,397)	(4,303)
	(351,318)	(367,233)
海外稅項		
— 本期	(6,092)	(7,527)
— 遞延	(7,746)	(5,208)
	(13,838)	(12,735)
	(2,936,131)	(3,240,982)

本集團截至二零二一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1,114,877,000港元（二零二零年：1,081,692,000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545,189,000港元(二零二零年: 446,362,000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:

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利	14,226,097	9,169,338
減: 應佔聯營公司及合營公司業績	(3,402,332)	(1,597,010)
	10,823,765	7,572,328
以香港利得稅率16.5%(二零二零年: 16.5%)計算	1,785,921	1,249,434
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	533,506	588,244
動用以往未經確認之稅項虧損	(21,726)	(42,831)
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	(462,222)	263,968
未確認之稅項虧損	120,373	151,122
往年(多提) / 不足撥備之稅項	(23,539)	72,918
	1,932,313	2,282,855
已分配 / 未分配利潤的預扣稅項	167,660	146,858
土地增值稅	1,114,877	1,081,692
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(278,719)	(270,423)
稅項支出	2,936,131	3,240,982

10 股息

(a) 普通股

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
截至二零二零年十二月三十一日止年度末期股息		
— 每股繳足股份0.95港元(二零一九年：0.95港元)	1,383,676	1,383,676
截至二零二一年十二月三十一日止年度中期股息		
— 每股繳足股份0.4港元(二零二零年：0.4港元)	582,601	582,601
截至二零二一年十二月三十一日特別股息		
— 每股繳足股份2.3港元(二零二零年：零港元)	3,349,953	—
已付股息總額	5,316,230	1,966,277

(b) 於報告期末未確認之股息

於二零二二年三月十七日舉行之會議，董事會建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.95港元(二零二零年：0.95港元)，合共1,381,748,000港元(二零二零年：1,383,676,000港元)。此股息總額乃以於二零二一年十二月三十一日已發行之1,454,471,728股普通股(二零二零年十二月三十一日已發行之1,456,501,228股普通股)為基準計算。關於截至二零二一年十二月三十一日止年度之應付末期股息的實際總額將因應登記日期(預計於二零二二年五月二十五日或相近日期)之已發行普通股之實際數目計算。

11 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以本公司股東應佔溢利除以年內已發行股份加權平均數計算。

	二零二一年	二零二零年
已發行普通股股份加權平均數	1,456,307,188	1,456,501,228
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股東應佔溢利	10,358,011	5,403,203
每股基本盈利	7.11港元	3.71港元

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。

	二零二一年	二零二零年
已發行普通股股份加權平均數	1,456,307,188	1,456,501,228
購股權之調整	-	-
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,456,307,188	1,456,501,228

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
股東應佔溢利	10,358,011	5,403,203
每股攤薄盈利	7.11港元	3.71港元

12 員工福利支出

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	1,591,493	1,365,575
退休金成本－界定供款計劃(附註33)	89,779	49,019
	1,681,272	1,414,594

13 董事利益及權益

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零二一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	20,000	120	24,920
吳繼霖先生	–	4,620	7,000	120	11,740
藍秀蓮女士 ¹	–	988	7,110	25	8,123
王志剛先生 ²	–	5,244	4,875	120	10,239
黃汝璞女士，JP	615	–	–	–	615
張祖同先生	570	–	–	–	570
許震宇先生	575	–	–	–	575

* 主席

** 副主席兼行政總裁

¹ 於二零二一年十月十五日獲委任為執行董事

² 於二零二一年十二月三十一日退任執行董事

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獨立非執行董事

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。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，並無向董事授出購股權。

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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
二零二一年	二零二零年		
1,600,000	1,850,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
1,650,000	1,900,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
–	400,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
884,000	1,284,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零二一年十二月三十一日，本公司股份之收市價為每股20.30港元(二零二零年：19.64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(二零二零年：四位)為本公司董事。五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及袍金	26,364	27,085
酌情花紅	53,985	56,900
退休金供款	600	587
	80,949	84,572

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	
	二零二一年	二零二零年
10,000,001 港元 – 10,500,000 港元	1	–
11,500,001 港元 – 12,000,000 港元	2	1
12,500,001 港元 – 13,000,000 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	1
24,500,001 港元 – 25,000,000 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) 董事在交易、安排或合同的重重大權益

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。

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						
於二零二一年一月一日	7,289,036	481,881	50,154	85,797	299,472	8,206,340
添置	58,895	-	-	1,764	26,176	86,835
出售	(15,957)	-	(31)	-	(12,019)	(28,007)
轉撥及重新分類	375,650	-	-	-	-	375,650
匯兌調整	209,787	2,287	1,407	591	5,426	219,498
於二零二一年十二月三十一日	7,917,411	484,168	51,530	88,152	319,055	8,860,316
折舊總額及累計減值虧損						
於二零二一年一月一日	2,554,217	106,469	14,386	66,292	240,850	2,982,214
本年度折舊	360,571	16,053	1,740	7,277	18,861	404,502
出售	(2,966)	-	(15)	-	(11,616)	(14,597)
匯兌調整	75,429	668	437	439	4,340	81,313
於二零二一年十二月三十一日	2,987,251	123,190	16,548	74,008	252,435	3,453,432
於二零二一年十二月三十一日 之賬面淨值	4,930,160	360,978	34,982	14,144	66,620	5,406,884
於二零二一年一月一日之賬面淨值	4,734,819	375,412	35,768	19,505	58,622	5,224,126

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

於二零二一年十二月三十一日，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。

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零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8.75%至9.75% (二零二零年：8.25%至9.5%)。

財務報表附註

15 投資物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	83,823,976	80,209,689
添置	191,432	886,320
公允價值之增加	1,666,422	1,087,762
出售	(750)	(438,140)
轉撥	50,617	(983,000)
匯兌調整	1,470,182	3,061,345
於十二月三十一日	87,201,879	83,823,976

(a) 投資物業的估值

	發展中 住宅物業 香港 千港元	已落成住宅物業		已落成商用物業		已落成 之貨倉 香港 千港元	總額 千港元
		香港	內地	香港	內地		
		千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零二一年一月一日	504,000	16,553,600	4,447,121	10,876,750	47,272,505	4,170,000	83,823,976
添置	2,324	11,684	17,243	37,601	121,097	1,483	191,432
公允價值之變化	2,676	820,043	116,630	(119,601)	778,157	68,517	1,666,422
出售	-	-	-	(750)	-	-	(750)
轉撥	-	(27,527)	-	-	78,144	-	50,617
匯兌調整	-	-	126,446	-	1,343,736	-	1,470,182
於二零二一年十二月三十一日	509,000	17,357,800	4,707,440	10,794,000	49,593,639	4,240,000	87,201,879

15 投資物業(續)

(a) 投資物業的估值(續)

	發展中	發展中	已落成住宅物業		已落成商用物業		已落成	總額
	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	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

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，就於二零二一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，及於適時採用市場比較法。

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。

15 投資物業(續)

(a) 投資物業的估值(續)

估值技巧(續)

市場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投資物業的公允價值，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。於二零二一年十二月三十一日，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5.0%（二零二零年：2.4%至5.2%）及4.8%至8.3%（二零二零年：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二零二一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二零二一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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
使用權資產		
租賃土地及土地使用權	1,919,127	1,911,766
樓宇－辦公室(附註(a))	46,482	98,829
	1,965,609	2,010,595

(a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，關於樓宇－辦公室類別，使用權資產添置為零港元(二零二零年：1,060,000港元)而租賃現金總流出則為55,237,000港元(二零二零年：55,048,000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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債		
租賃負債本期部分	48,012	52,555
租賃負債非本期部分	381	48,444
	48,393	100,999

於二零二一年十二月三十一日，採用的加權平均承租人增量借款利率為3.5%(二零二零年：3.5%)。

於二零二一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47,825,000港元(二零二零年：100,217,000港元)。

財務報表附註

17 發展中物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	26,322,778	23,039,962
添置	5,042,993	3,833,892
出售附屬公司(附註38(c))	(31,602)	–
轉撥	(672,145)	(1,416,221)
匯兌調整	702,401	865,145
於十二月三十一日	31,364,425	26,322,778

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	675,278	162,146
香港以外	17,632,664	8,144,747
	18,307,942	8,306,893
計入流動資產的金額		
香港	–	10,435,650
香港以外	13,056,483	7,580,235
	13,056,483	18,015,885
	31,364,425	26,322,778

18 土地訂金

於二零二一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。

於二零二一年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動		
資產	756,455	909,923
負債	(643,182)	(1,047,731)
流動淨資產 / (負債) 總額	113,273	(137,808)
非流動		
資產	16,363,930	15,039,692
負債	(4,031,210)	(4,009,302)
非流動淨資產總額	12,332,720	11,030,390
淨資產	12,445,993	10,892,582

截至二零二一年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	707,830	1,415,118
除所得稅前溢利	1,654,042	679,348
所得稅費用	(426,597)	(199,348)
年度溢利	1,227,445	480,000
其他全面收益	188,695	414,008
全面收益總額	1,416,140	894,008
分配至非控制性權益之全面收益總額	693,909	438,064
已付股息予非控制性權益	-	-

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度現金流動概要

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
來自經營業務之現金流動		
來自經營所得現金	1,069,230	931,987
已付利息	(63,006)	(51,057)
已繳所得稅款	(148,549)	(140,700)
來自經營業務之現金淨額	857,675	740,230
來自投資業務之現金淨額	2,770	1,261
應用於融資業務之現金淨額	(647,987)	(307,110)
現金及現金等值之增加淨額	212,458	434,381
於一月一日之現金及現金等值	873,600	409,133
滙率變動的影響	17,213	30,086
於十二月三十一日之現金及現金等值	1,103,271	873,600

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

	二零二一年			二零二零年		
	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	11,186,861	1,189,813	12,376,674	7,859,986	1,020,298	8,880,284
於香港持有之上市權益證券	4,756,964	-	4,756,964	11,781,286	-	11,781,286
於香港以外持有之上市權益證券	1,581,002	-	1,581,002	1,574,574	-	1,574,574
應佔資產淨值，已包括商譽(附註(a))	17,524,827	1,189,813	18,714,640	21,215,846	1,020,298	22,236,144
應收聯營公司及合營公司款項(附註(b))	3,623,062	6,588,883	10,211,945	3,609,130	5,385,813	8,994,943
應付聯營公司款項(附註(c))	(599,650)	-	(599,650)	(632,657)	-	(632,657)
	20,548,239	7,778,696	28,326,935	24,192,319	6,406,111	30,598,430

- (a) 主要聯營公司及合營公司之詳情載列於附註45(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8,616,131,000港元(二零二零年：7,406,492,000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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應佔聯營公司業績	3,445,581	1,603,233
應佔合營公司業績	(43,249)	(6,223)
	3,402,332	1,597,010

- (e) 有關聯營公司及合營公司的承擔如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 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)	2,860,262	3,799,889

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。

於二零二一年十二月三十一日之綜合財務狀況表概要

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動		
資產	27,014,774	21,731,420
負債	(17,840,700)	(14,908,632)
流動淨資產總額	9,174,074	6,822,788
非流動		
資產	22,374,215	36,395,240
負債	(5,615,379)	(9,641,899)
非流動淨資產總額	16,758,836	26,753,341
淨資產	25,932,910	33,576,129

截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合全面收益表概要

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元 (重列)
收入	78,954,724	49,617,150
經營費用及其他	(71,189,554)	(45,524,985)
折舊及攤銷	(1,999,117)	(1,793,303)
利息收入	48,960	52,531
利息費用	(250,756)	(250,624)
除稅前溢利	5,564,257	2,100,769
稅項	(1,299,167)	(593,004)
來自持續經營業務年度溢利	4,265,090	1,507,765
來自已終止經營業務年度溢利	4,765,506	1,961,754
年度溢利	9,030,596	3,469,519
其他全面收益	(454,717)	654,685
全面收益總額	8,575,879	4,124,204
已收此聯營公司股息	5,552,058	307,450

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日之期初淨資產	26,256,285	21,480,490
股東應佔之年度溢利	7,938,653	2,895,757
股東應佔之其他全面收益	(372,711)	500,697
已付股息	(13,967,664)	(768,057)
其他儲備變動	(152,437)	1,070,798
其他	155,264	1,076,600
於十二月三十一日之期末淨資產	19,857,390	26,256,285
佔此聯營公司權益(約20.84%)(二零二零年：39.97%)	4,138,280	10,494,637
商譽	618,684	1,286,649
於十二月三十一日之賬面值	4,756,964	11,781,286

於二零二一年十二月三十一日，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7,179,954,000港元(二零二零年：12,211,797,000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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
年度業績	531,349	439,576
其他全面收益	(8,976)	480,226
全面收益總額	522,373	919,802

財務報表附註

21 衍生金融工具

	二零二一年		二零二零年	
	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	186,310	166,083	293,496	261,349
流動	68,457	-	779	843
	254,767	166,083	294,275	262,192

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56,601,000港元(二零二零年：103,761,000港元)已於權益中之對沖儲備確認。於現金流量對沖之下，虧損為數63,745,000港元(二零二零年：溢利292,520,000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於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%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團參與名義本金總額3,700,000,000港元3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0.415%至1.52%。

於二零二一年十二月三十一日，未完結之利率掉期合約名義本金總額為6,200,000,000港元(二零二零年：2,500,000,000港元)。合約固定年利率介乎0.415%至2.5%(二零二零年：1.065%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。

(v) 人民幣銀行貸款之對沖

截至二零二一年十二月三十一日，本集團參與若干為數人民幣3,290,000,000的交叉貨幣掉期合約，在此等合約下其本金會以人民幣1元等於由1.1839港元至1.2154港元的匯率在二零二一年四月至六月合約期初(無現金交收)及二零二二年三月至二零二五年三月合約到期日(以現金交收)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，而人民幣本金以浮動人民幣利率收取利息。

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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非上市權益證券，按公允價值	1,555,092	1,577,918

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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非本期部份		
上市權益證券	23,147	31,086
非上市權益證券	655,909	706,446
	679,056	737,532

上市權益證券以港元計值，而非上市權益證券則以港元及人民幣計值。

24 應收按揭貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收按揭貸款非流動部分	1,181,321	1,944,669
應收按揭貸款流動部分	386,924	98,301
應收按揭貸款總額	1,568,245	2,042,970

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424,971,000港元(二零二零年：836,012,000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(二零二零年：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(二零二零年：無)。

應收按揭貸款以港元計值。

25 已落成之待售物業

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
土地成本	10,566,064	4,588,264
其他發展成本	7,546,428	5,143,107
	18,112,492	9,731,371

此等已落成之待售物業位於香港及內地。

財務報表附註

26 應收賬項、預付款項及訂金

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收貿易賬項(附註(a))	161,509	143,909
預付款項	425,560	350,516
其他	1,718,042	1,122,514
	2,305,111	1,616,939

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	985,149	893,052
人民幣	1,236,898	640,775
其他貨幣	83,064	83,112
	2,305,111	1,616,939

(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。於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一個月以下	92,870	69,377
一個月至三個月	23,762	50,597
超過三個月	44,877	23,935
	161,509	143,909

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
三個月內	116,632	119,974
三個月以上	44,877	23,935

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。

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
受限制之銀行存款(附註)	920,902	565,770

附註：於二零二一年十二月三十一日，本集團若干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。受限制之銀行存款以人民幣計值。

(b) 現金及現金等值

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
手頭現金及銀行結存	15,556,361	13,559,234
短期銀行存款(附註(i))	957,284	2,870,260
現金及銀行結存(附註(ii))	16,513,645	16,429,494
減：到期日在三個月以後之短期銀行存款	(36,950)	(554,546)
現金及現金等值	16,476,695	15,874,948

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
人民幣	15,061,600	14,909,603
港元	1,368,747	1,415,160
美元	39,306	57,165
其他貨幣	43,992	47,566
	16,513,645	16,429,494

(i) 短期銀行存款之有效年利率為1.41%(二零二零年：1.99%)；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15,546,692,000港元(二零二零年：15,366,529,000港元)存放於內地並受當地的外匯管制規定規管。

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

(a) 應付賬項、已收訂金及應計項目

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應付賬項	365,335	318,834
應付建築成本	2,905,829	3,346,759
租務訂金	1,624,502	1,495,278
其他	2,082,823	1,448,051
	6,978,489	6,608,922

於二零二一年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一個月以下	310,547	288,376
一個月至三個月	49,327	24,121
超過三個月	5,461	6,337
	365,335	318,834

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
人民幣	5,195,621	4,588,700
港元	1,674,744	1,925,541
其他貨幣	108,124	94,681
	6,978,489	6,608,922

(b) 合約負債

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
合約負債	8,040,581	4,962,150

結餘為與物業發展活動相關的合約負債。於二零二一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。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
物業銷售	4,570,136	3,811,749

(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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
預計於一年內確認之收入	6,511,575	4,592,261
預計於一年後確認之收入	5,412,744	4,136,262
	11,924,319	8,728,523

29 銀行貸款

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行貸款		
— 非本期	32,210,214	37,622,263
— 本期	5,268,298	4,587,085
銀行貸款總額	37,478,512	42,209,348

於二零二一年十二月三十一日，所有銀行貸款皆為無抵押貸款並且獲得本公司及 / 或附屬公司股東之擔保。

財務報表附註

29 銀行貸款(續)

銀行貸款之償還期如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	5,268,298	4,587,085
一年至二年	4,412,469	8,998,313
二年至五年	25,506,709	25,228,689
五年內償還	35,187,476	38,814,087
超過五年	2,291,036	3,395,261
	37,478,512	42,209,348

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零二一年		二零二零年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行貸款	0.99%	3.86%	1.06%	3.87%

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	25,328,000	31,426,000
人民幣	8,689,428	7,105,839
澳元	2,919,484	3,076,709
日圓	541,600	600,800
	37,478,512	42,209,348

30 定息債券

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
定息債券		
本期	-	2,325,147

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。於二零二一年十二月三十一日，定息債券之市場價值為零港元(二零二零年：2,359,296,000港元)。定息債券的公允價值屬於公允價值等級的第1層。

於二零二一年四月七日，集團已全數償還定息債券。

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324,905,000港元(二零二零年：777,755,000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327,428,000港元(二零二零年：641,804,000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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	1,673,680	2,013,358
美元	468,485	583,799
其他貨幣	157,567	151,878
	2,299,732	2,749,035

32 遞延稅項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	9,814,735	8,631,391
遞延稅項於綜合收益表支銷	589,323	653,510
匯兌調整	219,198	529,834
於十二月三十一日	10,623,256	9,814,735

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2,164,629,000港元(二零二零年：2,178,365,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅溢利。除為數798,584,000港元(二零二零年：943,540,000港元)的稅項虧損分別在二零二六年前到期(二零二零年：二零二五年)外，此等稅項虧損並無到期日。

財務報表附註

32 遞延稅項(續)

於二零二一年十二月三十一日，投資附屬公司伴隨的未確認遞延稅項負債總額約為1,190,887,000港元(二零二零年：1,156,672,000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
於二零二一年一月一日	8,421,492	599,502	(127)	793,868	9,814,735
遞延稅項於綜合收益表支銷	440,134	10,364	127	138,698	589,323
匯兌調整	244,649	17,028	–	(42,479)	219,198
於二零二一年十二月三十一日	9,106,275	626,894	–	890,087	10,623,256

	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

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」），本集團由二零二零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（二零二零年：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（二零二零年：零港元）已被取用，於年終尚餘可供扣減未來供款之數額為5,739,000港元（二零二零年：3,437,000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14%至24%（二零二零年：8%至16%）不等。

34 股本

	法定	
	普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零二零年及二零二一年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

財務報表附註

34 股本(續)

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零二一年		二零二零年	
	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	1,456,501,228	1,456,501
購回股本(附註(a))	(2,029,500)	(2,029)	–	–
於十二月三十一日	1,454,471,728	1,454,472	1,456,501,228	1,456,501

附註：

- (a) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司以總代價40,269,050港元於香港聯交所購回本公司2,029,500股股份作註銷。
- (b) 截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，並無行使購股權。

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：

	二零二一年		二零二零年	
	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	32.98	18,953,500	33.00	19,153,500
於年內失效	35.45	(310,000)	35.45	(200,000)
於十二月三十一日(附註(i))	32.93	18,643,500	32.98	18,953,500

35 購股權(續)

(a) 二零一一年購股權計劃(續)

於二零二一年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃授出之購股權有18,643,500股(二零二零年：18,953,500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(二零二零年：零港元)，及並無收到款額(二零二零年：零港元)。於年內並無購股權授出、就調整而授出或註銷(二零二零年：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)	二零二一年	二零二零年
31/10/2012 – 29/04/2022	35.45	6,089,500	6,244,500
31/10/2013 – 29/04/2022	35.45	7,081,000	7,236,000
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
		18,643,500	18,953,500

(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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	13,062,999	13,061,007
購回股本	(38,367)	–
轉撥自購股權儲備(附註37(a))	3,088	1,992
於十二月三十一日	13,027,720	13,062,999

財務報表附註

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
於二零二一年一月一日	46,241	1,261,550	(243,123)	12,245,633	13,310,301
現金流量對沖：					
— 公允價值增加	—	—	56,601	—	56,601
— 轉撥至融資費用(附註8)	—	—	63,745	—	63,745
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減少	—	(22,826)	—	—	(22,826)
應佔聯營公司及合營公司的外匯波動儲備	—	—	—	(189,825)	(189,825)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	(255)	20,631	—	(88,619)	(68,243)
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	1,946,572	1,946,572
轉撥至股份溢價(附註36)	—	—	—	(3,088)	(3,088)
出售一間聯營公司部份權益釋出 之外匯波動儲備	—	—	—	168,949	168,949
出售一間聯營公司部分權益之轉撥	(21,871)	3,376	—	(133,445)	(151,940)
轉撥自保留溢利	—	(3,118)	—	426,972	423,854
於二零二一年十二月三十一日	24,115	1,259,613	(122,777)	14,373,149	15,534,100

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)

(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
於二零二一年一月一日	7,935,251	164,392	2,955,598	755,431	10,576	426,221	(1,836)	12,245,633
應佔聯營公司及合營公司 的外匯波動儲備	-	-	(189,825)	-	-	-	-	(189,825)
應佔聯營公司及合營公司 的其他儲備	-	-	-	(8,975)	-	(79,654)	10	(88,619)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	1,946,572	-	-	-	-	1,946,572
轉撥至股份溢價(附註36)	-	(3,088)	-	-	-	-	-	(3,088)
出售一間聯營公司部份權益 釋出之外匯波動儲備	-	-	168,949	-	-	-	-	168,949
出售一間聯營公司部份權益 之轉撥	-	-	-	(171)	-	(134,142)	868	(133,445)
轉撥自保留溢利	-	-	(6,496)	76,592	2,030	354,846	-	426,972
於二零二一年 十二月三十一日	7,935,251	161,304	4,874,798	822,877	12,606	567,271	(958)	14,373,149

	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

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) 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。

財務報表附註

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除稅前溢利	14,226,097	9,169,338
物業、機器及設備及使用權資產之折舊	520,337	477,608
上市及非上市投資之股息收入	(48,729)	(57,267)
利息收入	(561,714)	(512,704)
出售物業、機器及設備之(利潤)/虧損	(114)	430
出售附屬公司利潤	(117,838)	-
出售一間聯營公司部份權益利潤	(2,093,943)	-
出售投資物業之利潤	(1,250)	(13,267)
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 減少淨額	7,853	97,790
投資物業公允價值之增加	(1,666,422)	(1,087,762)
融資費用	575,135	1,089,726
應佔聯營公司及合營公司之業績	(3,402,332)	(1,597,010)
營運資本改動前之經營溢利	7,437,080	7,566,335
發展中物業之增加	(4,847,731)	(3,922,395)
已落成之待售物業之減少	3,657,823	3,549,019
應收賬項、預付款項及訂金之增加	(628,346)	(93,854)
應付賬項、已收訂金及應計項目之增加	355,346	552,031
合約負債之增加	2,956,096	2,266,278
來自經營所得現金淨額	8,930,268	9,917,414

38 綜合現金流動表之附註(續)

(b) 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
於二零二一年							
一月一日之結餘	37,622,263	4,587,085	2,325,147	2,749,035	100,999	(32,083)	47,352,446
現金流	1,628,641	(6,363,321)	(2,330,430)	(458,800)	(55,237)	-	(7,579,147)
非現金轉變							
重新分類	(7,001,327)	7,001,327	-	-	-	-	-
外匯變動	(39,363)	43,207	5,283	5,679	(66)	-	14,740
其他非現金變動	-	-	-	3,818	2,697	(56,601)	(50,086)
於二零二一年十二月							
三十一日之結餘	32,210,214	5,268,298	-	2,299,732	48,393	(88,684)	39,737,953
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

財務報表附註

38 綜合現金流動表之附註(續)

(c) 出售附屬公司之現金流入淨額分析

於二零二一年二月三日，本集團出售附屬公司誠祐有限公司及Group Bright Holdings Limited予第三方。

	二零二一年 千港元
出售資產淨值：	
發展中物業(附註17)	31,602
應收賬項，預付款項及訂金	337
現金及銀行結存	63
應付賬項，已收訂金及應計項目	(337)
	31,665
出售附屬公司利潤(附註6)	117,838
總代價	149,503
已出售之現金及銀行結存	(63)
出售附屬公司之現金流入淨額	149,440

(d) 出售一間聯營公司部份權益之現金流入淨額分析

於二零二一年九月二十八日，本集團出售一間聯營公司嘉里物流之部分股份予第三方。緊隨出售事項完成後，本集團對該聯營公司之持股量由39.75%減至20.84%。本集團對該聯營公司繼續持有重大影響力並續將該投資視作聯營公司。

	二零二一年 千港元
出售資產淨額：	
應佔一間聯營公司資產淨值	4,094,156
出售一間聯營公司部份權益釋出之外匯波動儲備	168,949
	4,263,105
出售一間聯營公司部份權益利潤(附註6)	2,093,943
出售一間聯營公司部份權益之現金流入淨額	6,357,048

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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用(附註(i))	101,272	70,871
租務支出 / 租賃費用(附註(ii))	65,031	64,576
物流、保險經紀及服務費用(附註(iii))	16,767	16,571
租金收入(附註(iv))	34,835	36,864

(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)

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	76,597	63,504
離職後福利	505	480
	77,102	63,984

財務報表附註

39 關聯方交易 (續)

(c) 年終結餘

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司及合營公司(附註20)	10,211,945	8,994,943
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	324,905	777,755
聯營公司及合營公司(附註20)	599,650	632,657
租賃負債(附註16)	47,825	100,217

(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，亦即本集團於二零二一年十二月三十一日須承擔之財務風險共約4,791,647,000港元(二零二零年：4,532,449,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為5,082,268,000港元(二零二零年：5,071,415,000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。

(e) 其他關聯方之交易

於截至二零二一年十二月三十一日止年內，本集團若干附屬公司與若干關聯方簽訂總代價為人民幣71,508,400元(約為85,810,080港元)(二零二零年：零港元)的物業買賣合約。向關聯方出售該些物業是在本集團日常業務過程中進行。

40 承擔

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
投資物業	39,715	64,367
土地成本	8,205,255	2,710,342
發展中物業	10,250,897	6,868,220
	18,495,867	9,642,929

40 承擔(續)

(b) 於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	3,829,630	3,383,725
第二至第五年(包括首尾兩年)	5,734,936	4,875,672
五年以上	242,941	210,591
	9,807,507	8,469,988

41 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二一年 千港元	二零二零年 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))	4,791,647	4,532,449
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))	2,312,364	1,639,013
	7,104,011	6,171,462

(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，亦即本集團於二零二一年十二月三十一日須承擔之財務風險共約4,791,647,000港元(二零二零年：4,532,449,000港元)。於二零二一年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為5,082,268,000港元(二零二零年：5,071,415,000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，亦即本集團於二零二一年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為2,312,364,000港元(二零二零年：1,639,013,000港元)。

42 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。

財務報表附註

43 報導期間後事項

於二零二二年一月四日，本公司之全資附屬公司卓妙有限公司成功招標購入上海市黃浦區規劃和自然資源局就中國上海市黃浦區廣場社區C010102 單元064-01、065-01、066-01、067-01地塊（位於東至盛澤路、南至人民路、西至浙江南路、北至寧海東路）出讓之土地使用權，代價為人民幣13,329,070,000元（約為16,261,465,400港元），作綜合發展之用。

44 本公司財務狀況表及儲備之變動

於二零二一年十二月三十一日之本公司財務狀況表

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		5,578	2,988
附屬公司權益		16,029,195	16,029,185
聯營公司		1,501,244	2,436,515
		17,536,017	18,468,688
流動資產			
應收附屬公司款項		27,342,428	26,507,162
應收賬項、預付款項及訂金		4,738	3,751
現金及銀行結存		433,423	290,295
		27,780,589	26,801,208
流動負債			
應付附屬公司款項		4,302,346	11,712,572
應付賬項及應計項目		124,332	121,036
		4,426,678	11,833,608
流動資產淨值		23,353,911	14,967,600
總資產減負債		40,889,928	33,436,288
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	34	1,454,472	1,456,501
股份溢價	36	13,027,720	13,062,999
其他儲備(附註(a))		10,601,425	10,602,483
保留溢利(附註(b))		15,806,311	8,314,305
總權益		40,889,928	33,436,288

若干比較數字已重新分類以符合本年度之呈列方式。

44 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
於二零二一年一月一日	10,427,515	164,392	10,576	10,602,483
轉撥至股份溢價(附註36)	–	(3,088)	–	(3,088)
轉撥自保留溢利	–	–	2,030	2,030
於二零二一年十二月三十一日	10,427,515	161,304	12,606	10,601,425
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

(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) 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

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於一月一日	8,314,305	8,226,979
年度溢利	12,810,266	2,053,603
已付股息	(5,316,230)	(1,966,277)
轉撥至資本贖回儲備	(2,030)	–
於十二月三十一日	15,806,311	8,314,305

財務報表附註

45 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

於二零二一年十二月三十一日，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20,000,000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	物業銷售	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	人民幣1,000,000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)
嘉里物業管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產及項目管理	人民幣10,000,000元	100%	(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1,000,000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	1,000,000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4,053,626,513.09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	347,750,000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)

45 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)					
上海卓妙置業有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	人民幣14,000,000,000元	100%	(3)(5)
上海港滙房地產有限公司	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)
上海嘉里房地產發展有限公司	中華人民共和國	物業投資	140,000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(濟陽)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97,000,000元	55%	(3)(5)
裕安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	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4,000,000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%	
巧運地產有限公司	香港	物業銷售	1港元	100%	
High Dynamic Holdings Limited	香港	物業發展	1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%	
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%	

財務報表附註

45 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)					
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%	
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%	
Port Destiny Limited	香港	物業發展	2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%	
Rayhay Company Limited	香港	提供財務服務	2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%	
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%	
恒群實業有限公司	香港	提供建築工程服務	1,000,000港元	100%	

45 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

於二零二一年十二月三十一日，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)
上海新卓置業有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	人民幣6,200,000,000元	40%	(3)/(5)
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)
珠海華之門貳號投資合夥企業(有限合夥)	中華人民共和國	物業發展	人民幣180,000,000元	30%	(3)/(6)
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%	
玖瓏山財務有限公司	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)
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)

財務報表附註

45 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)					
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)
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	20.84%*	(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					
英兆有限公司	香港	物業發展	普通股	50%	
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%	
寶臨集團有限公司	香港	物業發展	普通股	50%	

45 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

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：

	二零二一年 千港元	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
業績					
收入	15,326,764	14,526,102	18,025,422	21,433,216	35,548,123
股東應佔溢利	10,358,011	5,403,203	6,897,450	7,499,295	9,242,116
資產及負債					
非流動資產	148,035,978	148,944,388	147,341,417	135,513,007	127,891,757
流動資產淨額	29,576,814	26,207,778	10,707,114	10,867,879	18,651,630
總資產減流動負債	177,612,792	175,152,166	158,048,531	146,380,886	146,543,387
長期負債及非控制性權益	(60,783,897)	(65,279,629)	(56,344,021)	(48,839,922)	(52,193,931)
股東資金	116,828,895	109,872,537	101,704,510	97,540,964	94,349,456

公司資料及財務資料時間表

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
藍秀蓮女士(首席財務主管)

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
郭孔華先生
藍秀蓮女士

執行委員會

黃小抗先生
郭孔華先生
吳繼霖先生
藍秀蓮女士

公司秘書

張嘉琪女士

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

企業傳訊

嘉里建設有限公司
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

投資者關係

嘉里建設有限公司
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

嘉里建設有限公司
香港鰂魚涌英皇道683號
嘉里中心25樓

內地

嘉里建設管理(上海)有限公司
中國上海市靜安區共和道209號
企業中心第二座7樓
郵政編碼200070

電郵

ombuds@kerryprops.com

公司資料及財務資料時間表

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

財務資料時間表

股份過戶文件送達卓佳雅柏勤有限公司

以作登記的最後時限（股東週年大會）

二零二二年五月十三日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶及登記（股東週年大會）

二零二二年五月十六日至十九日（包括首尾兩日）

股東週年大會

二零二二年五月十九日

除淨日（末期股息）

二零二二年五月二十四日

股份過戶文件送達卓佳雅柏勤有限公司

以作登記的最後時限（末期股息）

二零二二年五月二十五日下午四時三十分

記錄日期（末期股息）

二零二二年五月二十五日

建議派發末期股息日期

二零二二年六月七日





嘉里建設有限公司

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

www.kerryprops.com