

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



嘉里建設有限公司*

KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：683)

截至二零二二年十二月三十一日止年度全年業績

嘉里建設有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事會（「董事會」）欣然公布本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及財務報表。

截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績重點：

- 本集團錄得綜合收入 145.90 億港元，按年下跌 4.8%（二零二一年：153.27 億港元）。
- 本集團錄得物業銷售總額 99.74 億港元，包括在香港及內地的合約銷售 53.54 億港元，連同出售香港兩個貨倉之總代價 46.20 億港元。
- 本集團物業租賃收入為 49.91 億港元，與去年同期比較下跌 6.6%（二零二一年：53.44 億港元）。香港投資物業錄得收入 11.99 億港元（二零二一年：12.91 億港元），按年下跌 7.1%。未計入在二零二二年上半年向租戶提供的一次性租金寬減，以及香港兩個已出售貨倉的租賃收入，投資物業收入為 11.42 億港元（二零二一年：11.72 億港元），下降 2.6%。內地投資物業則錄得收入 37.92 億港元（二零二一年：40.53 億港元），與二零二一年比較下降 6.4%。以當地貨幣計算，內地物業部投資物業組合的表現與二零二一年比較大致持平。

* 僅供識別

- 本集團**毛利率**為 48%（二零二一年：57%）。發展物業銷售錄得毛利率 37%（二零二一年：51%），較去年低，主要由於二零二二年產品組合變化。投資物業租賃收入則錄得毛利率 74%（二零二一年：75%），儘管在疫情期間為租戶提供租金寬減，毛利率與去年比較仍能維持穩定水平。
- 本集團**投資物業組合估值以公允價值計算**錄得 17.65 億港元之應佔公允價值（已扣除遞延稅項）減幅（二零二一年：增加 19.98 億港元），以反映香港及內地投資物業的公允市場價值。
- 計入投資物業公允價值變動，以及於二零二一年出售嘉里物流聯網有限公司股份所錄得的一次性收益 20.94 億港元後，**股東應佔溢利**為 27.55 億港元（二零二一年：103.58 億港元）。扣除上述兩個項目，二零二二年之**基礎溢利**為 45.20 億港元（二零二一年：62.66 億港元），下跌 28%。跌幅主要由於人民幣兌港元貶值、發展物業銷售組合變化，以及二零二二年疫情導致物業租金和酒店收入縮減所致。
- **每股盈利**為 1.90 港元（二零二一年：7.11 港元），與二零二一年比較減少 73%。
- 於二零二二年十二月三十一日之**負債比率（借貸淨額除以總權益之比率）**為 33.6%（二零二一年十二月三十一日：15.1%）。變動反映於二零二二年在上海及香港購地支付地價後，借貸淨額增加 211.25 億港元至 411.69 億港元。
- 董事會建議宣派截至二零二二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，截至二零二二年十二月三十一日止年度將合共派發現金股息每股 1.35 港元（二零二一年：每股 1.35 港元及特別股息每股 2.30 港元）。

主席報告

我謹代表嘉里建設有限公司欣然宣布二零二二年全年業績。二零二二年挑戰滿途，當中包括中國內地嚴格防控新冠疫情措施令貿易和出行大受影響，香港和內地房地產市場低迷，美國利率飆升及香港跟隨加息步伐，加上俄烏戰爭持續及中美關係緊張為地緣政治帶來壓力。

在此背景下，我們通過重要的土地收購審慎擴大土地儲備，並開展資產提升計劃，為上海、北京和杭州若干投資物業進行優化。我們同時作出數項新任命以鞏固管理團隊，並持續透過出售非核心資產促進資本循環。

儘管營商環境極具挑戰，我們仍能實現穩定的財務業績，同時作好部署以把握香港和內地的未來機遇，實在令人鼓舞。

財務表現及股息

未計入投資物業公允價值變動，本集團錄得股東應佔溢利 45.20 億港元（二零二一年：83.60 億港元）。不計入於二零二一年出售嘉里物流聯網有限公司股份所錄得的一次性收益 20.94 億港元，二零二二年之基礎溢利為 45.20 億港元（二零二一年：62.66 億港元），下跌 28%。跌幅主要由於人民幣兌港元貶值，加上發展物業銷售組合變化而錄得較低毛利，以及新冠疫情相關不利因素（尤以內地為甚）導致物業租金和酒店收入縮減所致。年內每股盈利為 1.90 港元（二零二一年：7.11 港元）。

董事會建議宣派年度末期股息每股 0.95 港元。連同中期股息每股 0.40 港元，截至二零二二年十二月三十一日止年度將合共派發現金股息每股 1.35 港元（二零二一年：每股 1.35 港元及特別股息每股 2.30 港元）。董事會預期將維持穩定股息，以實現業務長期的持續增長。

業務表現強韌

本集團錄得收入 145.90 億港元（二零二一年：153.27 億港元）。發展物業銷售貢獻收入 85.43 億港元（二零二一年：83.71 億港元），按年增長 2.1%。二零二二年合約銷售合共 53.54 億港元。合約銷售業績主要來自香港豪宅緹山和瀚名在上半年的銷售，以及於年內較後期成功推售緹外所貢獻。內地方面，合約銷售業績主要在年內較前期、全國實施新冠疫情防控措施前所錄得，因商業活動於二零二二年其後大部分時間均受防疫措施所限制。於二零二二年，合約銷售連同出售香港兩個貨倉所得款項合共 99.74 億港元。

本集團投資物業組合（酒店部分除外）錄得毛利 36.87 億港元（二零二一年：39.94 億港元），較二零二一年下跌 7.7%，主要由於二零二二年為香港及內地租戶提供 1.50 億港元的租金寬減。投資物業出租率則與二零二一年相若。

我們目前持有樓面面積 2,423 萬平方呎之土地儲備，將為本集團日後提供可觀的租賃收入和發展溢利。

可持續發展

本集團致力發展和營運關注環境及可持續的資產，以優化我們的所在社區。為此，我們制定了科學基礎減碳目標以推動各種舉措並與持份者充分合作，逐步邁向碳中和的目標。我們亦制定了可持續建築指引，以確保物業在設計和管理上具氣候應變能力和資源效率。我們在香港和內地的所有主要綜合用途發展項目均已獲得綠色認證，而發展中項目亦將爭取可持續發展認證。我們尤其榮幸，旗下於二零一五年建成的嘉里不夜城三期成為內地首座既有建築榮獲「LEED 社區：既有建築」鉑金級認證，該建築更曾於往年獲得「LEED 營運與維護」的鉑金級認證及亞洲首個「LEED 零廢棄物」認證。我們亦致力實踐環境、社會及管治（「ESG」）報告的最佳守則，並很高興獲全球房地產可持續標準評為「亞洲區多元化業務上市企業」類別（常設投資基準）的「區域業界領導者」，以及獲納入恒生 ESG 50 指數、富時社會責任指數等不同 ESG 指數系列。

展望

踏入二零二三年，我們對新冠疫情限制措施取消及香港與內地全面通關，感到十分鼓舞。內地政府明確表示將專注於二零二三年及其後的經濟增長，我們相信可帶動商業和投資氣氛逐步改善。在內地，零售和酒店業務正反彈至新冠疫情前的水平，而買家對住宅項目的興趣和交易也初現回暖跡象。我們亦預計隨著香港與內地和世界其他地區全面通關，香港將從中受惠。我們的團隊將繼續專注捕捉機遇，同時通過創新和審慎理財，妥善管理本集團資本、收入和資產，以實現增長策略。

最後，我謹代表董事會衷心感謝同事們為本集團作出的不懈努力。過去三年，我們的團隊面對新冠疫情，奮起克服各種挑戰，在最具挑戰性的時刻堅定不移地服務、支持和維護我們的租戶和社區，進一步提升本集團的聲譽和品牌，對此我深表謝意。

郭孔華

主席

香港，二零二三年三月二十九日

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

本集團穩踞香港及內地主要城市。於二零二二年，本集團共有十二個發展物業項目在售，分別位於香港、福州、杭州、昆明、前海、秦皇島、瀋陽和鄭州八個城市；同時於香港、北京、杭州、前海、上海、深圳和瀋陽經營九個主要綜合用途項目。

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。

本集團在內地扎根長三角及大灣區，於地理位置優越的核心及主要城市發展綜合用途發展項目。在香港，本集團則繼續投資於優質、市區更新提升的物業發展機會。本集團旨在維持嚴謹的土地儲備收購策略，以支持長期可持續增長，並以提升股東價值為收購目標。

物業組合之組成

於二零二二年十二月三十一日，本集團所持物業組合之應佔樓面面積合共 4,849 萬平方呎（二零二一年：4,983 萬平方呎），分別位於內地、香港及海外。本集團於二零二二年作出的策略部署，收購上海黃浦區金陵路一個項目，為土地儲備增添約 196 萬平方呎的樓面面積。

於二零二二年十二月三十一日：	本集團應佔樓面面積			二零二二年	二零二一年
	內地	香港	海外	總計	總計
				(千平方呎)	
發展中物業	18,524	1,697	4,012	24,233	27,250
投資物業	10,812	3,073	1,867	15,752	15,909
酒店物業	4,467	38	504	5,009	4,889
持有作出售用途物業	2,983	512	3	3,498	1,783
總樓面面積	36,786	5,320	6,386	48,492	49,831

發展物業管道

根據本集團目前的土地儲備及發展中物業組合，未來的發展物業將為本集團帶來穩定的合約銷售，足以滿足未來五年及其後銷售所需。於二零二二年十二月三十一日，待售發展物業的應佔總樓面面積為 1,129 萬平方呎。

在內地，本集團擁有強健的發展物業規劃，將產生 959 萬平方呎的應佔樓面面積。項目皆為大型綜合用途發展的組成部分，分別位於各城市核心區，鄰近主要地鐵站、公交線和高速公路，交通暢達。落成後的優質住宅更可供住客兼享商業部分的設施和便利，如購物中心和匠心設計的公共空間。

香港物業部亦正發展一系列優質項目，並擁有具良好潛力、供未來發展的土地儲備達本集團應佔樓面面積約 170 萬平方呎，築構成穩健的推售。本集團冀於香港建立平衡的發展物業管道，以兼顧邊際溢利及縮短資金循環週期的不同考慮。各項發展將形成多樣化的產品組合，涵蓋豪華府邸、為中端市場打造的設計家宅，以及具大眾吸引力的家庭雅宅。

本集團應佔發展物業落成時間表

目標落成期	內地項目	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)	香港項目	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)
二零二三年 二零二三年起	鄭州	55%	580	揚海	50%	246
二零二四年 二零二四年 二零二四年起 二零二四年起 二零二四年起	昆明 前海 秦皇島 瀋陽 杭州	55% 70% 60% 60% 100%	124 41 1,895 1,666 1,006			
二零二五年	天津	49%	147	港島南岸第四期 元朗	50% 90%	319 254
二零二五年起 二零二五年起	武漢 上海浦東	100% 40%	2,613 205			
二零二六年				日出康城第十三期	25%	387
二零二七年	上海黃浦	100%	1,316	土瓜灣	100%	444
	總計		9,593	總計		1,650

備註：應佔發展物業時間表不計入香港土地儲備中約 47,000 平方呎之樓面面積。

內地物業部

總覽

截至二零二二年十二月三十一日止年度內，內地物業部錄得收入共 92.45 億港元（二零二一年：102.50 億港元），以及毛利 48.87 億港元（二零二一年：63.34 億港元）。

儘管二零二一年的正面銷售勢頭延續至二零二二年首月，但隨著新冠疫情擴大，相關新冠疫情防疫措施自二零二二年二月下旬起更趨嚴格。出行和商業活動受限之下，全國物業銷售活動放緩，整體營商環境因消費氣氛疲軟而減弱。在此情況下，本集團錄得發展物業銷售收入 43.97 億港元（二零二一年：45.85 億港元）及相應毛利 19.54 億港元（二零二一年：28.31 億港元）。毛利率為 44%（二零二一年：62%）。毛利率下跌，主要由於不同城市的產品銷售組合變化所致。

內地投資物業租賃收入方面，自二零二二年二月下旬實施新冠疫情防疫措施令客流量減少，年內大部分時間的零售和商業活動因而放緩。為支援受防疫措施影響的零售租戶，尤其是上海租戶，本集團於二零二二年上半年提供一次性租金寬減。計入租金寬減及期內的人民幣兌港元貶值後，內地物業部錄得收入 37.92 億港元（二零二一年：40.53 億港元）。投資物業（酒店部分除外）租賃收入的毛利為 27.60 億港元（二零二一年：29.99 億港元），毛利率為 73%（二零二一年：74%），彰顯了本集團租賃組合的韌度。

(i) 發展物業組合表現

內地市場於二零二二年面對前所未有的逆風，包括阻礙物業銷售的防疫措施，以及市場低迷導致買家意欲疲軟，致使年內大部分時間的物業銷售市場停滯不前，並窒礙了大部分市場的銷售動力。截至二零二二年十二月三十一日止年度內，內地物業部錄得合約銷售 16.81 億港元，且大部分於年內較前期、眾多商業活動未受新冠疫情防疫措施影響前所錄得。銷售業績主要由福州、秦皇島、瀋陽及鄭州的主要項目所貢獻。

於二零二二年十二月三十一日，本集團合約銷售中共有 38.03 億港元尚未確認，其中 30.40 億港元預計於二零二三年入賬，及約 7.63 億港元將於二零二四年及其後年度入賬。

於二零二二年十二月三十一日之內地合約銷售摘要如下：

項目名稱	本集團 應佔權益	地點	概算 總可售面積 (平方呎)	二零二二年 合約銷售總額 (百萬港元)
榕城•江上圖	100%	福州	2,544,000	381
逸廬	75%	杭州	333,000	94
海碧台二期	60%	秦皇島	1,965,000	174
海碧台一期	60%	秦皇島	1,576,000	62
雅頌閣	60%	瀋陽	3,338,000	276
雅頌大苑	60%	瀋陽	1,177,000	135
前海嘉里中心一期	100%	深圳	459,000	12
雅頌居	49%	天津	299,000	44
雅頌居	55%	鄭州	1,012,000	456
其他	-	-	-	47
總計				1,681

備註：其他包括於杭州、莆田及天津的非核心資產銷售。

(ii) 投資物業組合表現

截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團內地物業部投資物業收取租賃收入（酒店收入除外）37.92 億港元（二零二一年：40.53 億港元）。本集團之毛利為 27.60 億港元（二零二一年：29.99 億港元）。計入聯營公司及合營公司之貢獻，合併租賃收入共錄得 40.92 億港元（二零二一年：43.92 億港元）。租賃收入下降主要由於為受防疫限制影響的租戶提供一次性租金寬減，以及人民幣兌港元貶值所致。以當地貨幣計算，在扣除向租戶提供的一次性租金寬減後，內地物業部投資物業組合的表現按年上升 1%。內地物業部合併租賃收入摘要如下：

投資物業	內地物業部合併租賃收入（酒店收入除外）		變動
	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	
本公司及其附屬公司	3,792	4,053	-6.4%
應佔聯營公司及合營公司	300	339	-11.5%
總計	4,092	4,392	-6.8%

本集團零售組合出租率平穩，分部整體出租率為 83%（二零二一年：88%）。本集團最新開業的前海嘉里中心一期的商場錄得出租率 73%。辦公室組合表現堅韌，整體出租率為 88%（二零二一年：86%）；及出租公寓組合之出租率則與去年相若。

本集團內地主要投資物業出租率摘要如下：

物業名稱	於二零二二年 十二月三十一日 之出租率	於二零二一年 十二月三十一日 之出租率
上海靜安嘉里中心*	96%	98%
上海浦東嘉里城*	96%	98%
北京嘉里中心*	96%	95%
杭州嘉里中心*	86%	92%
深圳嘉里建設廣場	91%	95%
瀋陽嘉里中心*	82%	87%
天津嘉里中心*	83%	86%
前海嘉里中心一期	70%	45%
前海嘉里中心二期	41%	-

備註：*酒店部分除外。

於二零二二年十二月三十一日，本集團在內地主要已落成投資物業組合的應佔總樓面面積為1,058萬平方呎，涵蓋辦公室、零售和出租公寓。按資產類別劃分的樓面面積和出租率分列如下：

本集團於內地主要已落成投資物業之應佔樓面面積

於二零二二年 十二月三十一日：	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	福州	天津	總計	出租率
	(千平方呎)								
辦公室	711	1,381	3,004	102	354	-	-	5,552	88%
零售	98	1,095	347	798	486	720	435	3,979	83% [#]
公寓	277	774	-	-	-	-	-	1,051	86%
	1,086	3,250	3,351	900	840	720	435	10,582	

本集團於內地主要已落成投資物業之應佔樓面面積

於二零二一年 十二月三十一日：	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	總計	出租率
	(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	

備註[#]：二零二二年出租率不包括由二零二三年第二季起招租的榕城•江上圖商業中心的零售面積。

由於內地對出行和會展活動實施全國限制，削弱了酒店業務表現。在二零二二年大部分時間，酒店營運大幅受制於相關措施，住宿和餐飲收入均告下跌，令此分部錄得收入10.56億港元（二零二一年：16.12億港元）。隨著下半年零星疫情逐漸消退，酒店業務整體出現復甦勢頭的正面跡象，入住率有所改善。本集團的酒店入住率如下：

物業名稱	本集團 應佔權益	截至二零二二年 十二月三十一日止 年度之平均入住率	截至二零二一年 十二月三十一日止 年度之平均入住率	按年變動
靜安香格里拉大酒店	51%	35%	66%	-31%
北京嘉里大酒店	71.25%	31%	55%	-24%
上海浦東嘉里大酒店	40.80%	44%	54%	-10%
杭州城中香格里拉大酒店	75%	57%	63%	-6%
瀋陽香格里拉大酒店	60%	30%	39%	-9%
南昌香格里拉大酒店	80%	46%	63%	-17%
濟南香格里拉大酒店	55%	53%	69%	-16%
莆田香格里拉大酒店	60%	33%	29%	+4%
天津香格里拉大酒店	49%	31%	56%	-25%
南京香格里拉大酒店	45%	54%	59%	-5%
唐山香格里拉大酒店	40%	43%	51%	-8%

香港物業部

總覽

在經濟環境低迷之下，香港物業部錄得收入 53.45 億港元（二零二一年：50.77 億港元）；毛利則為 20.98 億港元（二零二一年：24.09 億港元）。

本集團錄得發展物業銷售收入 41.46 億港元（二零二一年：37.86 億港元）；毛利則為 11.71 億港元（二零二一年：14.14 億港元）。變動乃因物業組合變化所致，香港發展物業銷售毛利率為 28%（二零二一年：37%）。投資物業錄得收入 11.99 億港元（二零二一年：12.91 億港元），毛利則錄得 9.27 億港元（二零二一年：9.95 億港元）。香港投資物業在二零二二年的挑戰中仍能展現韌力，毛利率維持於 77% 不變（二零二一年：77%）。

(i) 發展物業組合表現

憑藉過去三年疫情所累積的營運經驗，香港物業部於二零二二年錄得總合約銷售 36.73 億港元。當中包括兩個高端豪宅項目緹山和緹外，其合約銷售達 21.12 億港元；另成功由投資物業資產轉型為發展物業項目的瀚名亦貢獻 8.01 億港元之合約銷售。同時，本集團旗下連接港鐵的港島南項目揚海錄得應佔合約銷售 5.43 億港元。

本集團定期檢視旗下資產組合和市場狀況。二零二二年上半年，香港物業部看準時機，以46.20億港元出售兩個貨倉。連同於二零二二年錄得的合約銷售，香港物業部共達成82.93億港元的物業銷售。

於二零二二年十二月三十一日，合約銷售中約93.31億港元尚未於二零二二年財務報表中確認，其中86.36億港元預計於二零二三年入賬，及約6.95億港元將於二零二四年及其後年度入賬。

於報告期內香港合約銷售摘要如下：

項目名稱	本集團應佔權益	地點	概算 總可售面積 (平方呎)	二零二二年 總合約銷售 (百萬港元)
緹山	100%	筆架山	115,000	1,613
瀚名	100%	何文田	36,000	801
揚海	50%	黃竹坑	425,800	543
緹外	100%	筆架山	325,000	499
皓畋	100%	何文田	992,000	108
滿名山	100%	掃管笏	838,000	98
其他	-	-	-	11
總計				3,673

(ii) 投資物業組合表現

本集團在香港的已落成投資物業組合包括辦公室、零售和出租公寓，主要包括綜合用途發展項目 MegaBox／企業廣場 5 期、嘉里中心及半山住宅組合。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團來自投資物業的租賃收入達 11.99 億港元（二零二一年：12.91 億港元）。本集團之毛利為 9.27 億港元（二零二一年：9.95 億港元）。計入聯營公司及合營公司之貢獻，合併租賃收入共 13.52 億港元（二零二一年：14.55 億港元）。香港物業部合併租賃收入摘要如下：

香港物業部合併租賃收入

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	變動
投資物業			
本公司及其附屬公司	1,199	1,291	-7.1%
應佔聯營公司及合營公司	153	164	-6.7%
總計	1,352	1,455	-7.1%

過去一年充滿挑戰，受到新冠疫情相關措施和疲弱的消費意欲所影響，本集團零售租戶的銷售和客流量均告下滑。為支援受疫情影響的租戶，本集團向其提供租金寬減。不計入在二零二二年上半年向租戶提供的一次性租金寬減，以及兩個已售貨倉的租賃收入，投資物業收入為 11.42 億港元（二零二一年：11.72 億港元），按年微降 2.6%，為本集團提供穩定收入來源。

兩個貨倉出售後，於二零二二年十二月三十一日，香港已落成投資物業之總樓面面積為 307 萬平方呎樓面面積。本集團於香港投資物業組合之樓面面積及出租率分列如下：

	於二零二二年十二月三十一日		於二零二一年十二月三十一日	
	本集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	本集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
零售	1,197	92%	1,213	95%
公寓	799	90%	871	95%
辦公室	778	86%	778	83%
貨倉	299	78%	1,266	86%
	3,073		4,128	

年內受新冠疫情防疫措施影響，零售市道放緩，香港零售商場 MegaBox 亦有租戶受新冠疫情影響而撤離，出租率因而輕微降至 92%（二零二一年：95%）。乘啟德住宅區持續發展之利，MegaBox 將放眼於新的服務範圍，透過資產提升計劃優化騰出的空間，以提高未來的單位租金。

面對九龍東和港島東新增供應的壓力，企業廣場 5 期及嘉里中心分別錄得出租率為 85%（二零二一年：80%）及 89%（二零二一年：94%）。我們會更專注提供健康愉悅的設施和服務，滿足顧客喜好，以維持競爭力。

年內，作為資本循環策略的一部分，本集團決定將 Resiglow – Happy Valley 轉型為發展物業項目，以 The Aster 品牌推售。本集團將繼續檢視旗下所管理資產的表現及現行市況，以制定最佳回報方案。

本集團於香港主要投資物業之出租率摘要如下：

物業名稱	本集團 應佔權益	概算 本集團應佔 樓面面積 (平方呎)	於二零二二年 十二月三十一日 之出租率	於二零二一年 十二月三十一日 之出租率
MegaBox／ 企業廣場5期	100%	1,146,000	92%	95%
嘉里中心	40%	204,000	89%	94%
半山組合	100%	722,000	89%	96%
Resiglow – Bonham	100%	67,600	91%	90%
長沙灣貨倉	50%	299,000	78%	74%

海外物業組合

本集團擁有多元化的投資，包括在新加坡和菲律賓等海外市場持有優質物業組合。海外物業組合的應佔總樓面面積合共 639 萬平方呎，其中約 187 萬平方呎為投資物業；51 萬平方呎為酒店物業用途；以及約 401 萬平方呎為發展中物業。持有此組合，旨在獲取長遠投資收益。

資本資源及流動資金

財務政策

本集團對流動資金及債務管理採取審慎的政策。本集團之財務政策須經本公司之財務委員會批准及內部審計部門定期審查，並存以減低本集團於正常業務中面對的流動資金風險、外匯風險、利率風險及信貸風險。本集團之流動資金管理及融資業務於企業層面進行集中協調和控制。此政策更能有效控制本集團之財政及降低平均資金成本。

外匯管理

本集團密切審閱及監控其外匯風險，主要在香港開展業務相關之現金流量、資產及負債，主要以港元計值。本集團之主要外匯風險為以人民幣計值之內地物業發展及投資及以人民幣、澳元及日圓計值之銀行貸款。

於二零二二年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）相等於32.21億港元；而人民幣銀行貸款則相等於73.31億港元。故此，於二零二二年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款總額及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸528.70億港元的約6%及14%。

外幣借貸總額 105.52 億港元，包括約 64.98 億人民幣（相等於 73.31 億港元）銀行貸款，80 億日圓（相等於 4.77 億港元）銀行貸款及約 5.16 億澳元（相等於 27.44 億港元）銀行貸款。為對沖外幣借貸的外匯風險，本集團已分別為於香港提取之銀行貸款安排交叉貨幣掉期合約共 22.90 億人民幣、80 億日圓及約 5.16 億澳元。餘下 42.08 億人民幣銀行貸款為內地項目銀行貸款，此等貸款沒有對沖，因本集團致力透過維持人民幣外部貸款在適當的水準以建立自然對沖。

利率管理

本集團積極監控其附屬公司的現金流量預測，並安排將盈餘現金轉入企業層面，以減少其總債務。為了有效利用盈餘現金及減低整體之利息成本，本集團已安排集團內部貸款，以現金充裕的集團公司，去滿足其他集團公司的資金需求。本集團定期檢討集團內部的融資安排，以應對外幣匯率及利率之變化。

除了直接以固定利率方式籌集資金，本集團亦致力透過簽訂浮動利率交換固定利率的利率掉期合約，對沖其浮動利率貸款所產生的利率風險。於二零二二年十二月三十一日，本集團共有總額193億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。相比於二零二一年十二月三十一日總額62億港元之利率掉期合約，二零二二年增加簽訂之利率掉期合約是為了應對預期的利率上升環境。於二零二二年十二月三十一日，本集團之定息負債比率（計入掉期合約及定息貸款後）按借貸總額及借貸淨額計算分別為37%及48%。所有利率掉期合約合資格作對沖會計。

流動資金及融資管理

借貸總額528.70億港元（二零二一年：374.79億港元），包括423.18億港元之港元貸款，73.31億港元之人民幣貸款，27.44億港元之澳元貸款及4.77億港元之日圓貸款。於二零二二年十二月三十一日，現金及銀行存款共117.01億港元，低於其二零二一年174.35億港元，及借貸淨額411.69億港元（二零二一年：200.44億港元）。淨借貸之增加主要由於支付上海及香港項目之土地成本。

本集團採用積極主動的模式管理其流動資金，以確保資本資源有充足的空間來滿足其融資需求，尋求嚴謹的投資機會，並作出保護以應對非預期的外部經濟衝擊。資金需求受到密切監控和定期審查，以允許相當程度的財務靈活性和流動性，同時優化資金成本。於二零二二年十二月三十一日，本集團以無抵押及有擔保基準維持其所有貸款，並無資產被抵押。本集團將繼續在可能的情況下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。

有關本集團之可用財務資源，於二零二二年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為288.75億港元，現金及銀行存款則為117.01億港元，相比於二零二一年十二月三十一日分別下降17%及33%。如前所述，減幅主因動用資金以支付土地成本。

推動可持續融資

本集團明瞭可持續融資是促進可持續經濟活動及項目長期投資的主要關鍵。於二零二二年六月，本集團建立了可持續的融資框架以進一步闡明利用可持續金融工具將為本集團的可持續發展策略和願景作出貢獻。

於二零二二年內，本集團已簽訂多個共約170.35億港元可持續發展表現掛鉤銀行貸款信貸協議。此等貸款協議與本集團年度及累積可持續發展表現掛鉤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，加強我們物業組合對氣候適應的能力，以及作為一般企業融資。當本集團達成預定的可持續發展里程碑，包括可持續發展「2030願景」中所制定的環境相關減排目標，以及全球房地產可持續標準（GRESB）年度評估的關鍵績效指標，本集團將受益於利率寬減。隨著更多可持續發展表現掛鉤銀行貸款推進，本集團將更能受惠於利率寬減。我們正致力逐步增加本集團整體債務組合中的可持續融資佔比。

借貸償還期及負債比率

於二零二二年十二月三十一日，本集團總借貸528.70億港元（二零二一年：374.79億港元）。大部分貸款須於五年內償還，償還期披露如下：

償還：	二零二二年 百萬港元		二零二一年 百萬港元	
一年內	5,997	11%	5,268	14%
第二年	12,851	24%	4,413	12%
第三年至五年	33,022	63%	25,507	68%
超過五年	1,000	2%	2,291	6%
總計	52,870	100%	37,479	100%

於二零二二年十二月三十一日，本集團負債比率（借貸淨額除以總權益）為33.6%（二零二一年十二月三十一日：15.1%），按借貸淨額411.69億港元及總權益1,224.82億港元計算。

本集團（i）就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸，及（ii）就若干於內地由本集團開發的物業之一手買家，所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。詳情已於本公告內所載之本集團財務報表附註10內披露。

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	2	14,590,475	15,326,764
銷售成本及直接費用		<u>(7,605,791)</u>	<u>(6,583,757)</u>
毛利	2	6,984,684	8,743,007
其他收入及收益淨額	3	915,526	2,992,814
銷售、行政及其他經營費用		<u>(1,720,023)</u>	<u>(2,003,343)</u>
投資物業公允價值之(減少)/增加		<u>(2,040,840)</u>	<u>1,666,422</u>
除融資費用前經營溢利		4,139,347	11,398,900
融資費用	3	<u>(317,225)</u>	<u>(575,135)</u>
經營溢利	3	3,822,122	10,823,765
應佔聯營公司及合營公司業績		<u>1,345,947</u>	<u>3,402,332</u>
除稅前溢利		5,168,069	14,226,097
稅項	4	<u>(1,693,183)</u>	<u>(2,936,131)</u>
年度溢利		<u><u>3,474,886</u></u>	<u><u>11,289,966</u></u>
應佔溢利：			
公司股東		2,754,780	10,358,011
非控制性權益		<u>720,106</u>	<u>931,955</u>
		<u><u>3,474,886</u></u>	<u><u>11,289,966</u></u>
每股盈利	5		
- 基本		<u><u>1.90港元</u></u>	<u><u>7.11港元</u></u>
- 攤薄		<u><u>1.90港元</u></u>	<u><u>7.11港元</u></u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年度溢利	3,474,886	11,289,966
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	948,801	120,346
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	(223,494)	(258,068)
境外業務的匯兌差異淨額	(9,088,008)	2,356,147
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	(1,032,970)	(22,826)
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	26,179	-
出售聯營公司部份權益釋出之 外匯波動儲備	-	168,949
年度其他全面收益總額 (已扣除稅項)	(9,369,492)	2,364,548
年度全面收益總額	<u>(5,894,606)</u>	<u>13,654,514</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	(5,218,204)	12,312,984
非控制性權益	(676,402)	1,341,530
	<u>(5,894,606)</u>	<u>13,654,514</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		4,617,237	5,406,884
投資物業		77,063,008	87,201,879
使用權資產		1,830,251	1,965,609
發展中物業及土地訂金		31,515,644	21,410,388
聯營公司及合營公司		25,802,012	28,326,935
衍生金融工具		954,781	186,310
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		522,122	1,555,092
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		674,057	679,056
應收按揭貸款		1,079,619	1,181,321
無形資產		122,504	122,504
		144,181,235	148,035,978
流動資產			
發展中物業		22,982,883	13,056,483
已落成之待售物業		20,162,050	18,112,492
應收賬項、預付款項及訂金	6	1,676,993	2,305,111
應收按揭貸款之本期部分		255,463	386,924
可收回稅項		325,421	466,309
儲稅券		189,255	189,255
衍生金融工具		-	68,457
受限制之銀行存款		354,814	920,902
現金及銀行結存		11,346,645	16,513,645
		57,293,524	52,019,578
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	6,783,829	6,978,489
合約負債		4,372,308	8,040,581
租賃負債之本期部分		41,284	48,012
稅項		2,198,798	2,107,384
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	5,997,133	5,268,298
衍生金融工具		103,846	-
		19,497,198	22,442,764
流動資產淨值		37,796,326	29,576,814
總資產減流動負債		181,977,561	177,612,792
非流動負債			
長期銀行貸款	8	46,873,144	32,210,214
非控制性權益貸款		2,495,861	2,299,732
租賃負債		84,206	381
衍生金融工具		347,584	166,083
遞延稅項		9,694,605	10,623,256
		59,495,400	45,299,666
總資產減負債		122,482,161	132,313,126
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,451,306	1,454,472
就股份獎勵計劃持有之股份		(18,097)	-
股份溢價		13,102,767	13,027,720
其他儲備		6,834,882	15,534,100
保留溢利		87,415,992	86,812,603
		108,786,850	116,828,895
非控制性權益		13,695,311	15,484,231
總權益		122,482,161	132,313,126

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

此財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務準則」）而編製。此財務報表亦已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定之適用披露條文而編製。

本集團之會計政策與截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

以下為已公布對現有準則的修訂本及會計指引，並已於本集團二零二二年一月一日開始的會計期間生效：

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」
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」
香港財務報告準則 2018-2020 週期的年度改進
會計指引 5 修正，「共同控制合併之合併會計法」

採納以上對現有準則的修訂本及會計指引對本集團之綜合財務報表並沒有重大的影響。

以下為與本集團營運相關的已公布的準則、對現有準則的修訂本及詮釋，而必須在本集團二零二三年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並未提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務準則 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
香港財務準則 17 的修訂本，「首次採用香港財務準則 17 及 香港財務準則 9 - 比較資料」	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
香港財務準則 16 的修訂本，「售後租回交易中的租賃負債」	二零二四年一月一日
香港會計準則 1 的修訂本，「流動和非流動負債的分類」	二零二四年一月一日
香港會計準則 1 的修訂本，「帶有契約的非流動負債」	二零二四年一月一日
香港詮釋 5 (修訂)，「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」	二零二四年一月一日
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及詮釋生效時予以採納。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. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之收入及毛利按主要業務及市場分析如下：

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	收入			毛利
	本公司 及其附屬公司 千港元	應佔聯營公司 及合營公司 千港元	合併 千港元	本公司 及其附屬公司 千港元
物業租務及其他				
－ 內地物業	3,791,358	300,035	4,091,393	2,759,678
－ 香港物業	1,199,307	152,773	1,352,080	926,988
	4,990,665	452,808	5,443,473	3,686,666
物業銷售				
－ 內地物業	4,397,247	18,395	4,415,642	1,953,737
－ 香港物業	4,146,183	-	4,146,183	1,170,719
	8,543,430	18,395	8,561,825	3,124,456
酒店營運				
－ 內地物業	1,056,380	261,660	1,318,040	173,562
－ 香港物業	-	27,595	27,595	-
	1,056,380	289,255	1,345,635	173,562
	14,590,475	760,458	15,350,933	6,984,684

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	收入			毛利
	本公司 及其附屬公司 千港元	應佔聯營公司 及合營公司 千港元	合併 千港元	本公司 及其附屬公司 千港元
物業租務及其他				
－ 內地物業	4,053,111	339,256	4,392,367	2,998,954
－ 香港物業	1,291,010	163,750	1,454,760	995,479
	5,344,121	503,006	5,847,127	3,994,433
物業銷售				
－ 內地物業	4,584,914	48,497	4,633,411	2,830,331
－ 香港物業	3,786,145	67,664	3,853,809	1,414,109
	8,371,059	116,161	8,487,220	4,244,440
酒店營運				
－ 內地物業	1,611,584	366,352	1,977,936	504,134
－ 香港物業	-	18,274	18,274	-
	1,611,584	384,626	1,996,210	504,134
	15,326,764	1,003,793	16,330,557	8,743,007

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	截至二零二二年十二月三十一日止年度				
	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	<u>9,244,985</u>	<u>5,345,490</u>	<u>14,590,475</u>	-	<u>14,590,475</u>
業績					
分部業績 - 毛利	4,886,977	2,097,707	6,984,684	-	6,984,684
其他收入及收益淨額					915,526
銷售、行政及其他經營費用					(1,720,023)
投資物業公允價值之減少					(2,040,840)
除融資費用前經營溢利					<u>4,139,347</u>
融資費用					<u>(317,225)</u>
經營溢利					3,822,122
應佔聯營公司及合營公司業績					<u>1,345,947</u>
除稅前溢利					<u>5,168,069</u>
稅項					<u>(1,693,183)</u>
年度溢利					<u>3,474,886</u>
應佔溢利：					
公司股東					2,754,780
非控制性權益					<u>720,106</u>
					<u>3,474,886</u>
折舊	<u>413,172</u>	<u>68,037</u>	<u>481,209</u>	<u>1,703</u>	<u>482,912</u>

2. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	營運分部				總計 千港元
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	總額 千港元	其他 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

3. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二二年 二零二一年
千港元 千港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

計入

股息收入	52,552	48,729
利息收入	593,892	561,714
出售投資物業所得溢利淨額	71,726	1,240
出售附屬公司所得溢利	897,490	117,838
出售一間聯營公司(嘉里物流聯網有限公司)部份權益 所得溢利,已扣除交易成本	-	2,093,943

扣除

物業、機器及設備及使用權資產之折舊	482,912	520,337
發展中物業之撥備	520,667	-
融資成本總額	1,434,863	769,740
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(1,117,638)	(194,605)
	317,225	575,135

4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	(1,395,338)	(2,023,716)
往年之（不足）／多提撥備	(257)	23,921
遞延	18,311	(571,180)
	(1,377,284)	(2,570,975)
香港利得稅		
本期	(270,954)	(340,539)
往年之多提／（不足）撥備	204	(382)
遞延	(23,714)	(10,397)
	(294,464)	(351,318)
海外稅項		
本期	(7,439)	(6,092)
遞延	(13,996)	(7,746)
	(21,435)	(13,838)
	<u>(1,693,183)</u>	<u>(2,936,131)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零二一年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之內地及海外國家之現行稅率計算。

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。

本集團截至二零二二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 606,828,000 港元（二零二一年：1,114,877,000 港元）。

本年本集團應佔聯營公司及合營公司稅項為 411,102,000 港元（二零二一年：545,189,000 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。

5. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,453,224,214</u>	<u>1,456,307,188</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>2,754,780</u>	<u>10,358,011</u>
每股基本盈利	<u>1.90港元</u>	<u>7.11港元</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年	二零二一年
已發行普通股股份加權平均數	1,453,224,214	1,456,307,188
購股權之調整（附註）	-	-
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,453,224,214</u>	<u>1,456,307,188</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>2,754,780</u>	<u>10,358,011</u>
每股攤薄盈利	<u>1.90港元</u>	<u>7.11港元</u>

附註：截至二零二二年十二月三十一日止年度，尚未行使之購股權有反攤薄的影響。

6. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持已制定之信用政策並根據本集團的特定情況應用相關適合的政策。於二零二二年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	85,199	92,870
一個月至三個月	17,638	23,762
超過三個月	14,417	44,877
	<u>117,254</u>	<u>161,509</u>

7. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零二二年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	305,169	310,547
一個月至三個月	24,145	49,327
超過三個月	6,458	5,461
	<u>335,772</u>	<u>365,335</u>

8. 銀行貸款

	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押		
非流動	46,873,144	32,210,214
流動	5,997,133	5,268,298
銀行貸款總計（附註(i)）	<u>52,870,277</u>	<u>37,478,512</u>

8. 銀行貸款（續）

(i) 於二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
1年內	5,997,133	5,268,298
在第2至第5年內		
- 在第2年內	12,850,954	4,412,469
- 在第3年內	18,024,497	11,721,511
- 在第4年內	7,031,832	8,564,409
- 在第5年內	7,965,861	5,220,789
	45,873,144	29,919,178
於5年內償還	51,870,277	35,187,476
超過5年	1,000,000	2,291,036
	<u>52,870,277</u>	<u>37,478,512</u>

9. 承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團就物業、機器及設備、投資物業、土地成本及發展中物業（已於年底簽訂合約但未於此財務報表內作出撥備）之資本及其他承擔如下：

	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 千港元
物業、機器及設備	13,650	-
投資物業	139,016	39,715
土地成本	342,636	8,205,255
發展中物業	9,163,004	10,250,897
	<u>9,658,306</u>	<u>18,495,867</u>

10. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二二年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 十二月三十一日 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 (i)）	4,018,472	4,791,647
- 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 (ii)）	<u>2,028,943</u>	<u>2,312,364</u>
	<u>6,047,415</u>	<u>7,104,011</u>

- (i) 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，亦即本集團於二零二二年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 4,018,472,000 港元（二零二一年：4,791,647,000 港元）。由本集團於二零二二年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 5,239,444,000 港元（二零二一年：5,082,268,000 港元）。
- (ii) 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，亦即本集團於二零二二年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 2,028,943,000 港元（二零二一年：2,312,364,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零二一年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

全年業績審閱

本集團之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之業績公告，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據及相關的附註。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱準則或香港鑒證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為本業績公告作出核證。

過往表現及前瞻性陳述

本公告所載本集團之表現及營運業績僅屬歷史數據性質，過往表現並不保證本集團日後之業績。本公告可能載有前瞻性陳述及意見，所有前瞻性陳述基於合理和盡力而為的估計與預測，而當中因此涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論述之預期表現有重大差異。本集團、董事、其僱員或本集團代理概不承擔（a）更正或更新本公告所載前瞻性陳述或意見之任何義務；及（b）倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或最終屬不正確而引致之任何責任。

僱員

於二零二二年十二月三十一日，本集團約有 7,700 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。本集團的薪酬政策乃根據僱員個別之表現、貢獻及責任，並參考本集團的盈利狀況、同業水平和現行市場狀況，且基於本集團的薪酬及花紅制度的整體框架而釐定。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，以及購股權計劃及股份獎勵計劃。

購股權計劃

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香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**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董事、本集團行政人員及主要僱員，以及在計劃中所界定的其他參與者（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。

二零二零年購股權計劃將於二零二零年五月十九日屆滿。自二零二零年五月二十日起所採納之二零二零年購股權計劃並無授出購股權。於二零二二年十二月三十一日，二零二零年購股權計劃項下可授出 145,650,122 股本公司股份（「**股份**」）。

於二零二二年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃已授出總共 5,473,000 股的購股權尚未獲行使。

股份獎勵計劃

董事會於二零二二年十一月二十五日（「**採納日期**」）採納本公司之股份獎勵計劃（「**股份獎勵計劃**」），有效期為十年。

股份獎勵計劃符合上市規則第十七章項下規定的範圍，並遵守該等規定。股份獎勵計劃旨在支持本集團的長遠發展、吸引和激勵合適人員為本集團長遠發展而努力，以肯定董事、本集團行政人員及主要僱員，以及在股份獎勵計劃中所界定的其他參與者所作出的貢獻、挽留人才，亦有助促使董事及本集團高級管理人員之權益與本集團之長期業績保持一致。

股份獎勵計劃將不會發行新股份。獎勵股份乃由受託人根據本公司指示經公開市場所購入的現有股份。

自採納日期起至二零二二年十二月三十一日止，股份獎勵計劃並無授出獎勵股份。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本公司以總代價 59,383,490 港元於聯交所購回合共 3,166,000 股股份（「購回」）。購回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	
二零二二年五月	204,000	19.98	19.84	4,064,780
二零二二年六月	461,000	19.98	19.90	9,206,160
二零二二年七月	251,000	19.98	19.68	4,987,800
二零二二年八月	1,700,000	19.00	17.74	31,226,610
二零二二年九月	550,000	18.48	17.64	9,898,140
總數	3,166,000			59,383,490

全數購回之 3,166,000 股股份已於截至二零二二年十二月三十一日止年度內註銷。除以上所列外，於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，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。

遵守企業管治守則

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)在企業管治報告中的披露的強制要求；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。

於二零二二年內，本公司已全面遵守企業管治守則所載列之全部守則條文的規定，惟就守則條文第C.2.1條的規定而言，郭孔華先生（「郭先生」）兼任本公司主席及行政總裁（「行政總裁」）除外。

由於郭先生在本集團業務方面擁有豐富經驗，本公司認為由郭先生兼任主席及行政總裁的角色符合最佳利益及更為有效，也更有利於本集團業務的發展和管理。此外，權力與權限並非一直集中於一人，因所有重大決定均經由董事會及相關之董事委員會商議後而作出，且本集團業務的日常管理由本公司副行政總裁區慶麟先生負責。董事會相信在由具經驗和卓越才幹的人士所組成的董事會（逾半數為獨立非執行董事）的運作及管治下，足以確保權力與權限分布均衡。

遵守標準守則

本公司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》（「標準守則」）作為董事進行證券交易之守則。標準守則已向全體董事發出。此外，本公司會定期向董事發出有關限制在本公司中期及全年業績公告前之禁售期內買賣本公司證券及衍生產品之提示。

根據標準守則，董事須於買賣本公司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。

本公司已經向全體董事作出特定查詢，及彼等確認於二零二二年內已遵守標準守則所訂標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公布之內幕消息，亦已被要求遵守與標準守則內相若之條文。

本公司未得悉在二零二二年內有任何不遵守標準守則之情況。

末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

董事會建議將於二零二三年六月十六日（星期五）派發截至二零二二年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.95 港元（「末期股息」）予於二零二三年六月六日（星期二）名列本公司股東名冊內之股東，按於二零二二年十二月三十一日已發行的 1,451,305,728 股普通股股份計算，合共約 13.79 億港元。股份過戶登記處將於二零二三年六月六日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續。除淨日將為二零二三年六月二日（星期五）。實際應付末期股息總額將按二零二三年六月六日（星期二）之已發行普通股股份之實際數目計算。

為釐定合資格獲派發末期股息之股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二三年六月五日（星期一）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司提交登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

連同中期股息每股0.40港元，截至二零二二年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股1.35港元（二零二一年：每股1.35港元及特別股息每股2.30港元）。

末期股息單將於二零二三年六月十六日（星期五）或前後寄發予合資格股東。

二零二三年股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之股東週年大會將於二零二三年五月三十一日（星期三）下午二時三十分（「二零二三年股東週年大會」）舉行。召開二零二三年股東週年大會之通告將適時發出及寄發予股東。

股份過戶登記處將由二零二三年五月二十五日（星期四）至二零二三年五月三十一日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為釐定合資格出席二零二三年股東週年大會及於會上投票之股東，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二三年五月二十四日（星期三）下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司提交登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

刊發二零二二年全年業績及年報

本公告刊載於「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.kerryprops.com/hk/news/announcements/2023。二零二二年年報將於二零二三年四月二十七日（星期四）或前後載於「披露易」及本公司網站，並寄發予股東。

承董事會命
嘉里建設有限公司
主席兼行政總裁
郭孔華

香港，二零二三年三月二十九日

於本公告日期，本公司董事為：

執行董事： 郭孔華先生、區慶麟先生及吳繼霖先生

獨立非執行董事： 黃汝璞女士，JP、許震宇先生、張亮先生及鄭君諾先生