



嘉里建設有限公司
KERRY PROPERTIES LIMITED

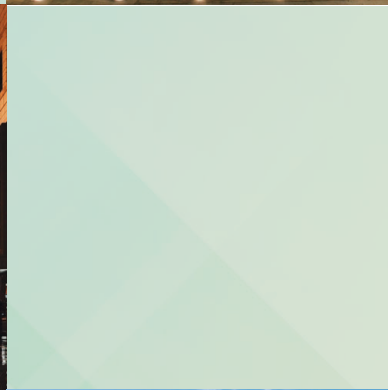
(於百慕達註冊成立之有限公司)

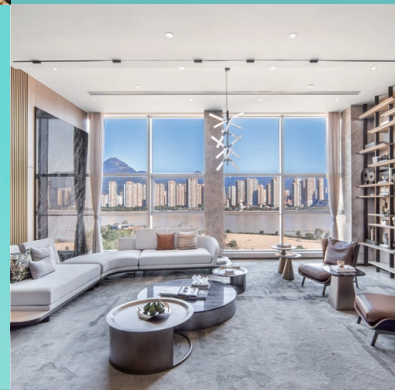
股份代號：683

二零二二年 年報



嘉里建設 有限公司





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

4	財務摘要
6	主席報告
8	管理層討論及分析
8	業績總覽
10	業務回顧
36	資本資源及流動資金
38	企業可持續發展
46	主要獎項及嘉許
50	企業管治報告
77	董事及高級管理人員
80	董事會報告
95	財務資料
95	獨立核數師報告
101	綜合收益表
102	綜合全面收益表
103	綜合財務狀況表
105	綜合現金流動表
107	綜合權益變動表
109	財務報表附註
201	所持物業詳情
212	獎項及嘉許詳情
218	五年財務概要
219	公司資料及財務資料時間表

掃描並下載本年報：





嘉里中心，香港

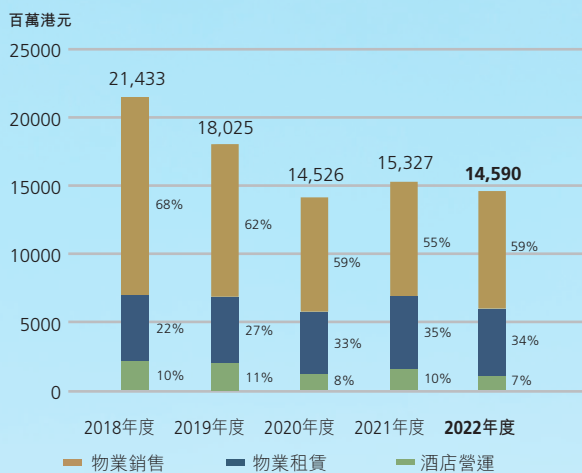
財務摘要

年度業績	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	變動百份率
收入	14,590	15,327	-4.8%
物業銷售	8,543	8,371	2.1%
物業租務及其他	4,991	5,344	-6.6%
酒店營運	1,056	1,612	-34%
毛利	6,985	8,743	-20%
未計入投資物業公允價值轉變之股東應佔溢利 ^{註1}	4,520	6,266	-28%
財務資料 (截至十二月三十一日止年度)	二零二二年 港元	二零二一年 港元	變動百份率
每股盈利			
未計入投資物業公允價值轉變 ^{註1}	3.11	4.30	-28%
錄得	1.90	7.11	-73%
每股股息			
中期	0.40	0.40	
末期	0.95	0.95	
特別	-	2.30	
每股資產淨值	74.96	80.32	-6.7%
財務資料 (於十二月三十一日)	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元	變動百份率
現金及銀行結存	11,701	17,435	-33%
未動用之銀行貸款信貸總額	28,875	34,866	-17%
借貸總額	52,870	37,479	41%
借貸淨額	41,169	20,044	105%
公司股東權益	108,787	116,829	-6.9%
總權益	122,482	132,313	-7.4%
負債比率 ^{註2}	33.6%	15.1%	

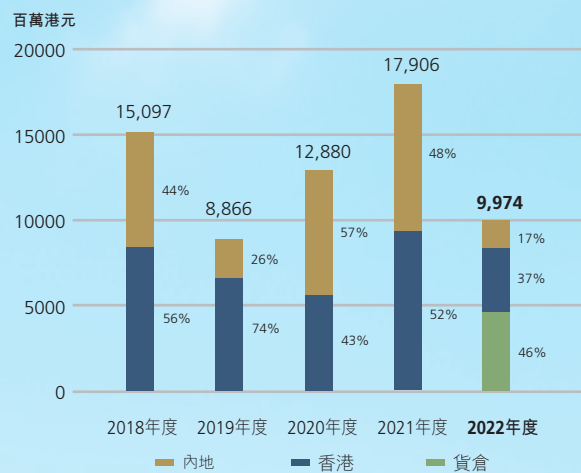
註1 二零二一年亦不包括出售一間聯營公司部份權益所得溢利。

註2 借貸淨額除以總權益計算。

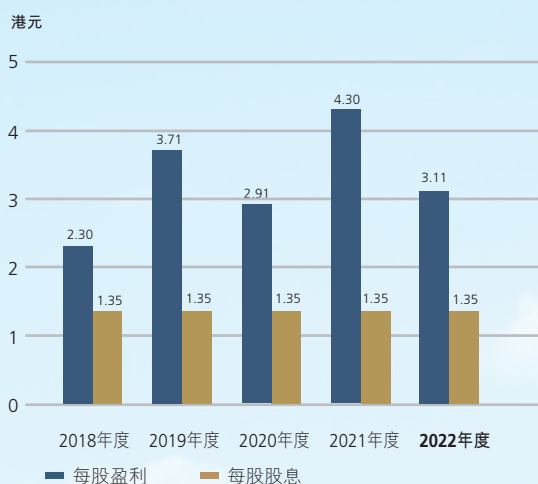
收入按主要業務



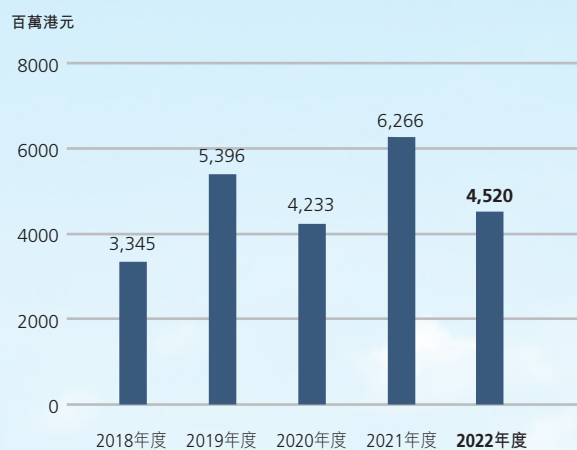
合約銷售



每股盈利及每股股息 ^{註1及2}



股東應佔溢利 ^{註1}



註1：未計入投資物業公允價值轉變。二零二一年度亦不包括出售一間聯營公司部份權益所得溢利。

註2：不包括二零二一年度特別股息每股2.30港元。

主席報告

致各位股東：

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



郭孔華
主席

管理層討論及分析

業績總覽



緹山，香港



嘉里中心，香港



靜安嘉里中心，上海



榕城 • 江上園，福州



瀚名，香港



揚海，香港



雅頌大苑，瀋陽



海碧台，秦皇島*



雅頌居，鄭州*



前海嘉里中心，深圳

* 模擬相片

- ◆ 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。
- ◆ 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）。

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。

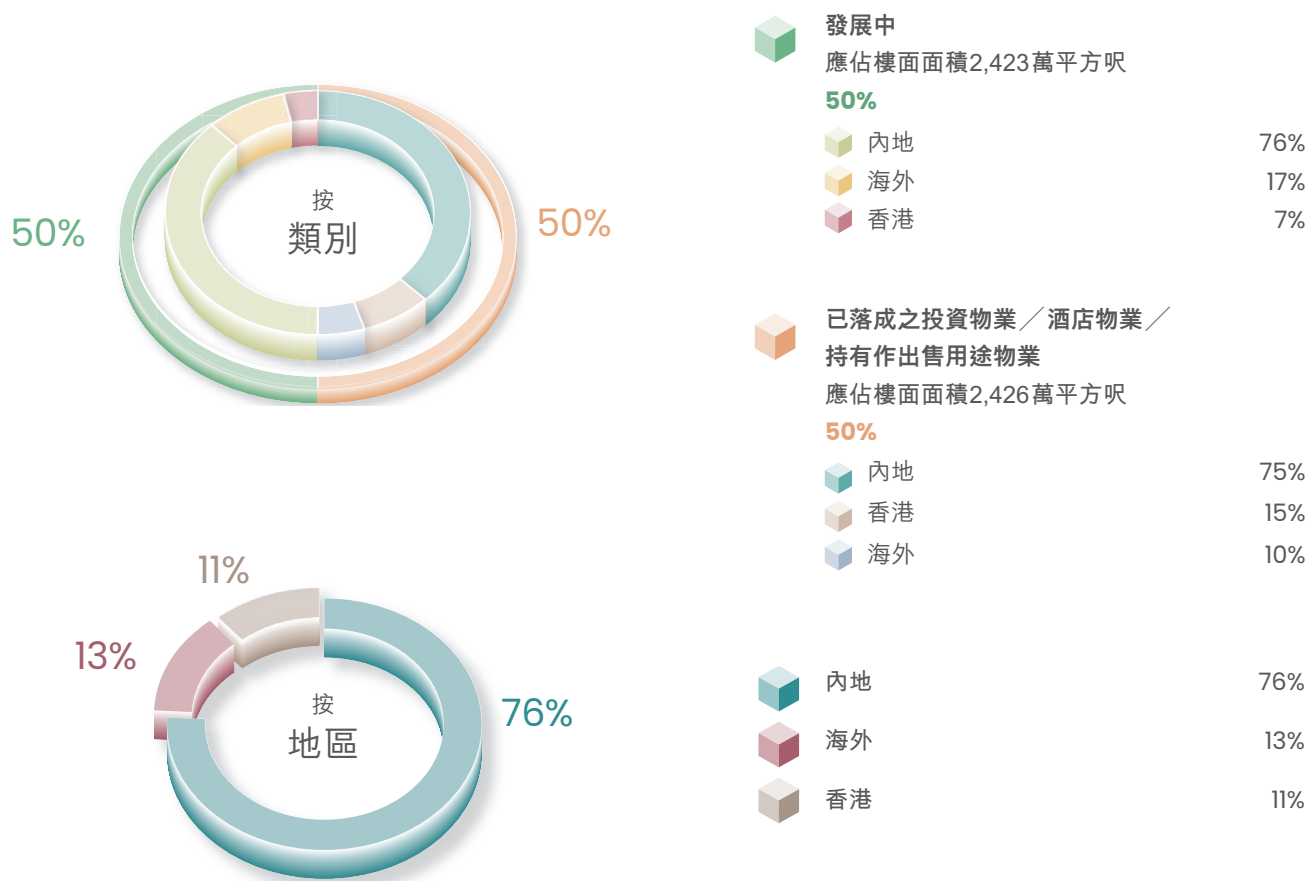
本集團的業務發展策略，為建立優質投資物業組合，包括主要在內地的辦公室、零售、酒店和出租公寓，同時在內地和香港持續進行物業開發，維持強健動力。

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。

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。

◆ 物業組合之組成

應佔樓面面積4,849萬平方呎



◆ 物業組合之組成

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 總計	二零二一年 總計
	內地	香港	海外		
			(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				揚海	50%	246
二零二三年起	鄭州	55%	580			
二零二四年	昆明	55%	124			
二零二四年	前海	70%	41			
二零二四年起	秦皇島	60%	1,895			
二零二四年起	瀋陽	60%	1,666			
二零二四年起	杭州	100%	1,006			
二零二五年	天津	49%	147	港島南岸第四期	50%	319
				元朗	90%	254
二零二五年起	武漢	100%	2,613			
二零二五年起	上海浦東	40%	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。

◆ 投資物業管道

本集團管理的主要投資物業組合樓面面積合共1,631萬平方呎，包括辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉。主要投資物業組合之中，香港佔19%，內地則佔81%，分別為本集團應佔總樓面面積311萬平方呎及1,320萬平方呎。其組成如下：

本集團於主要城市的投資物業及酒店組合（應佔樓面面積）										
於二零二二年 十二月三十一日：	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	福州	二零二二年 總計	二零二一年 總計
(千平方呎)										
辦公室	778	711	1,381	3,004	102	354	-	-	6,330	6,172
零售	1,197	98	1,095	347	798	486	435	720	5,176	4,453
酒店	38	500	759	121	461	395	382	-	2,656	2,535
公寓	799	277	774	-	-	-	-	-	1,850	1,922
貨倉	299	-	-	-	-	-	-	-	299	1,266
總計	3,111	1,586	4,009	3,472	1,361	1,235	817	720	16,311	16,348

本集團在內地發展中的主要綜合用途項目管道（包括酒店），預計將在未來五年及其後年度，為投資物業組合增添893萬平方呎的樓面面積。當中包括約430萬平方呎的辦公室樓面面積、約348萬平方呎的零售樓面面積和約77萬平方呎的酒店物業樓面面積；而上海浦東和黃浦區項目、武漢、杭州和其他城市將為此作出重點貢獻。

本集團於內地發展中的主要綜合用途項目及酒店（應佔樓面面積）

目標落成期	城市	公寓	辦公室	零售	酒店	總計
二零二三年	南昌	–	496	18	–	514
二零二三年起	鄭州	–	349	–	226	575
二零二四年	前海	187	502	76	–	765
二零二四年	昆明	–	–	–	258	258
二零二四年起	杭州	196	243	1,078	175	1,692
二零二四年起	瀋陽	–	593	452	–	1,045
二零二五年	天津	–	489	92	–	581
二零二五年起	武漢	–	1,318	451	–	1,769
二零二五年起	上海浦東	–	110	981	–	1,091
二零二七年	上海黃浦	–	197	331	112	640
	總計	383	4,297	3,479	771	8,930

此等項目落成後，本集團的投資物業和酒店組合將從二零二七年起增加43%，達至樓面面積2,969萬平方呎，為本集團建構強大的平台，通過穩步推出新資產而逐步增加經常性收入，並繼續把握機會優化續租租金及現有資產的租值。

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。

◆ 內地待售發展物業項目



福州 — 榕城·江上圖

榕城·江上圖位於福州著名的三江口片區，住宅部分坐擁一線河岸景觀，並與福廈高速公路及福州地鐵相連，交通便捷。

- ◆ 總可售面積(按100%計)： **2,544,000**平方呎
- ◆ 權益： **100%**



杭州 — 逸廬

逸廬為杭州嘉里中心的豪華住宅部分，坐享著名的西湖全景，兼享杭州嘉里中心所提供的城市生活便利。

- ◆ 總可售面積(按100%計)： **333,000**平方呎
- ◆ 權益： **75%**



瀋陽 — 雅頌大苑

雅頌大苑屬瀋陽嘉里中心二期發展的一部分，可經青年大街直達瀋陽市中心，並享有城市和附近的中央公園景觀。

- ◆ 總可售面積(按100%計)： **1,177,000**平方呎
- ◆ 權益： **60%**



瀋陽 — 雅頌閣

瀋陽嘉里中心三期住宅部分雅頌閣，坐落於著名的青年大街東側及青年公園南面。項目可便捷通達綜合用途發展項目內之酒店、商場及辦公室大樓。

- ◆ 總可售面積(按100%計)： **3,338,000**平方呎
- ◆ 權益： **60%**

* 模擬相片



深圳 — 前海嘉里中心一期

前海嘉里中心一期坐落繁盛的前海灣區，坐擁開揚海景景致，並鄰近主要地鐵和公交線路。

- ◆ 總可售面積（按100%計）：**459,000**平方呎
- ◆ 權益：**100%**



秦皇島 — 海碧台

由國際知名建築師摩西·薩夫迪設計的沿海住宅項目海碧台，位於渤海之濱，單位各具特色，包括設有私人露台、海濱陽台和日光浴室。

- ◆ 總可售面積（按100%計）：
 - 一期：**1,576,000**平方呎
 - 二期：**1,965,000**平方呎
- ◆ 權益：**60%**



鄭州 — 雅頌居

雅頌居位於鄭州市中心花園路及緯二路交界，享有開闊的繁華城市景致。

- ◆ 總可售面積（按100%計）：**1,012,000**平方呎
- ◆ 權益：**55%**

* 模擬相片

(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：

內地物業部合併租賃收入（酒店收入除外）			
投資物業	二零二二年	二零二一年	變動
	百萬港元	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	截至二零二一年	按年變動
		十二月三十一日止年度 之平均入住率	十二月三十一日止年度 之平均入住率	
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%

◆ 內地主要綜合用途發展項目



上海 — 靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海南京路核心商業區，為集團最具標誌性的綜合用途發展項目之一，涵蓋甲級辦公室、可供出租的豪華公寓、獨特的零售空間，以及香格里拉酒店。

- ◆ 總樓面面積 (按100%計) :
 - 一期： 747,000平方呎
 - 二期： 2,990,000平方呎
- ◆ 權益：
 - 一期： 74.25%
 - 二期： 51%



上海 — 浦東嘉里城

浦東嘉里城為國際級綜合發展項目，集商場、住宅和零售於一身，並設有嘉里酒店。項目位處活力十足的浦東核心地段，被翠綠公眾空間及一系列文化、教育和博覽設施所環抱。

- ◆ 總樓面面積 (按100%計) : 2,728,000平方呎
- ◆ 權益： 40.8%



北京嘉里中心

北京嘉里中心涵蓋辦公室、住宅和零售物業，以及嘉里酒店，為北京市中心朝陽區的標誌性建築，旨在為商業中心區社群提供創新且高效的工作與生活平衡。

- ◆ 總樓面面積 (按100%計) : 2,227,000平方呎
- ◆ 權益： 71.25%



杭州嘉里中心

杭州嘉里中心為一座綜合用途物業，坐落西湖之畔、繁盛的延安路和慶春路交匯處，涵蓋辦公室、零售物業和香格里拉酒店。

- ◆ 總樓面面積 (按100%計) : 1,815,000平方呎
- ◆ 權益： 75%



總樓面面積
170
萬平方呎

深圳嘉里建設廣場

深圳嘉里建設廣場設有三幢辦公室大樓及零售物業，位於福田商業中心區，鄰近廣深港高速鐵路福田站。

- ◆ 總樓面面積 (按100%計)： **1,654,000**平方呎
- ◆ 權益： **100%**



一期總樓面面積
170
萬平方呎

二期總樓面面積
130
萬平方呎

深圳 — 前海嘉里中心一期及二期

前海嘉里中心坐落深圳經濟特區內的前灣片區，臨近廣深沿江高速公路。發展涵蓋辦公室、住宅、零售及酒店物業，坐擁開揚海景。

- ◆ 總樓面面積 (按100%計)：
- 一期： **1,700,000**平方呎
- 二期： **1,287,000**平方呎
- ◆ 權益：
- 一期： **100%**
- 二期： **25%**



總樓面面積
210
萬平方呎

瀋陽嘉里中心二期

瀋陽嘉里中心位於地標金廊的核心位置。此綜合用途發展項目包括辦公室及零售物業，並設香格里拉酒店。

- ◆ 總樓面面積 (按100%計)： **2,057,000**平方呎
- ◆ 權益： **60%**



總樓面面積
170
萬平方呎

天津嘉里中心

天津嘉里中心位處商業中心區眺望河景，整項綜合用途發展包括辦公室、零售部分嘉里匯，以及香格里拉酒店。

- ◆ 總樓面面積 (按100%計)： **1,667,000**平方呎
- ◆ 權益： **49%**

* 模擬相片

◆ 內地主要發展中物業項目



上海－黃浦區金陵路項目

黃浦區金陵路項目坐落上海核心地段，可將外灘與淮海路、新天地與老城廂連接，為本集團提供打造創新地標的機會。項目位處石庫門聯排別墅、里弄和傳統拱廊建築的社區內，將發展為高層公寓，俯瞰外灘和經修繕的石庫門聯排別墅，重現上海歷史建築風貌。地塊可直達新建的豫園站，其為兩條主要地鐵線的重要轉乘站，同時連接高速公路和隧道，交通便利。此地標式綜合用途項目的住宅部分預期將於二零二五年開始預售，而辦公室、零售和酒店樓面則計劃於二零二八年推出招租。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）：**1,956,000**平方呎
- ◆ 目標竣工期：**二零二七年**
- ◆ 權益：**100%**



上海－浦東區巨峰路項目

浦東區巨峰路項目為本集團聯同GIC集團房地產投資控股公司通過合營公司持有的一個以交通為導向的綜合用途發展項目。地塊位處浦東金橋板塊，直達巨峰路轉乘站和巴士總站，交通便利。項目將提供住宅樓面作出售用途，以及建成零售和辦公室物業。竣工後，購物中心可為約七十萬名核心客戶群提供一站式消費體驗，涵蓋購物、餐飲、休閒和娛樂等設施。住宅及辦公室部分可飽覽開揚河景和文化公園景致。零售及辦公室樓面預計將於二零二五年招租，而住宅樓面則於二零二三年展開預售。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）：**3,238,000**平方呎
- ◆ 目標竣工期：**二零二五年起**
- ◆ 權益：**40%**



深圳－前海嘉里中心三期

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。本集團計劃為三期提供辦公、零售和城市生活設施。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）：**885,000**平方呎
- ◆ 目標竣工期：**二零二四年**
- ◆ 權益：**70%**



武漢綜合用途項目

本集團計劃於江漢區打造一個集辦公室、住宅、零售及教育元素的大型綜合項目。地塊位處長江與漢江交匯之主要商業區，可經地鐵直達市中心。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）：**4,382,000**平方呎
- ◆ 目標竣工期：**二零二五年起**
- ◆ 權益：**100%**



杭州綜合用途項目

項目由本集團全資擁有，位於下城區優越位置，景致怡人。地塊面積約為100萬平方呎，本集團計劃將其發展為集辦公室、零售、酒店及住宅為一體的大型綜合項目。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）：**2,689,000**平方呎
- ◆ 目標竣工期：**二零二四年起**
- ◆ 權益：**100%**

*模擬相片



瀋陽綜合用途項目

瀋陽項目為大型的綜合用途項目，位處瀋陽金廊商業區，集辦公室、零售及住宅物業於一體。項目分三期發展，一期及二期已落成。

◆ 總樓面面積（按100%計）：

三期： 5,079,000平方呎

◆ 目標竣工期： 二零二四年起

◆ 權益： 60%



秦皇島項目

秦皇島海碧台項目位於海港區，臨海而建。項目計劃包括住宅及零售發展，將分三期興建。一期已落成，二期及三期則在發展中。

◆ 總樓面面積（按100%計）：

二期： 1,965,000平方呎

三期： 1,192,000平方呎

◆ 目標竣工期： 二零二四年起

◆ 權益： 60%



南昌綜合用途項目

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司合資發展的南昌項目位於紅谷灘區市中心贛江西岸，集辦公室、零售、酒店及住宅綜合用途於一體。

◆ 總樓面面積（按100%計）：

二期： 643,000平方呎

◆ 目標竣工期： 二零二三年

◆ 權益： 80%



天津嘉里中心

綜合用途項目位處河東商業中心區，共分兩期發展。一期發展已落成，第二期則正在興建中。

◆ 總樓面面積（按100%計）：

二期： 1,485,000平方呎

◆ 目標竣工期： 二零二五年

◆ 權益： 49%



鄭州發展項目

此乃本集團與香格里拉（亞洲）有限公司於金水區合資發展的一個綜合用途項目，集商業及住宅於一體。

◆ 總樓面面積（按100%計）： 2,100,000平方呎

◆ 目標竣工期： 二零二三年起

◆ 權益： 55%

*模擬相片

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 (平方米)	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

◆ 香港待售發展物業項目



掃管笏 — 滿名山

滿名山由本集團全資擁有，項目被山海環抱，提供多元化的低密度住屋選擇，包括分層單位和獨立洋房，滿足不同需要。

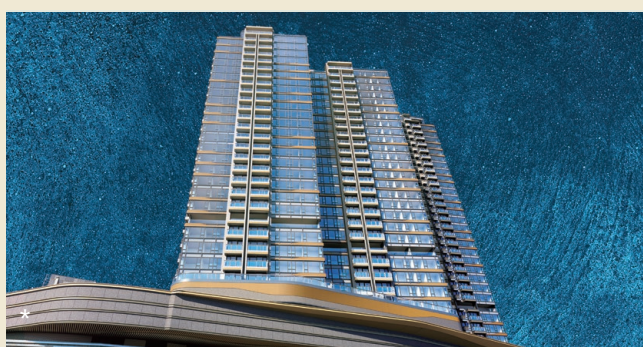
- ◆ 概算總可售面積：**838,000**平方呎
- ◆ 權益：**100%**



何文田 — 瀚名

瀚名樓高十七層，聳立於傳統低密度豪宅社區，名校環繞。

- ◆ 概算總可售面積：**36,000**平方呎
- ◆ 權益：**100%**



黃竹坑 — 揚海

項目由本集團聯同信和置業合作發展，位於黃竹坑站物業發展項目的西南面用地。兩幢住宅大樓坐擁南區深灣景致。

- ◆ 概算總可售面積：**425,800**平方呎
- ◆ 權益：**50%**



何文田 — 皓畋

項目位於何文田常盛街28號，鄰近多間名校及何文田港鐵站，周邊生活配套齊備。

- ◆ 概算總可售面積：**992,000**平方呎
- ◆ 權益：**100%**

* 模擬相片



筆架山 — 緹山

此豪宅項目坐落筆架山優越位置，居高望遠，景觀壯麗，提供低密度尊尚生活。

- ◆ 概算總可售面積：**115,000**平方呎
- ◆ 權益：**100%**



筆架山 — 緹外

項目傲立筆架山，依山而建，可俯瞰維港和九龍東全景。頂層大宅設私人升降機，另有高私隱度的矜罕院墅，每座均設前後花園和室外游泳池等設施。

- ◆ 概算總可售面積：**325,000**平方呎
- ◆ 權益：**100%**

(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			
投資物業	二零二二年	二零二一年	變動
	百萬港元	百萬港元	
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），按年微降2.6%，為本集團提供穩定收入來源。



MegaBox，香港



嘉里中心，香港



中半山住宅組合，香港

兩個貨倉出售后，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	

年內受新冠疫情防控措施影響，零售市道放緩，香港零售商場MegaBox亦有租戶受新冠疫情影响而撤離，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%

◆ 香港所持主要投資物業項目



九龍灣 — MegaBox／企業廣場5期

此綜合用途發展項目位於香港第二個核心商業區，由企業廣場5期兩幢甲級辦公大樓，以及購物商場MegaBox組成，兩者皆可享維港景致及九龍東的繁華美景。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）： 1,665,000平方呎
- ◆ 權益： 100%



鰂魚涌 — 嘉里中心

項目位處港島東，屬本集團在香港的旗艦甲級辦公室物業。此地標物業可遠眺九龍東開揚海景，以及旗下綜合用途項目MegaBox和企業廣場5期，兼鄰近港鐵和高速公路。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）： 511,000平方呎
- ◆ 權益： 40%



中半山住宅組合

五個罕貴住宅項目坐落中半山梅道和地利根德里，包括譽皇居、Branksome Crest、Branksome Grande、Gladdon及Tavistock。住宅私隱和保安度高，可俯瞰著名的維港景致，並享屢獲殊榮的禮賓服務。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）： 722,000平方呎
- ◆ 權益： 100%



西營盤 — Resiglow-Bonham

Resiglow-Bonham位處雅緻及充滿文藝氣息的西營盤社區，配置設備齊全的會所和禮賓服務。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）： 67,600平方呎
- ◆ 權益： 100%

◆ 香港主要發展中物業項目



黃竹坑 — 港島南岸第二期揚海

本集團聯同信和置業發展港島南岸第二期揚海，其位於黃竹坑站物業發展項目的西南面用地。此住宅項目坐擁南區深灣景致，並連接港鐵。兩幢住宅大樓合共提供600個單位，涵蓋一房至四房之多元單位戶型。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）：**493,000**平方呎
- ◆ 目標竣工期：**二零二三年**
- ◆ 權益：**50%**



黃竹坑 — 港島南岸第四期

港島南岸第四期為本集團與信和置業及太古地產有限公司於黃竹坑站合作發展的項目，乃本集團於該站的第二個鐵路導向型項目。此住宅項目位於黃竹坑站物業發展項目的東南面用地，預計可提供約800個住宅單位。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）：**638,000**平方呎
- ◆ 目標竣工期：**二零二五年**
- ◆ 權益：**50%**



元朗 — 十八鄉路及大棠路項目

本集團正於十八鄉路及大棠路兩幅相鄰地塊發展優質住宅項目，地塊位於繁盛發展的元朗區並鄰近市中心。兩幅土地轉換為私人住宅用途的申請程序已完成。項目坐享面向新界的開揚景觀，預計於二零二三年展開預售。

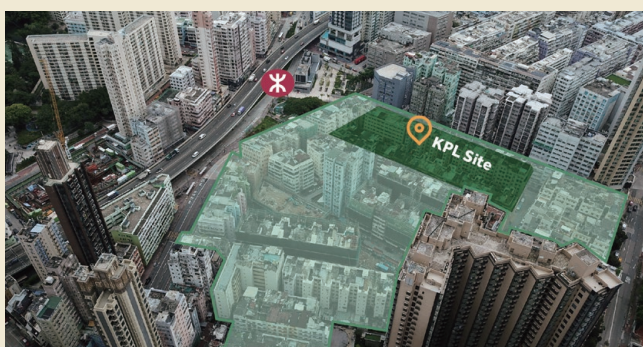
- ◆ 總樓面面積（按100%計）：**281,000**平方呎
- ◆ 目標竣工期：**二零二五年**
- ◆ 權益：**90%**



將軍澳 — 日出康城第十三期

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合作發展將軍澳日出康城第十三期物業發展項目。地塊臨向將軍澳海灣，為整個地段最後一幅供出售土地，並將連接The LOHAS康城商場。此住宅項目將成為康城站上蓋最大的海濱發展項目，預期於二零二四年展開預售。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）：**1,547,000**平方呎
- ◆ 目標竣工期：**二零二六年**
- ◆ 權益：**25%**



士瓜灣 — 鴻福街／銀漢街項目

項目為市區重建局於士瓜灣開展市區重建計劃的核心部分，旨在加強區內外的連接性，與毗鄰的市區重建局的發展項目創造協同效益。項目將包括住宅和商業部份，預計於二零二五年展開預售。

- ◆ 總樓面面積（按100%計）：**444,000**平方呎
- ◆ 目標竣工期：**二零二七年**
- ◆ 權益：**100%**

管理層討論及分析

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：

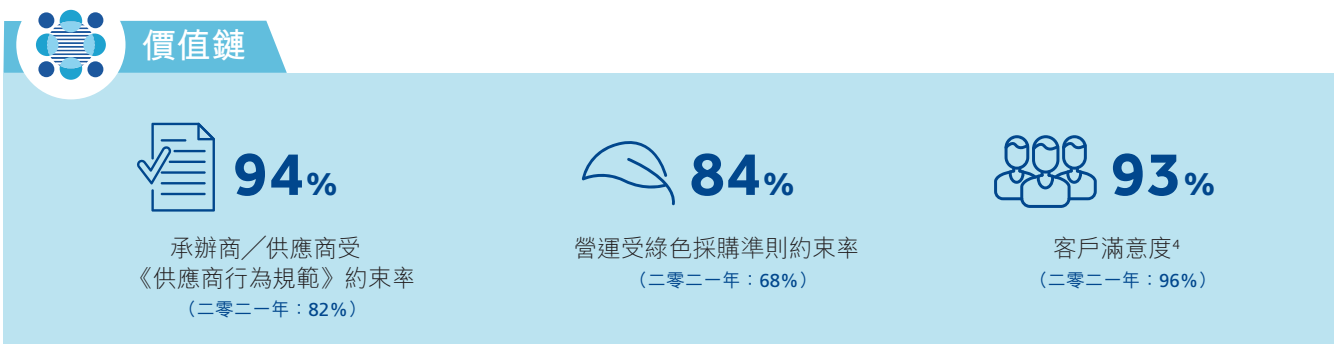
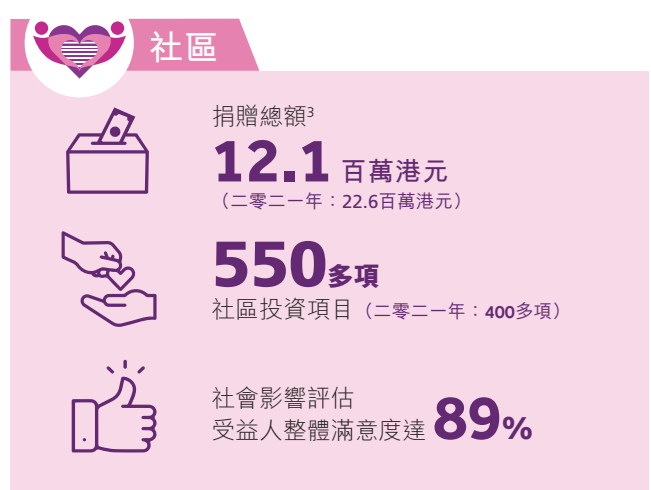
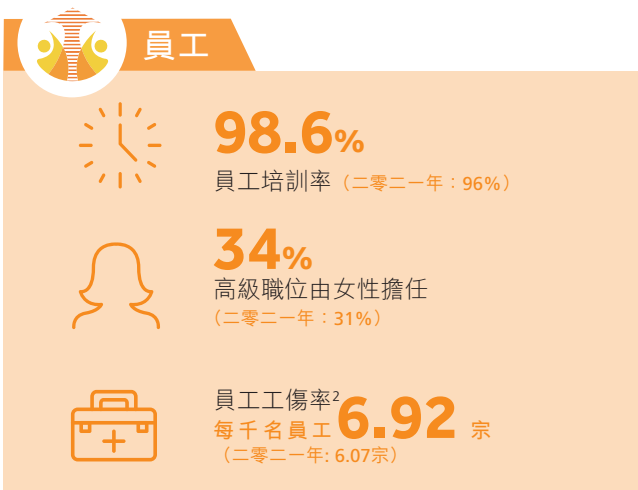
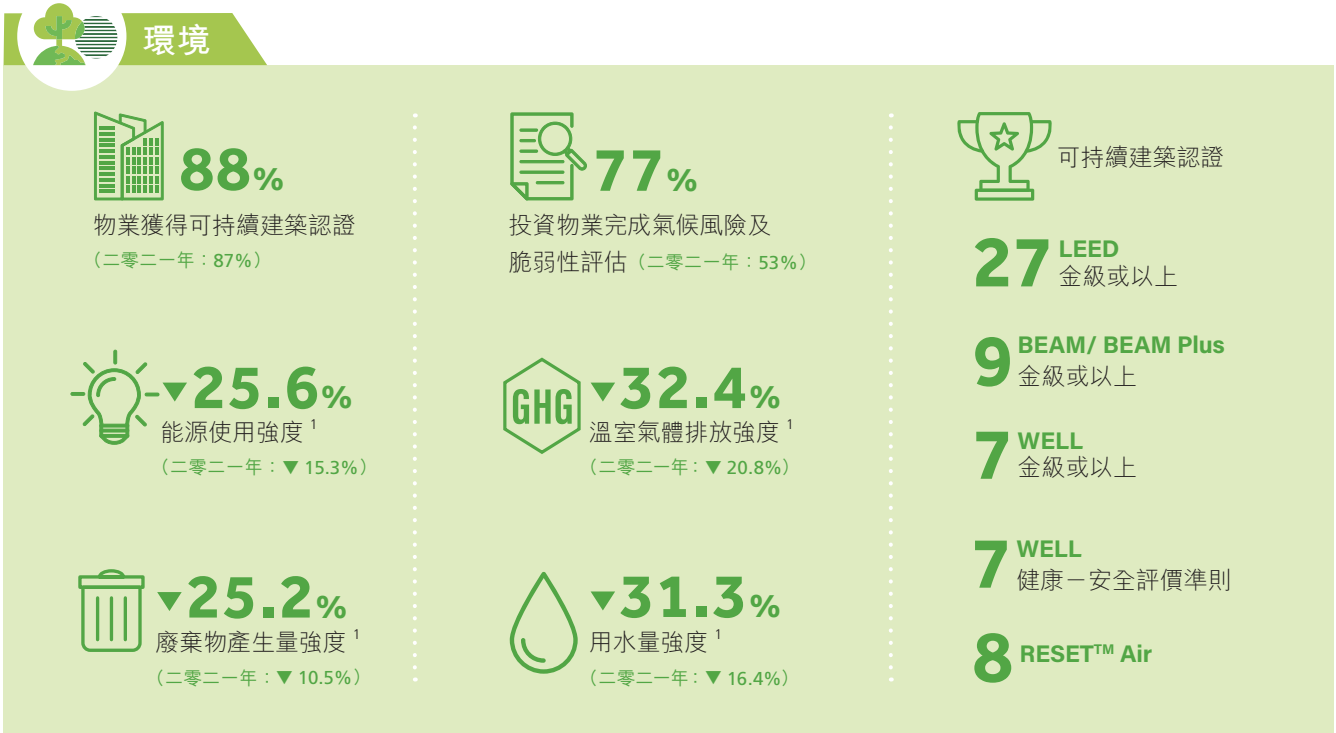
	二零二二年		二零二一年	
	百萬港元		百萬港元	
償還：				
一年內	5,997	11%	5,268	14%
第二年	12,851	24%	4,413	12%
第三年至五年	33,022	63%	25,507	68%
超過五年	1,000	2%	2,291	6%
總計	52,870	100%	37,479	100%

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。詳情已於本年報內所載之本集團財務報表附註40內披露。

企業可持續發展

可持續發展概覽



¹ 與二零一七基準年相比。溫室氣體排放以基於位置的方法和地區電力排放因子進行計算。由於二零二二年部分地區受疫情封鎖及電力使用限制影響，溫室氣體排放、能源用量、用水量及廢棄物產生量大幅下降。² 指員工因工受傷導致喪失工作能力超過三天。因應工傷案件增加，已實施糾正措施，當中包括加強安全培訓。³ 於二零二一年，超過50%的捐款用於賑災，包括鄭州破記錄的洪水災害及疫情期間受影響的社區。⁴ 由於二零二二年受疫情封鎖影響，有效的滿意度調查回覆量有所減少。

可持續發展管治及融資

22項
現行
ESG政策

成立**氣候轉型工作小組**，
以促進碳中和進程

於二零二二年達成

10項
可持續發展掛鉤貸款協議，
募集資金**170.35億港元**

可持續發展主要評級和獎項

全球房地產可持續標準(GRESB)

- 二零二二年維持最高五星評級
- 於「亞洲區多元化業務上市企業」類別（常設投資基準）榮獲「區域業界領導者」

FTSE4Good

富時社會責任指數系列
成份股

恒生可持續發展企業
指數系列 2022 - 2023成份股

恒生可持續發展企業指數系列

- 維持**AA+**評級
- 恒生**ESG 50**指數成份股

CDP

升至**B**評級
(二零二一年：C)

MSCI
ESG RATINGS

升至**A**評級
(二零二一年：BBB)

**Greater Bay Area
Business
Sustainability Index 2021**

粵港澳大灣區企業
可持續發展指數
維持企業十強

Sustainalytics

維持低風險評級

Refinitiv

在474間房地產公司中
排名第24
(截至二零二二年十二月)

二零二二年《財資》(The Asset)
環境、社會及管治企業大獎
指標獎－鉑金獎

二零二二年香港公司
管治與環境、
社會及管治卓越獎
環境、社會及管治卓越獎
(恒生綜合指數成份股公司類別)

備註 在任何MSCI指數裡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。



掃描此二維碼閱讀《可持續發展報告2022》

可持續發展報告2022

今年，我們的可持續發展報告與年報同時刊發。有關可持續發展表現的詳情，請參閱我們的《可持續發展報告2022》。

我們致力在可持續發展旅程中與持份者交流及倡導改變。可持續發展報告所傳遞的訊息亦以持份者參與為主軸，並藉此分享我們如何在所營運社區和價值鏈中產生正面影響。

推動參與、持之以恆

對嘉里建設而言，持份者參與是持之以恆的實踐。因此，我們於年內舉行了一系列活動供持份者參與，以促進我們優先選取的六個聯合國可持續發展目標。



持份者

- 員工
- 租戶
- 住戶
- 承辦商
- 供應商
- 社區

參與形式

- 美好生活目標活動
- ESG創新團隊
- 由嘉里建設ESG項目基金支持的工作坊
- 網上研討會
- 考察及培訓

主要主題

- 氣候變化
- 低碳
- 生物多樣性
- 可持續生活方式
- 福祉
- 多元化和包容性
- 創新



雙重重要性

我們每年進行重要性評估，以充分了解持份者的期望，並在完善可持續發展策略的過程中，考慮全年持份者活動中所收集到的反饋。

此外，財務影響力日漸成為評估重要性的另一範疇，因此，今年我們應用雙重重要性原則，以全面考慮我們應優先關注的可持續發展議題。我們考慮了議題在財務表現及環境和社會這兩方面的影響，同時加入可持續發展的大趨勢、最新監管要求和持份者的關注點。



財務重要性 + 影響重要性

二零二二年重要議題：

1. 氣候變化及應變能力
2. 資料私隱
3. 綠色建築認證
4. 商業道德與誠信
5. 能源效益及溫室氣體排放
6. 職業健康與安全
7. 賄賂及貪污
8. 負責任的供應鏈管理
9. 客戶福祉、健康和安

可持續發展「2030願景」目標和進展

可持續發展範疇	「2030願景」目標	二零二二年進展				與二零二一年相比
		25%	50%	75%	100%	
環境	所有投資物業完成氣候風險及脆弱性評估	██████████				+24%
	所有投資物業採用具氣候應變能力的建築設計	██████████				+1%
	所有投資物業設有雨水回收系統	██████████				+1%
	半數新建的投資物業採用親和自然設計	██████████				維持
	所有投資物業採用健康建築設計	██████████				+2%
	所有新建投資物業獲得綠色認證	██████████				維持
員工	將員工工傷率降至每千名員工10宗	██████████				維持
	維持員工因工死亡事故數目為零	██████████				維持
	所有員工均接受性別平等、反性騷擾及相關道德培訓	██████████				+40%
	以公平及公正的方式對待所有人，尊重其個人尊嚴，並在所有業務營運中維持零歧視個案	██████████				維持
	至少三分之一高級職位由女性出任	██████████				+3%
社區	所有員工均接受勞工權利、多元化和社會共融培訓	██████████				+35%
	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	██████████				+38%
價值鏈	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	██████████				+38%
	所有承辦商／供應商受《供應商行為規範》約束，禁止強迫勞工、奴隸勞工及童工	██████████				+12%
	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	██████████				+16%
	所有建築項目實施廢物回收措施	██████████				+16%
	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	██████████				+6%



邁向零碳

我們致力實現碳中和，並重點減低價值鏈的環境影響

共同實現碳中和

為力爭二零五零年實現碳中和，我們制定了短、中和長期目標，以及相應的重點領域。



減碳目標已提交予科學基礎目標倡議組織(SBTi) 驗證



二零二二年獲得的可持續建築認證

LEEDZero	LEED零廢棄物認證	LEED營運與維護認證 – 鉑金級	LEED社區認證 – 鉑金級
	北京嘉里中心 靜安嘉里中心	北京嘉里中心 浦東嘉里城	上海嘉里不夜城三期-企業中心
	香港嘉里中心 靜安嘉里中心	WELL核心體認證 – 鉑金級	
		上海嘉里不夜城三期-企業中心 北京嘉里中心	
	WELL健康 – 安全評價準則		
	深圳嘉里建設廣場	企業廣場5期	
	TRUE零廢棄物認證 – 鉑金級		
	北京嘉里中心	靜安嘉里中心	浦東嘉里城
	綠建環評新建建築 – 銀級	RESET™ Air認證	Parksmart認證 – 先鋒級
	綠建環評 緹外	瀋陽嘉里中心	靜安嘉里中心



社區



價值鏈

同心同行

透過地方營造建立可持續社區，並與夥伴合作推動可持續發展

社區投資



550多項
社區投資項目



捐贈**153,000**多份
熱餐及食物包



社會影響評估

主要評估結果：



89% 受益人整體滿意率



86% 受訪者認同身心健康得到改善



90% 受訪者認同捐贈為他們的生活帶來幫助

創造優質的客戶體驗

向租戶、客戶及消費者推廣可持續發展是我們提升服務質素的方法之一。



93%
客戶滿意度



靜安嘉里中心獲得
ParksMart認證



與業務夥伴並肩同行

我們重視與業務合作夥伴的關係，並深明有效合作對推動良好商業行為和可持續發展至為重要。



94%
承辦商／供應商受
《供應商行為規範》約束率



物業發展的
綠色採購項目
▲ **44%**





員工



社區

以人為本

全方位照顧員工，積極促進持份者的健康和福祉

營造以人為本的工作環境

每名員工平均培訓時數為 **23.3**小時

34% 高級職位由女性擔任

技能和領導力

- 升級領袖培訓計劃，加入健康及正念工作坊
- 增加有關公司政策的培訓課程
- 12位員工開展「嘉里大神說」，分享經驗及嘉里建設的業務最新發展

多元化和包容性

- 反歧視培訓中包含法律和合規知識、處理不良行為的方法以及有效溝通的實例
- 通過體驗工作坊和培訓促進社會共融



領袖培訓計劃



為聽障人士提供咖啡師培訓，上海



自閉症兒童藝術展覽，北京嘉里中心，北京

持份者的福祉、健康與安全



員工因工死亡事故為 **零**

員工調查

- 向集團所有員工派發調查問卷
- 由獨立第三方進行
- 80%員工對公司的福祉政策及福利表示滿意

身心健康

- 升級員工醫療保險，提供精神疾病門診福利
- 照顧員工及社區在疫情後的身心健康



員工調查



伸展運動示範，香港



海河夜跑，天津



我們的TCFD匯報

由於氣候變化對我們的項目發展及物業管理造成直接影響，因此我們視之為重大環境、社會及管治風險之一，同時我們亦觀察到市場上的氣候機遇。為應對日益受關注的氣候變化問題，我們致力於在二零五零年實現碳中和。

管治

- 由執行董事擔任主席的可持續發展督導委員會負責管理氣候事宜
- 委員會每年最少收到兩次與氣候事宜相關的更新
- 成立氣候轉型工作小組，以建立氣候抵禦能力

策略

所識別的氣候風險及機遇



實體風險

- 極端天氣日益嚴重
- 平均氣溫上升及熱浪



轉型風險

- 收緊建築物能源守則及指引
- 增加使用可再生能源
- 積極推動減碳策略
- 市場對具氣候抵禦力的物業需求增加

主要方法



應用科技

- 加強施工及樓宇營運期間的能源及碳管理（如BIM、IoT及IBMS）



著重持份者參與

- 整個價值鏈減碳（如租戶綠色租賃、承建商教育培訓及行業知識共享）

風險管理

- 我們在氣候風險評估中識別實體及轉型風險，並進行情景分析，從近期至二零三零年以及遠至二一零零年的時間軸上，考慮相關影響
- 二零二三年起，內部審核團隊會將實體風險納入審核範圍，檢查防範實體風險（如超強颱風及風暴潮）措施的實施情況

指標及目標

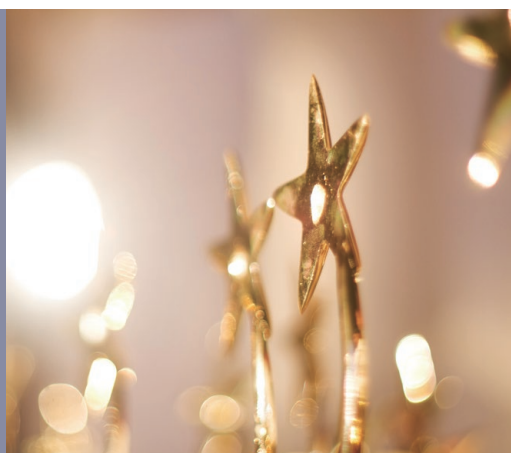
碳強度減排		能源強度下降	
目標：	進展：	目標：	進展：
2025年 (以2017年為基準)	▼ 25%	2025年 (以2017年為基準)	▼ 25.6%
	▼ 32.4%	▼ 20%	

疫情封鎖及部分地區的電力使用限制令我們提前實現二零二五年的碳排放及能源使用減少目標。我們已將減碳目標提交予SBTi進行驗證，因此在更新短期目標前會考慮已完成驗證的目標和解封入境限制後的影響。

為改善我們的上下游碳排放表現，我們亦設立範圍三相關目標，旨在為租戶及供應商建立減碳能力並提供激勵。

主要獎項及嘉許

在本集團的核心價值和ESG藍圖指引下，嘉里建設致力為客戶、租戶、合作夥伴、持份者，以及營運所在社區帶來正面影響。我們對於努力廣獲認可深感榮幸，並感謝攜手實現目標的團隊，以及所有一直支持我們的持份者。我們期待繼續與持份者並肩同行，共同開拓新里程。



環保

本集團於過去一年榮獲多項國際公認和備受推崇的獎項及認證，對於我們在環保方面的表現實為重大肯定。獎項反映我們通過可持續設計，重新思考資源生命週期，致力維護環境和持份者健康，收穫了豐碩成果。這些嘉許是我們過去努力的見證，也將激勵團隊向更高更遠的目標前行。



LEED Zero



二零二二年全球房地產可持續標準

全球房地產可持續標準 (GRESB)

- ◆「亞洲區多元化業務上市企業」類別(常設投資基準)－區域業界領導者
- ◆連續第二年獲頒最高五星評級
- ◆「東亞區多元化業務上市企業」組別：第二名
- ◆「全球多元化業務上市企業」組別：第三名
- ◆「公開披露」：A評級

LEED零廢棄物認證

美國綠色建築協會

- ◆北京嘉里中心－辦公室大樓
- ◆上海靜安嘉里中心(1、2及3座)

二零二二年香港綠色企業大獎

環保促進會

- ◆可持續採購獎(大型企業)－大獎
- ◆優越環保管理獎－企業(大型企業)－金獎及連續獲獎機構(13年或以上)

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)、瀋陽嘉里城及瀋陽嘉里中心(企業廣場A及B座)、香港嘉里中心及深圳嘉里建設廣場維持認證

物業發展及管理

在物業發展及管理領域中獲得的多個獎項和認證，是對本集團注重優質物業建設和專業管理的肯定。我們引以為傲的項目團隊努力確保發展週期中每個環節均達到高標準，而同樣重要的是，各項優質物業均由專業團隊管理，持續為租戶及客戶提供卓越服務。



二零二二年BCI Asia大獎 – 香港十大地產發展商

BCI Central

- ◆ 嘉里建設有限公司

二零二二年WELL at Scale大獎

國際WELL健康建築研究院

- ◆ WELL區域領導力獎 – 亞洲：嘉里建設有限公司

WELL健康建築標準核心體認證 – 鉑金級

國際WELL健康建築研究院

- ◆ 香港嘉里中心、北京嘉里中心、上海靜安嘉里中心及嘉里不夜城三期企業中心

二零二二年香港A&D大獎

Asian Integrated Media

- ◆ 建築 – 未來開發項目 – 商業建築 – 金獎：深圳前海嘉里中心三期

LEED v4建築設計和施工：核心和外殼認證

美國綠色建築協會

- ◆ 金級：福州榕城 • 江上圖 (T1及T2 座)

企業管治及公民責任

卓越的企業管治一直為本集團文化的核心，因我們深信企業誠信正直，才能構建健康的營商環境。我們同時致力服務營運所在社區，履行企業公民責任。因此在芸芸嘉許中，能獲得良好管治與公民責任方面的認可，以及獲納入相關指數並與價值觀一致的公司並列，我們尤感自豪。我們將繼續履行承諾，實踐審慎管理及問責原則。



Hang Seng Corporate
Sustainability Index
Series Member 2022-2023



二零二二年恒生可持續發展企業指數

恒生指數有限公司

- ◆ 恒生可持續發展企業指數成份股
- ◆ 恒生ESG 50指數

二零二一年粵港澳大灣區企業可持續發展指數 – 企業十強 (前驅者)

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

二零二二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

二零二二年《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

LEED v4.1城市及社區：既有建築認證

美國綠色建築協會

- ◆ 鉑金級：上海嘉里不夜城三期企業中心

傳訊及推廣

我們的傳訊策略著重與持份者保持具透明度和真誠的互動。於回顧年度，我們欣然獲頒多個重要的行業獎項，以表彰集團透過清晰、透明和有效的溝通渠道，與投資者和其他持份者交流。獲獎作品所呈現的創意和美感亦廣獲好評。



二零二一年可持續發展報告獎

CSRWorks International

- ◆ 亞洲最佳持份者報告 – 銀獎：二零二零年可持續發展報告

二零二二年最佳年報獎

香港管理專業協會

- ◆ 優秀環境、社會及管治資料報告獎：二零二一年可持續發展報告
- ◆ 設計獎：二零二一年年報

二零二二年BDO環境、社會及管治(ESG)大獎 – 主板中市值

香港立信德豪會計師事務所有限公司

- ◆ ESG年度大獎
- ◆ ESG最佳表現大獎
- ◆ 最佳ESG報告大獎

二零二二年iNOVA Awards

MerComm, Inc.

- ◆ 專業報告 – 可持續發展報告 – 大獎及金獎：二零二一年可持續發展報告

欲了解更多獎項的資訊，請參閱第212頁獎項及嘉許詳情。

企業管治報告

目的、價值及策略

嘉里建設有限公司(「嘉里建設」或「本公司」)連同其附屬公司統稱為「本集團」)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。

管治文化

企業管治乃作為反映公司職能、常規及程序之框架基礎，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。嘉里建設致力堅守高水平的企業管治，並深信良好之管治對本公司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根據高水平的道德標準實施業務，達致其股東長遠獲得最大的利益，且使其僱員、業務夥伴、社區以及持份者均受裨益。本公司之董事會(「董事會」)致力及恆常地加強嘉里建設之企業管治常規，以確保本公司維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，嘉里建設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(「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。

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授權予高級管理人員。

嘉里建設已具體制定須經董事會批准之事項。董事會之主要職責包括：

- 建立及貫徹嘉里建設的企業文化
- 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，適切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採納之各種政策(如反貪污政策、董事會成員多元化政策、慈善捐贈政策、股息政策、內幕消息披露政策、提名政策、薪酬政策、股東通訊政策及舉報及投訴政策))
- 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、財務表現及ESG事宜
- 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：

- (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。

各董事委員會獲授權之職責概覽載於本年報第54頁。

主席與行政總裁

嘉里建設之主席郭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，以及所有關鍵及適当事項均得到董事會適時討論。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。

董事會之組成及變更

董事會之架構設置旨在確保其具有出眾之才幹，並具備所需之主要技能、經驗及多元化觀點。

董事會由三名本公司的執行董事(「執行董事」)和四名獨立非執行董事組成。在向股東發出載有董事姓名的所有公司通訊中已標明了他們的身份。

年內，董事會之組成有如下變更，有關生效日期載於本年報「董事會報告」一節：

- 黃小抗先生退任，為前主席及執行董事
- 郭孔華先生獲選為主席
- 區慶麟先生獲委任為副行政總裁及執行董事
- 張亮先生及鄭君諾先生獲委任為獨立非執行董事
- 張祖同先生退任，為前獨立非執行董事
- 藍秀蓮女士辭任，為前執行董事

隨著組成之變更，董事會之獨立性及決策時的客觀性得以進一步加強和提高。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77頁至第79頁之「董事及高級管理人員」一節，並載於嘉里建設之網站上。

董事會的獨立性

嘉里建設深信獨立的觀點能為董事會及管理層帶來具建設性的意見。為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，若干機制經已制定，而其實施及有效性亦會每年檢討：

組成 — 董事會確保委任至少三名獨立非執行董事，並且至少有三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。於年內，獨立非執行董事的人數超過了上市規則的要求（即董事會總人數的三分之一）。獨立非執行董事將在可行的情況下被委任為董事委員會成員，以確保可獲得獨立意見。

獨立性之評估 — 董事會認為其全部四名獨立非執行董事均擁有具獨立性的特點及判斷力，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條作出之年度獨立性確認書。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。

獨立非執行董事之薪酬架構 — 獨立非執行董事之薪酬並不帶有績效表現相關元素的股本權益酬金，因這或導致其決策偏頗並影響其客觀性和獨立性。

主席與獨立非執行董事之會議 — 主席與獨立非執行董事每年至少召開一次沒有其他董事或高級管理人員出席之會議，以促進獨立意見的表達。

重大決策 — 本公司的重大決策均以召開董事會會議而非書面決議的方式處理，按需要輔以詳細報告演示，以加強董事對擬決議事項的理解，促進獨立意見的討論和交流。

衝突管理 — 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，並由在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。

外部獨立專業意見 — 為協助董事履行其職責，董事可在需要時獲得外部獨立專業意見，有關費用由嘉里建設支付。

委任及重選

提名委員會負責物色並考慮委任合適之新董事。嘉里建設須向新委任之董事在其上任時提供正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。根據嘉里建設公司細則（「公司細則」），董事會委任之董事須在其獲委任後之下一屆股東週年大會接受股東選舉，以及每位董事應至少每三年輪流退任一次，並可在其退任的股東週年大會上膺選連任。

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彼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。

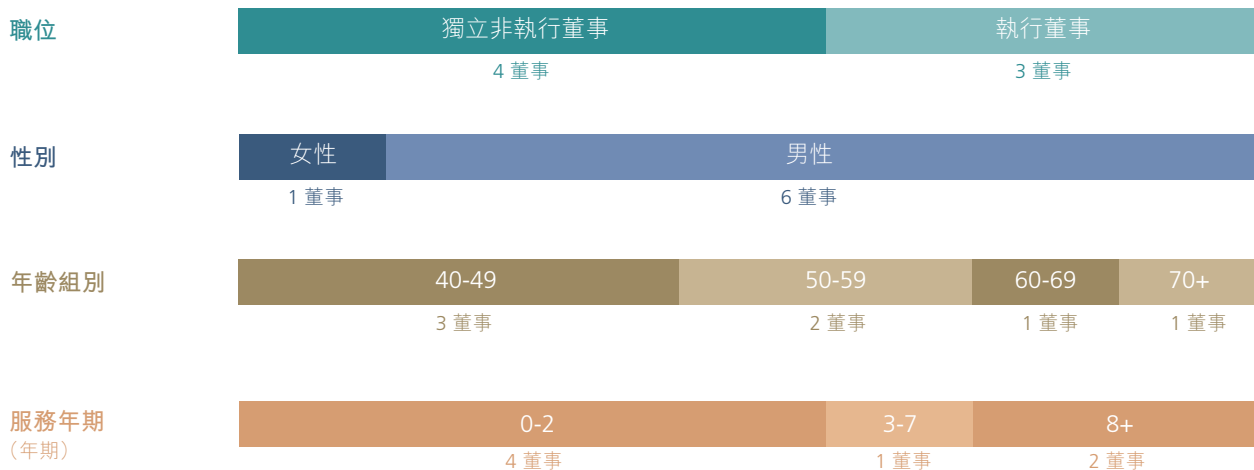
多元化

董事會自二零一三年起採納董事會成員多元化政策。該政策已於年內檢討及更新，以加強政策的實施及維持董事會的多元化。在決定委任董事會成員及繼續該等委任時，董事會將根據政策考慮多項董事會成員多元化準則，當中包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年資。目前董事會之組成反映成員在性別、技能、經驗及多元化的觀點方面取得適當平衡，且能配合嘉里建設之策略和業務發展。在兩性均有代表的現狀下，董事會將保持性別多元化，並在考慮合適人選時，平衡各性別的代表性。

本公司將按需要以內部資源或可能透過專業人力資源公司為董事會物色合適的繼任者以維持董事會成員的多元化。

有關董事會成員多元化政策原則之詳情載於本企業管治報告「提名委員會」一節。

於二零二二年十二月三十一日，本公司（不包括聯營企業和合營公司）近40%的員工為女性，超過30%的高級職位（高級總監級別或以上）由女性出任。本公司目標於二零三零年達至至少三分之一的高級職位由女性出任。



董事之職責

執行董事須參與監督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，及獲授權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、風險及潛在利益衝突。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。

各董事確保其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，須向董事會申報彼等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。

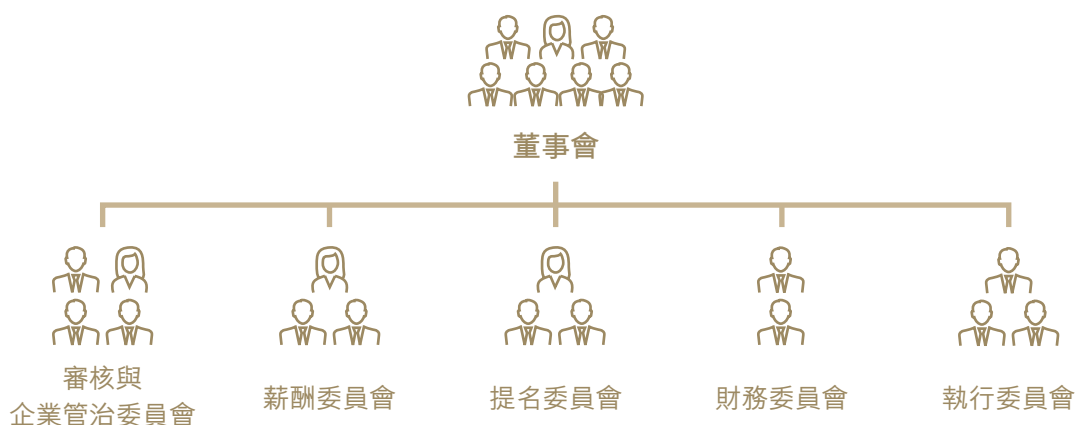
董事會權力之轉授

董事會亦會通過董事會批准及採納書面職權範圍授權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。

以下是各個董事委員會之主要職責：

1. **審核與企業管治委員會** — 獲授權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** — 獲授權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，亦就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

3. **提名委員會** — 獲授權檢討董事會及董事委員會之組成，物色及評估合適的董事會成員，並根據提名政策及董事會成員多元化政策向董事會提出推薦建議。
4. **財務委員會** — 此委員會之成員由董事會委任，由不少於兩名執行董事組成。委員會獲授權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彌償。
5. **執行委員會** — 此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模式運作。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承擔之風險性質和程度；(iii)考慮及評估普遍內部與外部風險對嘉里建設之業務所帶來潛在的負面影響，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。



以下董事委員會之組成、主席及在年內所進行之主要活動之詳情載於本企業管治報告以下標題之章節內：

- 審核與企業管治委員會：第63頁至第66頁。
- 薪酬委員會：第66頁至第67頁。
- 提名委員會：第68頁至第70頁。

履行由董事會所制定之嘉里建設之策略及目標之職責，及日常之管理職責乃轉授予行政總裁、副行政總裁及高級管理人員；各部門主管負責本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決定或承諾前應先向董事會匯報及取得董事會批准之情況。

董事會會議程序

董事會及所有董事委員會均遵循相同的會議程序。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。董事每月獲提供本公司表現、財務狀況及前景之詳細最新資料，讓整個董事會和每位董事能履行其職責。董事提出的問題亦能得到全面及迅速的回應。

來年之常規會議日期在年內之最後一次董事會會議上議定。董事會通常每年至少安排四次會議，大約每季度一次，並在需要時加開會議。每次召開會議之通知會至少提前14天發送予所有董事，以便董事將商討事項納入董事會會議議程中。在任何情況下，董事會會議議程及隨附之會議文件均會在預定之會議日期前不少於三天發送。

所有董事均可取得公司秘書的意見及服務，彼確保董事獲取合適及適時之資料作決策之用，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。董事亦可尋求外部獨立專業意見以確保董事會能獲得獨立的觀點和意見，有關費用由嘉里建設支付。為便利決策過程，董事可按需要不受限制地向管理層作出查詢及取得進一步資料。

董事會會議記錄初稿及最終定稿均會發送予全體董事，供董事表達意見，及確保所有相關事項已包括在內。所有已簽妥之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。

於二零二二年內召開的董事會會議、董事委員會會議及股東週年大會的時間表如下：

一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
薪酬會		董事會	薪酬會	股東週年大會	董事會		董事會			董事會	
		審企會	提名會	審企會			審企會			審企會	

審企會 = 審核與企業管治委員會會議

董事會 = 董事會會議

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高出席率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。各董事出席股東週年大會、董事會及董事委員會會議，以及培訓之細節表列如下：

出席／召開之會議

董事	董事會	審核與 企業管治 委員會	薪酬 委員會	提名 委員會	股東 週年大會	培訓
執行董事						
黃小抗 (於二零二二年五月十九日 退任之前主席)	1/1	不適用	2/2	1/1	1/1	★
郭孔華 (於二零二二年五月十九日 獲選為主席)	4/4	不適用	2/2	1/1	1/1	★
區慶麟 (於二零二二年五月二十四日 獲委任)	3/3	2/2*	不適用	不適用	不適用	★
吳繼霖	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1	★
藍秀蓮 (於二零二二年八月三十一日辭任)	3/3	3/3*	1/1*	1/1*	1/1	★
獨立非執行董事						
黃汝璞，JP	4/4	4/4	2/2	1/1	1/1	★
張祖同 (於二零二二年五月十九日退任)	1/1	1/1	2/2	1/1	1/1	★
許震宇	4/4	4/4	2/2	1/1	1/1	★
張亮 (於二零二二年五月十九日獲委任)	3/3	3/3	不適用	不適用	不適用	★
鄭君諾 (於二零二二年五月十九日獲委任)	3/3	3/3	不適用	不適用	不適用	★

◆ 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

★ 年內董事參加／接受的培訓課程和專業發展：

- 聽取由公司秘書就最新法律和監管事宜及企業管治常規作出之簡報
- 參加由本公司或專業機構籌辦的研討會／會議，如與房地產開發商有關的可持續發展及董事職責等議題
- 通過參加於二零二二年及二零二三年內舉行的嘉里建設房地產項目視察以獲取行業最新資訊
- 閱讀有關防貪常規、董事誠信實務和企業管治等培訓材料

董事就任須知

為協助新委任的董事履行其職責，彼等在受委任時將獲得全面、正式兼為其特定而設的就任須知，包括：

- 與董事會成員及高級管理人員之會面
- 董事會之角色及特別需要其關注的事項
- 董事委員會之角色及職權範圍
- 嘉里建設各項管治政策及程序
- 轉授予管理層之權力
- 最新之財務資料

於年內獲委任的董事，張亮先生、鄭君諾先生及區慶麟先生，在彼等獲委任時已獲提供全面的就任須知簡介。

持續專業發展

董事透過積極參與董事會及董事委員會會議，更新彼等之技能、知識及加深彼等對嘉里建設之熟悉。嘉里建設向全體董事提供持續專業發展的機會及實地視察，而費用由本公司支付，以幫助董事了解行業趨勢、發展及更新彼等之知識及技能。根據本公司保存之記錄及／或經董事確認，董事於年內參加的培訓課程及專業發展之詳情載於上文「董事會會議程序」一節的列表內。

於二零二二年，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，以及獲取監管之最新資訊。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。

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》（「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，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，及彼等確認於二零二二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布之內幕消息，亦已被要求遵守與標準守則內相若之條文。

嘉里建設未得悉在二零二二年內有任何不遵守標準守則之情況。

財務報告之問責

董事會旨在年報、中期報告及根據上市規則須予披露的其他財務資料內，對本集團的財務狀況及前景作出平衡、清晰及容易理解的評審並確認其職責如下：

- 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適當且充分地申報
- 選用適當之會計政策，並確保該等政策得到貫徹應用
- 確保作出審慎且合理之判斷及估計
- 確保恰當應用持續經營之假設

外聘核數師之主要職責為審核及匯報財務報表，而致股東之獨立核數師報告已載入本年報內。接近二零二二年年終時，董事會已審閱嘉里建設截至二零二七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或對嘉里建設持續經營之能力構成重大疑慮之不明朗事件或情況。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。內部審計部門由九名專業人員組成，分別常駐香港、北京及上海，並具備適當之內部審核、財務審核及行業特定技能。

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，並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。

內部審核工作的年度計劃和資源運用皆由審核與企業管治委員會檢討及議定。

嘉里建設於二零一六年已就其員工、客戶、供應商和相關社區採納舉報及投訴政策。該政策已於年內檢討及更新，以符合內部報告之需求。當收到可以匿名提交之舉報及投訴報告後，將啟動正式程序，通過審核與企業管治委員會向董事會匯報，以確保嘉里建設之事務以高水平的道德標準進行。

外聘核數師

審核與企業管治委員會乃外聘核數師之聯絡點，獨立於管理層。外聘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。所有由羅兵咸永道提供的非核數服務，須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考慮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	10,515
非核數服務	
– 稅務服務	4,228
– 其他服務 ^(註)	1,050
總計	15,793

附註：

其他服務為網絡安全及可持續發展之諮詢服務。

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，並於年內檢討該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：

- 嘉里建設須根據香港法例第571章《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、首席財務官及／或公司秘書，以便把握最早時機，採取補救行動
- 在對外發布內幕消息前，須先由行政總裁、首席財務官及指定部門主管審閱，以確保適當處理及發布內幕消息
- 嘉里建設之集團財務部須根據上市規則之規模測試掌握嘉里建設須作披露之界線水平，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
- 於中期及全年業績公布後的同日下午，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

年內，嘉里建設已為內部審計部、可持續發展及傳訊部、法務部及公司秘書部有機會接觸到本公司內幕消息的職員舉辦內幕消息培訓。

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，以及社會人士）之影響。董事會自二零一二年起制定股東通訊政策，並負責定期檢討該政策之成效。

與股東及投資者之溝通

嘉里建設致力維持與股東進行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代表所有股東利益之責任，及盡力為股東創造最大的價值。

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如下：

記者及投資者會議

- 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官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、基金經理及潛在投資者之定期會面，把握機會向股東及投資界交流及說明其策略。嘉里建設於二零二二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

摩根士丹利香港峰會2022

銀河聯昌第七屆香港／中國房地產及物業管理論壇

花旗亞太區房地產論壇2022

花旗中國投資者年會2022

公司通訊

- 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）及收取方法（印刷本或電子形式）。

公司網站

- 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最新資訊。
-

股東大會

- 股東週年大會是與股東互動之重要平台。股東大會向股東開放。股東可以在股東大會上就嘉里建設之表現和未來發展方向向董事提出任何意見。
- 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。董事會主席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以回答問題。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（「二零二二年股東週年大會」）於二零二二年五月十九日以混合會議形式召開，允許股東在新冠疫情下親身或透過電子會議系統出席。線上出席二零二二年股東週年大會之股東能夠觀看大會的現場網上直播，並在大會進行期間於線上投票及提交問題。全體董事均已親身或以電子形式出席二零二二年股東週年大會。
- 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。未能出席股東週年大會之股東可委任代表出席大會及投票。
- 為了使股東權利易於執行，重要事宜（包括選舉董事）皆在股東週年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股東週年大會上作出說明。所有決議案皆以投票方式表決通過。

股東查詢

- 歡迎所有股東以郵寄或電郵方式隨時向嘉里建設之可持續發展及傳訊部及／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，註明公司秘書收啟。公司秘書將確保該等查詢恰當地送達董事會。

董事會已檢討溝通渠道之實施情況，並基於上述而言，認為股東通訊政策已於年內有效地實施。

股東權利

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，註明公司秘書收啟。

根據公司細則第103條，股東如欲於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，連同按上市規則第13.51(2)條規定載列他／她的詳細履歷，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香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司。上述公司細則規定之書面通知之送達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。

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。該政策已於二零二三年檢討及更新，以加強政策的實施。當建議派發任何股息時，董事會將考慮以下因素：

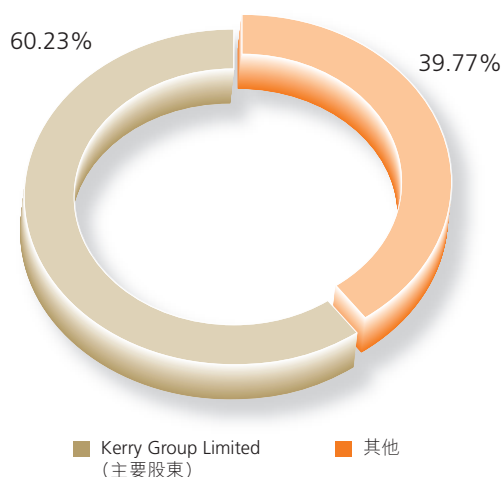
- 本集團之長遠利益
- 全體股東之整體利益
- 本集團之可持續發展
- 本集團之盈利、現金流量、財務狀況、資本需求及可分派之儲備
- 董事會認為相關之任何其他因素

股東之其他資料

於二零二二年，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。

嘉里建設於二零二二年十二月三十一日
的股權比例



主要股東及其他權益之詳情載於本年報「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，向主席兼行政總裁匯報。公司秘書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。

審核與企業管治委員會

主要職責

審核與企業管治委員會審視本集團之財務、風險管理、內部控制及報告程序，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、中期報告及年報之完整性，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、培訓計劃及有關預算是否充足。

- 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以下範疇：

- 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，而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。這超過上市規則關於大多數審核與企業管治委員會成員須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) *

許震宇 *

張亮 *

鄭君諾 *

* 獨立非執行董事

彼等之履歷詳情載於本年報第77頁至第79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。成員出席記錄在本企業管治報告「董事會會議程序」一節之列表披露。

為進一步促進公開對話及保證，審核與企業管治委員會在管理層不在場的情況下直接與外聘核數師進行討論。

主要活動

於二零二二年，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

- 審閱嘉里建設之年度及中期財務報表草稿及業績公告草稿，及於建議該等報表及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二零二二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。
- 在核數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部審核結果，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其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其職務及職責時之資源。
- 就加強政策和程序以及系統控制向集中職能部門提供業務合作和諮詢服務。
- 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。

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部門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問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。
- 考慮管理層每季匯報之主要風險登記冊。

- 檢視本集團每季的資訊安全風險及緩解措施。
- 檢視新冠疫情對本集團業務所帶來的影響，並確保制定適當的應對措施。

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，並負責檢討嘉里建設之企業管治。於截至二零二二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。
- 檢討嘉里建設遵守企業管治守則的守則條文之情況。
- 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。

於二零二三年三月，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：

- 審閱嘉里建設截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務報表草稿及業績公告草稿。

- 審閱本集團投資物業及發展中投資物業於二零二二年十二月三十一日之市場估值。
- 檢討於二零二二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。
- 建議董事會除標準守則外，採納一份《董事進行證券交易的程序》，作為所有董事於買賣嘉里建設及其相聯法團的證券時的指引。
- 建議董事會於二零二三年股東週年大會修改公司細則以符合上市規則附錄三所載之《核心的股東保障水平》的規定。

薪酬委員會

主要職責

薪酬委員會參照個人表現、嘉里建設之目標及方針、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。
- 檢討嘉里建設之股份計劃。

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) *

郭孔華

許震宇 *

* 獨立非執行董事

彼等之履歷詳情載於本年報第77頁至第79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，以匯報最新情況及回答相關問題。概無董事參與釐定其本身之薪酬。薪酬委員會於二零二二年召開兩次會議。成員出席記錄在本企業管治報告「董事會會議程序」一節之列表披露。

薪酬政策

嘉里建設自二零一二年起採納薪酬政策，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、挽留及吸引人才，為嘉里建設股東創造最大價值。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及股份獎勵計劃每年審閱及向董事會建議（如合適）批准授出購股權及獎勵股份予執行董事。
- 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／或參照市場趨勢向嘉里建設股東建議於股東大會批准有關非執行董事袍金之任何調整。

主要活動

於二零二二年，薪酬委員會已舉行兩次會議，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／高級管理人員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之花紅。
- 檢討非執行董事及董事委員會成員之袍金。
- 檢討薪酬委員會的職權範圍。
- 檢討薪酬政策，旨在提供公平的市場薪酬，以吸引及挽留高素質人才。

董事（包括身為嘉里建設高級管理人員之執行董事）於二零二二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及股份獎勵計劃之詳情載於本年報董事會報告及財務報表附註33及34。

於二零二三年一月，薪酬委員會亦召開了一次會議，藉以：

- 檢討執行董事／高級管理人員二零二三年之薪酬及退休金供款。
- 檢討支付執行董事二零二二年之花紅。
- 檢討非執行董事及董事委員會成員之袍金。

提名委員會

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

郭孔華 (主席)

黃汝璞, JP*

許震宇*

* 獨立非執行董事

彼等之履歷詳情載於本年報第77頁至第79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召開一次會議。提名委員會會議已於二零二二年四月一日召開。成員出席記錄在本企業管治報告「董事會會議程序」一節之列表披露。

董事會成員多元化政策

嘉里建設自二零一三年起採納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：

- 於檢討董事會的組成時，提名委員會將循多方面考慮董事會成員的多元性，當中包括但不限於性別、年齡、文化、

教育背景、種族、專業經驗、技能，知識和服務年資及其他不時達致董事會多元化的因素（「**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及業務發展。

- 在聘請和甄選董事會候選人的委任時，將根據嘉里建設的提名政策及董事會成員多元化準則作為基礎。
- 提名委員會負責檢討董事會之架構、人數、多元化概況及技能組合、甄選個別人士獲提名為董事、檢討董事的繼任計劃並就此等事宜向董事會作出建議以供批准。提名委員會將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性別、年齡、文化和種族多元化時，當中會受到可供選擇並擁有所需技能、知識及經驗之人選數目之影響，惟最終將會根據所選擇的候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻、可為董事會帶來與其他董事互補並提升董事會的整體能力、經驗與觀點而作出決定，並考慮嘉里建設的企業策略。董事會相信此等以對董事會所帶來的益處為基礎的用人準則最有利於嘉里建設為其股東及其它持份者服務。
- 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最終決定。
- 在實施董事會成員多元化時，提名委員會將考慮合適的可計量標準，並建議董事會採納。

董事會目前有七名董事，其中一名為女性（約佔14%），並在釐定合適之候選人時，董事會致力於改善性別多元化。

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。
- 候選人預期可投入之時間。
- 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）。
- 任何董事會視作相關的其他因素。

嘉里建設之董事提名程序載列如下：

- 董事會於舉行會議或傳閱書面決議案予董事會成員以批准委任、調任、甄選或重選候選人成為董事會成員前，提名委員會將先舉行會議或傳閱書面決議案予提名委員會成員，以考慮將獲提名的候選人。

- 提名委員會將須根據上述之因素評估、評核及／或考慮每次有關新委任、調任、甄選或重選董事之建議。提名委員會亦將會就此提出其建議，以供董事會及／或股東考慮及決定。

- 董事會經考慮提名委員會的建議後，對於委任、調任、甄選或重選董事會成員的事宜上有最終決定權。

- 提名委員會已獲提供足夠資源以履行其職責。

主要活動

於二零二二年，提名委員會曾進行以下主要活動。提名委員會已在二零二二年四月一日召開之提名委員會會議結束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大獨立元素，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，確認各獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條之獨立性。
- 提名委員會已審閱提名政策和董事會成員多元化政策，旨在定期檢討該等政策的執行情況及其有效性，並加強企業管治披露。

- 年內，提名委員會已批准向董事會推薦以下之委任建議：

(1) 推選郭孔華先生出任嘉里建設董事會主席及提名委員會主席；

(2) 委任區慶麟先生出任嘉里建設副行政總裁兼執行董事，以及執行委員會及財務委員會成員；及

(3) 委任張亮先生及鄭君諾先生出任嘉里建設獨立非執行董事，以及審核與企業管治委員會成員。

於二零二三年一月，提名委員會亦召開了一次會議，藉以：

- 檢討董事會的架構、人數、組成及多元化，同意董事會的獨立性，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。
- 檢討董事潛在之利益衝突，並按上市規則之要求評估獨立非執行董事的獨立性。
- 考慮和建議董事於二零二三年股東週年大會由股東重選連任。

風險管理及內部控制

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。本集團之各業務部門負責管理及維護其合適及有效的系統。

該系統是按本集團之特定需求及減低本集團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。此流程對本集團實現其業務目標至關重要。

審核與企業管治委員會在本集團之內部審計部門協助下，支持董事會監察本集團之風險敞口、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，以作出對本集團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

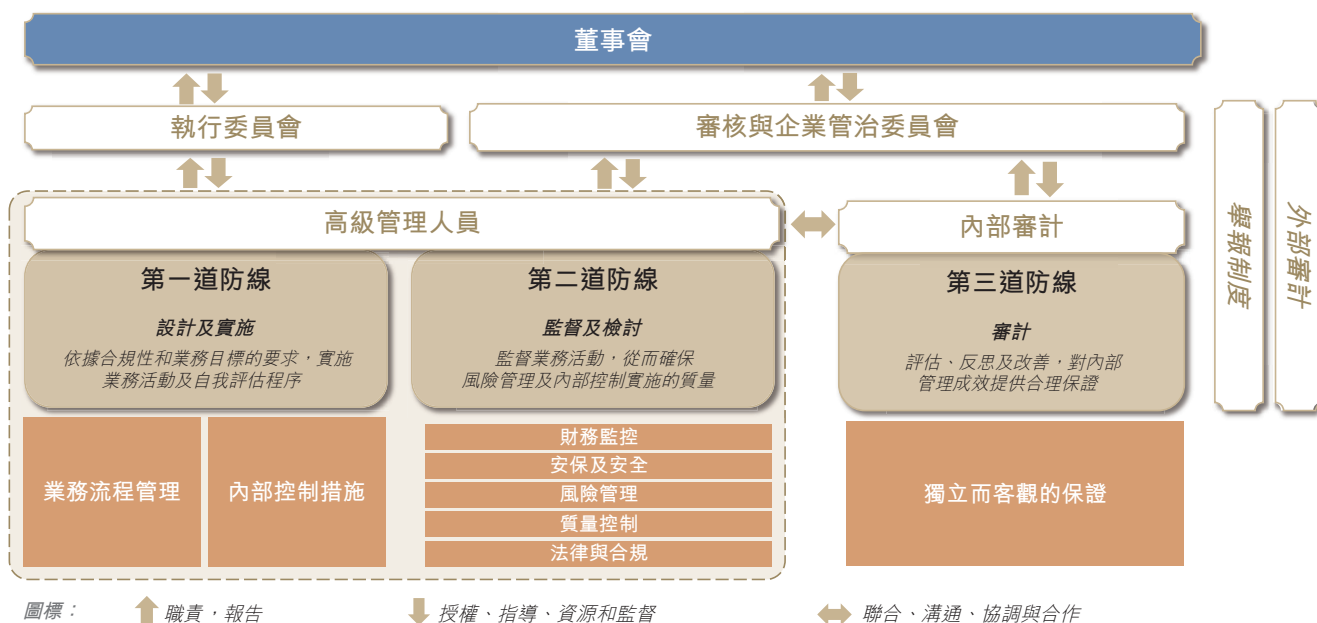
為強化本集團所有業務部門之風險管理能力和合規文化，本集團採納「三道防線」模式，來處理分配及協調風險及監控相關職責之問題。

- 作為第一道防線，運營管理層具有權利、職責和責任，對所有業務流程的風險直接進行評估、制定控制措施並降低風險帶來的影響；
- 作為第二道防線，由企業監察及監控職能組成（如：合規、財務監控、質量控制、科技與資訊系統及其他監控部門）。這一防線監督並促進運營管理層對於風險管理和內部控制有效地實施，並協助風險負責人在整個組織中報告充分的風險相關資訊；及

- 作為第三道防線，內部審計部門通過基於風險的方法為本集團董事會和高級管理層提供合理保證，以確保在組織內實施適當的控制。

本集團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，並已充分考慮本集團的組織架構及業務性質。該框架主要包括以下部分：

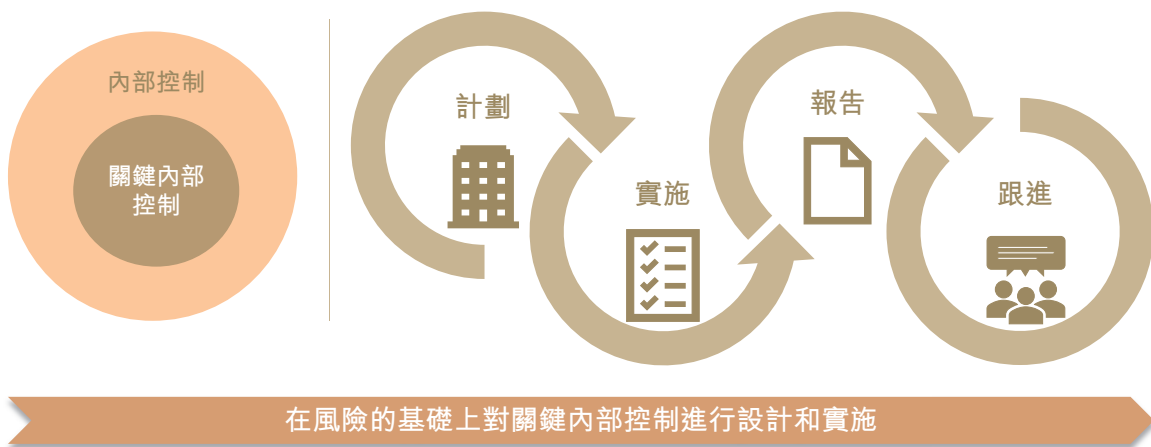
- 整合的企業風險管理流程，以識別和降低與業務環境相關的重大、複雜並且具有影響力的風險因素。
- 系統的內部控制及相關政策、制度的落地實施，以實現業務目標的監督和完成。
- 獨立的內部審計程序，以評估業務運營控制的有效性，並持續地向高級管理層提供業務改進建議。



此外，本集團建立了內部舉報機制，以確保業務活動以誠信合規的準則進行。已制定並更新舉報和投訴政策，以便員工和／或外部各方以適當的方式表達他們的疑慮和投訴。內部審計部門將審查任何潛在的欺詐和投訴案件，以確保相關事宜得到及時的調查及適當的跟進。

內部控制框架

本集團建立了內部控制系統，旨在監控本公司的整體業務狀況，及保護我們的資產免受重大損失或被挪用。為確保業務部門的有效運作，我們已制定了相關的內部控制政策和程序，從而實施、監控和執行，以確保業務目標的達成。



本集團專注關鍵的內部控制措施，這些措施為降低潛在風險提供了必要的保證。我們監督相關控制活動的實施，以預防重大錯誤以及有效地識別和糾正違規行為。此外，該等制度及程序會根據業務需要持續地修訂和改進，從而應對不斷變化的外部監管和商業環境。此系統主要包含以下五個部分：

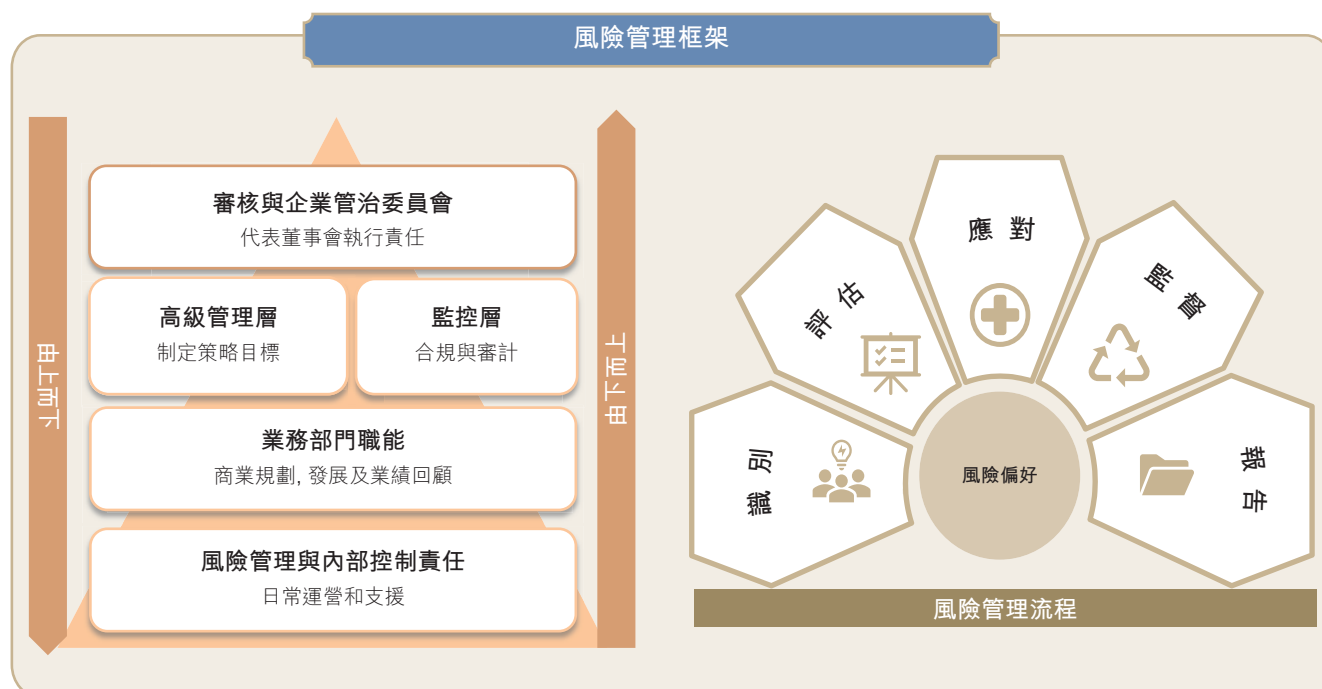
1. **誠信合規的企業文化** — 本集團致力於真實、正直和誠信地開展業務，並依據該承諾制定《員工行為準則》、《內幕信息披露政策》和《反貪污政策》。該制度適用於並傳達給所有員工。此外，在電子培訓課程的支持下，我們為本集團內所有員工提供定期的培訓和更新，並且每年對資訊系統使用者進行主要資訊安全的強制性培訓，以及根據需要進行持續的安全更新。
2. **訂定目的、預算及目標** — 本集團之策略及目標由董事會釐定。年度預算及未來五年之財務預測亦須經董事會審閱。每位執行董事被授權特定的責任，以監察個別業務部門之操作及營運情況，包括審閱及批准屬於業務層面之策略及計劃、制定有關業務之績效目標，以及計劃和實施內部控制與風險管理。
3. **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製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。

4. **授權職責清晰及制定明確之制度流程** – 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。本集團制定支援業務運營的政策和程序，並持續地更新和改進。此外，我們積極開展和採用創新技術和應用，例如：財務管理、內部工作流操作及銷售運營管理等系統，從而更加有效地支持各部門日常業務活動的實施。
5. **檢討及評估系統** – 為更好地檢討及評估本集團現有系統的足夠程度及有效性，內部自行評估流程於每年實施。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，該等評估內容已於二零二二年十一月十七日召開之審核與企業管治委員會會議上商議。

風險管理流程

本集團有一套健全流程，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，並就此向審核與企業管治委員會報告；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。

本集團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。本集團力求將風險管理納入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本集團業務之主要營運、財務及風險管理控制，對管理層制定的政策提供建議和諮詢服務，並定期對運營控制的有效性提供合理保證。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，每個季度會向主席及行政總裁、審核與企業管治委員會成員、首席財務官及外聘核數師提交內部審計報告以供審閱。

二零二二年風險管理及內部控制有效性之回顧

二零二二年，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，以及本集團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。於二零二二年，沒有發現可能對本集團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。

根據首席財務官之季度財務報告、公司秘書之上市規則合規季度報告及提交給審核與企業管治委員會和董事會的季度內部審計報告，本集團認為其有效地遵守了所須的財務報告、上市規則和內部審計法定要求。

本集團二零二二年已檢討其在會計、財務管理、內部審計及環境、社會和公司治理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本集團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。

風險因素

本集團持續評估風險以實現價值增益的目標。本集團對風險之定義，是指內部或外部事件對實現策略及營運目標產生負面影響的可能性。下列因素可能會導致本集團財務狀況或營運業績較預期或以往業績出現重大差異，但並非本集團所面臨的所有風險。此外，其他在目前看來影響較低之風險或不確定因素亦可能對本集團的業績產生重大影響。

全球新冠疫情風險

新冠疫情的全球散播增加了經濟、客戶需求和營運的不確定性，並加劇了本集團之房地產銷售、租賃和酒店營運業務的風險。全球各地政府為減緩疫情傳播，採取了包括限制出入境、加強邊境控制、隔離封閉和停止商業活動等各項措施。這些限制措施對本集團之零售商場及酒店帶來了不利影響。本集團已採取行動保護員工及持份者，並減緩新冠疫情的傳播。

新冠疫情對於整體市場狀況，包括本集團營運業績之影響仍存在不確定性。這些狀況會受到潛在的病毒變異、傳播和持續時間、新興的醫療解決方案、政府採取的措施以及經濟恢復速度等因素的影響。儘管某些國家已放寬一些限制，但不能保證不會新增感染病例或病毒變種，也無法保證此類限制及封鎖措施不會再次實施。

市場風險

本集團之業務營運所在的市場面臨激烈的競爭和波動。我們在產品或服務性能、品質及價格方面競爭。本集團之業務在很大程度上取決於當前的商業環境，包括投資規模和消費支出。新營運商的加入以及現有競爭對手之價格競爭加劇可能會對我們的產品及服務的價格或客戶需求產生負面影響，因此，不能保證該等狀況不會影響本集團之銷售或利潤率，或造成市場份額降低。

宏觀經濟和政治風險

當前的地緣政治狀況，如俄烏衝突和中美緊張局勢，造成了不同程度的貿易限制、制裁及其他供應鏈風險，並且全球經濟未來前景的不明朗。斯里蘭卡等國的政治不穩定影響了我們的資產投資。本集團年內持續關注事件的發展，並定期覆核營運、資產和項目業績，但該等狀況仍可能對本集團財務狀況與營運業績造成重大及負面影響。

利率風險

房地產行業和本集團業績都受市場情緒影響，並對利率波動敏感。市場利率和貸款利率的不良波動可能會對客戶的置業需求產生負面影響，並增加融資成本和開發成本，因此不能保證該等狀況之變動不會對本集團財務狀況與營運業績造成重大及負面影響。

外匯風險

本集團在內地進行了大量投資以擴大資產增值潛力，並且人民幣的波動將對本集團之未對沖貨幣資產和負債的價值產生變化，從而影響財務狀況和經營業績。外匯之匯率波動受各個國家的宏觀經濟表現以及國家之間商業和資本業務的資金流動影響，因此不能保證該等狀況之變動不會對本集團財務狀況與營運業績造成重大及負面影響。

資金流動風險

本集團之投資和營運屬長期性，因而資金流和流動性風險基於業務投資範圍而定。市場流動性的波動可能會限制本集團獲取充足且高效之資金成本的能力。

吸引、發展和挽留關鍵員工的能力

本集團的成功取決於管理層和關鍵員工的努力和能力。未能有效地吸引、發展和保留高素質人才，可能會影響本集團按計劃實現策略目標的能力，或相應地影響業務和營運結果。

網絡安全風險

本集團依靠資訊技術網絡和系統處理、傳輸和存儲電子資訊，並支援各項業務活動。這些系統可能會因網絡攻擊而受到損壞、中斷或關閉。儘管已實施了網絡安全措施，包括存取控制、資料加密、持續監控和備份維護等，但本集團的資訊系統仍可能受到無法預見或未知的網絡安全威脅。如果本集團無法防止資訊技術系統的安全性漏洞或其他損害，這可能超出本集團投保的範圍，從而導致第三方索賠和／或監管索賠或調查。任何此類中斷都可能對營運產生負面影響，並使本集團面臨訴訟，私隱法規定的責任或處罰以及聲譽損害。

環境和氣候風險

關於客戶、投資者、政府和其他持份者對ESG日益增長的興趣，本集團加強了對可持續發展及企業社會責任的報告。實現這些目標的能力和持份者的期望受到許多風險和不確定性因素的影響，其中一些條件依賴於其他方面的共同努力，可能會超出本集團的控制範圍。

董事及高級管理人員

董事

◆ 執行董事



郭孔華先生

現年四十四歲，自二零二二年五月起出任為本公司主席及自二零一九年六月起出任為本公司行政總裁。他亦為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。在獲委任為主席之前，郭先生曾於二零一九年六月至二零二二年五月出任為本公司副主席，及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。



區慶麟先生

現年六十三歲，自二零二二年五月出任為本公司之副行政總裁及執行董事及本公司執行委員會及財務委員會成員。區先生亦為 Shang Properties, Inc.（於菲律賓上市之公司，為本公司之聯營公司）之董事。區先生在會計、財務、顧問、業務發展及全面管理（涉及製造業、科技業及房地產業）方面擁有逾三十五年經驗。在加盟本公司之前，區先生於二零一九年至二零二二年出任為華懋集團的地產業務董事總經理，及於二零二零年至二零二二年出任為安寧控股有限公司（於香港上市之公司，為華懋集團有聯繫之公司）之非執行董事。在任職華懋集團之前，區先生曾於數家香港上市公司工作逾二十年並擔任不同高級職務，包括執行董事、副行政總裁及財務總監等。他為特許公認會計師公會資深會員。他持有香港大學工商管理碩士學位及加拿大戴爾豪斯大學 (Dalhousie University) 理學士學位。



吳繼霖先生

現年四十六歲，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。吳先生為本公司主席兼行政總裁郭孔華先生之姐夫。

◆ **獨立非執行董事**



黃汝璞女士，JP

現年七十四歲，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。



許震宇先生

現年五十一歲，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碩士學位。



張亮先生

現年五十一歲，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成員。張先生為社會企業「全城街馬」創辦人之一，該企業的宗旨是藉跑步為生命帶來正面改變。他亦為香港特別行政區政府「降低食物中鹽和糖委員會」主席。張先生為香港賽馬會慈善及社區事務前任執行總監及香港賽馬會前高級顧問。他亦為香港按揭證券有限公司前任董事。在此之前，他曾為貝恩資本合夥人、溢達集團全球採購及供應鏈部門的董事總經理，以及波士頓諮詢公司高級顧問。張先生畢業於香港中文大學，其後取得哈佛大學工商管理碩士學位。



鄭君諾先生

現年四十七歲，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成員。鄭先生為金沙中國有限公司(於香港上市之公司) 之首席營運總裁兼執行董事。自二零二零年七月起，他亦同時為拉斯維加斯金沙集團股份有限公司的亞洲區行政副總裁。鄭先生在二零一三年加入金沙集團之前曾於瑞銀投資銀行任職十四年，並擔任多個職務，包括香港證券研究部門主管兼董事總經理以及中國證券研究部門主管。他亦於二零一一年獲《金融時報》選為亞洲年度最佳選股人。鄭先生畢業於牛津大學，獲授哲學、政治及經濟學一級榮譽學位。

本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

董事會報告

嘉里建設有限公司(「本公司」)連同其附屬公司統稱「本集團」董事欣然提呈截至二零二二年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務及經營範圍之分部分析

本公司之主要業務為投資控股。

本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

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

本集團年內之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

本集團的業務審視以及本集團年內表現、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	4至5
主席報告	6至7
管理層討論及分析	8至37
企業可持續發展	38至45

於截至二零二二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(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)、香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)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。

於截至二零二二年十二月三十一日止的財政年度，本集團亦已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，本集團於截至二零二二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之「企業可持續發展」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12,079,000港元(二零二一年：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

於二零二二年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為24,807,131,000港元（二零二一年：26,246,432,000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32。

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二零二二年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註44。

銀行貸款之詳情

本集團於二零二二年十二月三十一日之銀行貸款之詳情載於財務報表附註28。

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

於本年度及截至本董事會報告日期，董事會的組成載列如下：

執行董事

郭孔華先生(主席)
(前任副主席，於二零二二年五月十九日獲選為主席)
黃小抗先生
(於二零二二年五月十九日退任)
區慶麟先生
(於二零二二年五月二十四日獲委任)
吳繼霖先生
藍秀蓮女士
(於二零二二年八月三十一日辭任)

獨立非執行董事

黃汝璞女士，JP
許震宇先生
張亮先生
(於二零二二年五月十九日獲委任)
鄭君諾先生
(於二零二二年五月十九日獲委任)
張祖同先生
(於二零二二年五月十九日退任)

郭孔華先生及黃汝璞女士將根據本公司之公司細則(「公司細則」)第99條及區慶麟先生、張亮先生及鄭君諾先生將根據公司細則第102條於二零二三年五月三十一日舉行之股東週年大會(「二零二三年股東週年大會」)上輪值告退。所有退任董事符合資格，並願意膺選連任。

董事委員會

於本年報日期，本公司董事委員會的組成載於本年報之「公司資料及財務資料時間表」一節內。

董事資料之變更

下文載列自本公司二零二二年中期報告刊發後，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變更：

- (1) 張亮先生於二零二二年九月一日至二零二二年十二月三十一日獲委任為香港賽馬會高級顧問；
- (2) 自二零二二年七月起，鄭君諾先生獲委任為拉斯維加斯金沙集團股份有限公司的亞洲區行政副總裁；及
- (3) 區慶麟先生於二零二三年三月二十二日獲委任為Shang Properties, Inc.董事，該公司於菲律賓證券交易所上市(股份代號：SHNG)。

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個人資料

董事及高級管理人員個人資料載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

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，於二零二二年十二月三十一日，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) 本公司普通股股份的好倉

董事姓名	所擁有權益的普通股股份數目					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	總計權益	
郭孔華	2,746,413	–	1,000,000	3,297,763	7,044,176	0.49
區慶麟	–	–	–	50,000	50,000	<0.01
吳繼霖	–	4,324,763	–	702,048	5,026,811	0.35

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. 該等百分比指所擁有權益的本公司股份數目除以本公司於二零二二年十二月三十一日的已發行股份總數(即1,451,305,728股普通股股份)。

(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 ¹	股權概約百分比(%) ²
吳繼霖	實益擁有人	100,000	0.01

附註：

1. 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度內的購股權變動，載於本董事會報告之「購股權計劃」一節內。
2. 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二零二二年十二月三十一日的已發行股份總數(即1,451,305,728股普通股股份)。

董事於股份、相關股份及債券中之權益(續)

(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	郭孔華	2,000,000	-	-	240,480,219	242,480,219	15.69
	區慶麟	-	-	-	3,115,476	3,115,476	0.20
	吳繼霖	2,500,000	191,584,756	-	49,515,464	243,600,220	15.76
嘉里物流聯網有限公司	郭孔華	600,428	-	-	1,132,479	1,732,907	0.10
	區慶麟	-	-	-	717,588	717,588	0.04
	吳繼霖	-	189,781	-	1,308,612	1,498,393	0.08
	黃汝璞	20,796	-	-	-	20,796	<0.01
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	100,000	-	-	-	100,000	6.67
	吳繼霖	-	-	20,000	50,000	70,000	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. 該等百分比乃按於二零二二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。

董事於股份、相關股份及債券中之權益 (續)

除上文披露外，於二零二二年十二月三十一日，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，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，概無董事或本公司行政人員擁有本公司或其任何相聯法團股份、相關股份或債券之任何權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

於二零二二年十二月三十一日，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而尚未行使的購股權數目載於本董事會報告之「購股權計劃」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二零二二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

於二零二二年十二月三十一日，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，除董事外，以下公司持有本公司股份百分之五或以上的好倉。彼等權益如下：

於本公司普通股股份的好倉

名稱	持有普通股股份之身份	所擁有權益的 普通股股份數目	股權概約 百分比(%) ²
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	874,090,494 ¹	60.23
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	746,230,656 ¹	51.42
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ¹	21.51
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ¹	17.70
Schroders Plc	投資經理	87,107,500	6.00
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ¹	5.09

附註：

1. 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。
2. 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二零二二年十二月三十一日的已發行股份總數 (即 1,451,305,728 股普通股股份)。

除上文所披露外，於二零二二年十二月三十一日，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，或須通知本公司及聯交所之資料，概無其他人士 (董事除外) 擁有本公司股份或相關股份之任何權益或淡倉。

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。僱員福利開支之詳情載於財務報表附註12。

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。

(1) 購股權計劃之目的

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。

(2) 購股權計劃參與人

根據二零二零年購股權計劃及二零一一年購股權計劃合資格參與者為：

- (a) 本集團任何成員公司之任何執行董事、經理或擔任行政、管理、監督或類似職位之其他僱員（於本節稱為「僱員」）、任何候任僱員、任何全職或兼職僱員、或當時調派至本集團任何成員公司擔任全職或兼職工作之人士；
- (b) 本集團任何成員公司之董事或候任董事（包括獨立非執行董事）；
- (c) 本集團任何成員公司之顧問、業務或合營夥伴、特許經營商、承辦商、代理或代表；
- (d) 向本集團任何成員公司提供研究、開發或其他技術支援或任何諮詢、顧問、專業或其他服務之人士或實體；或
- (e) 任何上述人士之聯繫人（具有上市規則所賦予之涵義）。

鑒於上市規則第十七章所作出的修訂，本公司將只向符合上市規則第17.03A條的合資格參與者授予二零二零年購股權計劃項下之購股權。

購股權計劃(續)

(3) 可予發行之股份上限

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本公司股份(「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。於二零二三年三月二十九日(本年報日期)，根據二零二零年購股權計劃可予發行之股份總數為145,650,122股(佔二零二三年三月二十九日已發行股份數目約10%)。

(4) 每位合資格參與者可獲授權益上限

每位合資格參與者在任何十二個月內所獲授之最高權益不得超逾不時已發行股份之1%。

(5) 行使及歸屬期

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。購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

(6) 接納購股權

接納購股權時應付之代價為1港元，而付款期限則於載有授出購股權的要約函件中列明。

(7) 購股權之行使價

二零二零年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃由董事會於購股權授出時全權酌情釐定，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。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。

購股權計劃(續)

購股權變動情況

按上市規則第17.07條的規定，根據二零一一年購股權計劃授出的購股權於截至二零二二年十二月三十一日止年度內之變動詳情載列如下：

購股權持有人姓名或類別	授出日期	階段	購股權數目					每股 行使價 港元	行使期
			於二零二二年 一月一日		於二零二二年 十二月三十一日				
			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	已失效	尚未獲行使		
1. 董事									
黃小抗	30/04/2012	I	1,500,000	-	-	(1,500,000)	-	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
(於二零二二年五月十九日退任)	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
2. 其他僱員參與者									
	30/04/2012	I	4,489,500	-	-	(4,489,500)	-	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	5,431,000	-	-	(5,431,000)	-	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	1,955,000	-	-	-	1,955,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	2,634,000	-	784,000	-	3,418,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
總數：			18,643,500	(784,000)	784,000	(13,170,500)	5,473,000		

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。
- 該等轉移乃因一名董事退休。
- 其他僱員參與者包括前任董事，以及本公司及其附屬公司或前附屬公司之前任及現任僱員。
- 於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，概無購股權根據二零一一年購股權計劃獲授出、行使或註銷。

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。

(1) 股份獎勵計劃之目的

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。

(2) 股份獎勵計劃參與人

股份獎勵計劃合資格參與者為：

- (a) 本集團任何成員公司或聯屬公司（定義見下文）的僱員（不論全職或兼職僱員）（於本節稱為「僱員」），惟在以下情況下，獲選參與者（定義見下文）仍須為僱員：(i)本公司或相關聯屬公司批准其休假；或(ii)其在本公司及任何聯屬公司或任何後繼者中調任，惟為免生疑問，僱員應自其僱傭終止之日起（包括該日）不再為僱員；或
- (b) 本集團任何成員公司或任何聯屬公司的董事、管理人員、顧問或諮詢人，且董事會按其絕對酌情權認為已經或將向本集團作出貢獻的人士。

上文聯屬公司指任何直接或透過一名或多名中介人間接控制或受本公司控制或受本公司共同控制的公司，並須包括(i)本公司的控股公司；或(ii)本公司控股公司的附屬公司；或(iii)本公司的附屬公司；或(iv)本公司同系附屬公司；或(v)本公司控股股東；或(vi)受本公司控股股東控制的公司；或(vii)受本公司控制的公司；或(viii)本公司控股公司的聯營公司；或(ix)本公司的聯營公司。

上文獲選參與者指獲准參與股份獎勵計劃並已獲授予任何獎勵股份的任何合資格參與者。

然而，相關個人居住地的法律或法規不允許根據股份獎勵計劃授予、接受或歸屬獎勵股份，或董事會認為，排除該人士對遵守該地區的法律及法規（包括並不限於上市規則）屬必需或適宜，該人士則無權參與股份獎勵計劃。

(3) 可授出之股份上限

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。

根據股份獎勵計劃可獲授予之最高股份數目（不包括已失效或被沒收之股份）不得超逾不時已發行股份之10%。倘根據股份獎勵計劃作出任何授出將會導致超出任何上述上限，則不可進一步作出任何授出。

股份獎勵計劃(續)

(4) 每位合資格參與者可獲授之權益上限

根據股份獎勵計劃授予獲選參與者之最高尚未歸屬的獎勵股份數目不得超逾不時已發行股份之1%。

(5) 歸屬

根據股份獎勵計劃授出之獎勵股份之歸屬準則及條件或期限乃由董事會於授出時全權酌情釐定。獎勵股份須受限於歸屬期、董事會釐定的達致表現及／或其他條件。倘有關條件未獲達成，獎勵股份須於有關條件未獲達成之日自動註銷(董事會全權酌情釐定)。

(6) 接納獎勵股份

獲選參與者可在收到獎勵函件後的五個工作日內接納獎勵。

概無訂明接納獎勵須付金額，董事會可在獎勵函件中列明接納獎勵時須付之金額。

(7) 其他資料

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。

根據股份獎勵計劃授出之每股獎勵股份價格／代價(如有)乃由董事會於授出時全權酌情釐定。

股份獎勵計劃詳載於財務報表附註34。

服務合約

本公司並無與擬於二零二三年股東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

截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團與其五大供應商的合約總值(不屬於資本性質者)佔所採購的供應品總值少於30%。而本集團五大客戶合共佔其截至二零二二年十二月三十一日止年度收入總額同樣少於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二零二二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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度內，黃小抗先生(於二零二二年五月十九日退任)、郭孔華先生及吳繼霖先生均為香格里拉(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。

董事之競爭業務權益 (續)

截至二零二二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

其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何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

截至二零二二年十二月三十一日止的財政年度，本集團進行的關連交易須遵守上市規則第十四A章的申報規定。交易詳情如下：

(i) 續訂嘉里中心租約

承如本公司日期為二零二二年十一月十七日之公告(「嘉里中心公告」)所披露，於二零二二年十一月十七日，本公司之全資附屬公司嘉里發展有限公司、Fine Century Holdings Limited及漢翔投資有限公司(作為租戶)已接納Ubagan Limited(「Ubagan」)(由嘉里控股有限公司(「嘉里控股」)及本公司分別間接擁有60%及40%權益)(作為業主)所作出之要約，就位於香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心2樓1室、2A及2B室、3樓1室及2室、5樓1室、2室及3室、22樓、25樓及26樓續訂現有租約(統稱為「該等租賃協議」)，租期自二零二二年十一月十九日起至二零二五年十一月十八日屆滿(包括首尾兩天)，為期三年(「續約事項」)。

Ubagan由嘉里控股及本公司分別間接擁有60%及40%權益，而嘉里控股為本公司之控股股東。Ubagan為嘉里控股之聯繫人，因此為本公司之關連人士。

根據《香港財務報告準則》第16號「租賃」，該等租賃協議項下之租賃付款總額已於二零二二年十一月十九日被確認為本集團之使用權資產約131,000,000港元。因此，根據上市規則，續約事項對本公司而言構成一次性的關連交易。

關連交易之詳情載於嘉里中心公告。

關連交易 (續)

(ii) 非全資附屬公司之間的集團內部貸款

承如本公司日期為二零二二年十二月五日之公告(「**集團內部貸款公告**」)所披露，於二零二二年十二月五日，嘉里(瀋陽)房地產開發有限公司(「**嘉里瀋陽**」)(作為貸款人)與運億置業(秦皇島)有限公司(「**運億置業**」)(作為借款人)(均為本公司之非全資附屬公司)訂立現金預支協議(「**現金預支協議**」)，據此，嘉里瀋陽同意向運億置業提供本金額上限為人民幣630,000,000元(約693,000,000港元)的集團內部貸款(「**貸款**」)，為期兩年。

嘉里瀋陽由本公司、香格里拉(亞洲)有限公司(「**香格里拉**」)及長春產業有限公司(「**長春產業**」)分別間接擁有60%、25%及15%權益，而運億置業由本公司、嘉里控股及長春產業分別間接擁有60%、30%及10%權益。嘉里控股為本公司之控股股東及香格里拉的主要股東，而長春產業為嘉里控股之聯繫人。因此，嘉里控股、香格里拉及長春產業為本公司之關連人士，進而嘉里瀋陽及運億置業為本公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則，訂立現金預支協議以授出貸款對本公司而言構成一項關連交易。

關連交易之詳情載於集團內部貸款公告。

持續關連交易

根據上市規則第十四A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二十年，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。嘉里控股為本公司之控股股東及香格里拉的主要股東。因此，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、營銷及培訓服務構成本公司之持續關連交易。

持續關連交易 (續)

(i) 酒店管理協議及營銷及培訓服務協議 (續)

(a) 北京嘉里大酒店 (續)

根據北京協議，於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，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」）。截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團根據北京協議支付之費用為人民幣8,117,000元（約9,422,000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」）。靜安協議的年期為二十年，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構成本公司之持續關連交易。

根據靜安協議，於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團應付之年度費用總額不應超過14,000,000美元（「上限B」）。截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團根據靜安協議支付之費用為2,712,000美元（約21,150,000港元），並不超過上限B。

(c) 杭州城中香格里拉大酒店

根據嘉里置業（杭州）有限公司（「嘉里置業杭州」）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二十年，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構成本公司之持續關連交易。

根據杭州協議，於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，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」）。截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團根據杭州協議支付之費用為人民幣10,888,000元（約12,517,000港元），並不超過上限C。

持續關連交易 (續)

(ii) 框架協議

於二零一九年八月二十九日，本公司與嘉里物流聯網有限公司(「嘉里物流」)訂立的框架協議(「框架協議」)，有關(a)由本集團不時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。訂約雙方可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。

出售嘉里物流的股份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。現時，本公司持有嘉里物流股份約20.8%權益。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內，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100,000,000港元(「上限D」)及55,000,000港元(「上限E」)。截至二零二二年十二月三十一日止年度內，本集團根據框架協議之租金收入及服務費總金額約為22,496,000港元及13,064,000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

根據上市規則第14A.55條，本公司之獨立非執行董事已審核上述持續關連交易，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》(經修訂)「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團之持續關連交易，並根據上市規則第14A.56條就上述的持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

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	每股之已付價			總代價 港元
	已購回之 普通股股份數目	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。

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
郭孔華
主席兼行政總裁

香港，二零二三年三月二十九日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

致嘉里建設有限公司股東
(於百慕達註冊成立的有限公司)

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101至200頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二二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 貴集團於二零二二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

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	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>投資物業估值</p> <p>請參閱綜合財務報表附註15和19。</p> <p>貴集團之附屬公司、聯營公司及合營公司所持投資物業之公允價值變動已確認並分別列賬至「投資物業之公允價值之(減少)/增加」及「應佔聯營公司及合營公司業績」於截至二零二二年十二月三十一日止年度之綜合收益表中。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。</p> <p>管理層已聘請獨立估值師評估 貴集團之附屬公司、聯營公司及合營公司的投資物業及發展中投資物業於二零二二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。</p> <p>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。其中投資物業的估值取決於資本化比率及現行市場租金；發展中投資物業的估值則取決於現行市場價格，完工成本以及發展商的溢利。</p> <p>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存在不確定性及需管理層作出判斷，我們將該事項視為關鍵審計事項。</p>	<p>就管理層對 貴集團之附屬公司、聯營公司及合營公司所持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：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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管理層對採用評估假設的判斷，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； • 閱讀估值報告並與獨立估值師會面及討論估值方法和關鍵假設； • 讓我們的內部估值專家參與評估抽樣選取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(包括租金收益及估算完工成本)，以與管理層的記錄、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、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： <ul style="list-style-type: none"> • 資本化比率與公佈的市場數據； • 現行市場租金與可比物業的租賃交易或該物業最近的租賃成交；和 • 估算發展中投資物業的完工成本以及發展商的溢利與批准的預算和市場基準。 • 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。 <p>根據已執行的程序，我們認為管理層所使用的方法適當，重大假設和數據有據可依。</p>

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4(a)(ii)、17、19和24。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團透過附屬公司、聯營公司及合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撥備或回撥。

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，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管理層對採用評估假設的判斷，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，我們認為管理層所使用的重大假設和數據有據可依。

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4(b)(v)、14、16和19。

於二零二二年十二月三十一日，貴集團之附屬公司和聯營公司於中國內地的酒店業務主要資產為物業、機器及設備和使用權資產。鑑於酒店入住率及營利能力受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，貴集團的部分酒店於二零二二年十二月三十一日存在減值跡象。

管理層認為各酒店均為獨立的現金產生單位（「現金產生單位」），並對各現金產生單位進行評估以確定是否存在減值跡象。評估方式為以比較各現金產生單位的可取回價值及賬面值作減值根據。可取回價值為現金產生單位的使用價值及公允價值減出售成本中之較高者。

於二零二二年十二月三十一日，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。在減值評估中，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。

由於其可取回價值的估計存在不確定性和涉及到管理層的判斷，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：

- 評估管理層根據各酒店業績，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工作；
- 了解管理層與中國內地酒店物業賬面值 and 可取回價值評估的內部控制和評估流程，並通過考慮評估不確定性的程度和管理層對採用評估假設的判斷，估計了重大錯報的固有風險。
- 評估管理層估計可取回價值的貼現現金流量方法。此評估包括測試相關計算準確性，並將其現金流量估算與最近批准的預算進行比較；
- 評估管理層在其貼現現金流量方法中採用的關鍵假設（包括預計入住率、房價等），與過去資料的趨勢或其他支持文件進行對比來檢查其合理性；
- 讓我們的內部估值專家參與並參考公佈的市場數據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，我們認為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所使用的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。
- 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曾雅君。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二三年三月二十九日

綜合收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	5	14,590,475	15,326,764
銷售成本及直接費用		(7,605,791)	(6,583,757)
毛利	5	6,984,684	8,743,007
其他收入及收益淨額	6	915,526	2,992,814
銷售、行政及其他經營費用		(1,720,023)	(2,003,343)
投資物業公允價值之(減少)/增加	15	(2,040,840)	1,666,422
除融資費用前經營溢利	7	4,139,347	11,398,900
融資費用	8	(317,225)	(575,135)
經營溢利		3,822,122	10,823,765
應佔聯營公司及合營公司業績	19(d)	1,345,947	3,402,332
除稅前溢利		5,168,069	14,226,097
稅項	9	(1,693,183)	(2,936,131)
年度溢利		3,474,886	11,289,966
應佔溢利：			
公司股東		2,754,780	10,358,011
非控制性權益		720,106	931,955
		3,474,886	11,289,966
每股盈利			
— 基本	11	1.90 港元	7.11 港元
— 攤薄	11	1.90 港元	7.11 港元

綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	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	36	948,801	120,346
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	36	(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	36	(1,032,970)	(22,826)
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	36	26,179	–
出售一間聯營公司部份權益釋出之外匯波動儲備	36	–	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		(5,894,606)	13,654,514
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
		(5,894,606)	13,654,514

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	4,617,237	5,406,884
投資物業	15	77,063,008	87,201,879
使用權資產	16	1,830,251	1,965,609
發展中物業及土地訂金	17	31,515,644	21,410,388
聯營公司及合營公司	19	25,802,012	28,326,935
衍生金融工具	20	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	21	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	22	674,057	679,056
應收按揭貸款	23	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	17	22,982,883	13,056,483
已落成之待售物業	24	20,162,050	18,112,492
應收賬項、預付款項及訂金	25	1,676,993	2,305,111
應收按揭貸款之本期部分	23	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	20	–	68,457
受限制之銀行存款	26	354,814	920,902
現金及銀行結存	26	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	27	6,783,829	6,978,489
合約負債	27	4,372,308	8,040,581
租賃負債之本期部分	16	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	28	5,997,133	5,268,298
衍生金融工具	20	103,846	–
		19,497,198	22,442,764
流動資產淨值		37,796,326	29,576,814

綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
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	28	46,873,144	32,210,214
非控制性權益貸款	29	2,495,861	2,299,732
租賃負債	16	84,206	381
衍生金融工具	20	347,584	166,083
遞延稅項	30	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	32	1,451,306	1,454,472
就股份獎勵計劃持有之股份	34	(18,097)	–
股份溢價	35	13,102,767	13,027,720
其他儲備	36	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

第101至200頁的財務報表已由董事會於二零二三年三月二十九日批核，並代表董事會簽署。

郭孔華
董事

區慶麟
董事

綜合現金流動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	37(a)	2,432,741	8,930,268
已付利息		(1,348,090)	(800,595)
已繳所得稅款		(1,444,607)	(2,650,860)
(應用於) / 來自經營業務之現金淨額		(359,956)	5,478,813
投資業務			
添置物業、機器及設備		(43,619)	(86,835)
添置投資物業		(375,879)	(191,432)
土地訂金增加		(24,648,498)	(615,107)
收購附屬公司	37(c)	(480,243)	–
出售附屬公司所得款項	37(d)	4,623,956	149,440
出售一間聯營公司部份權益所得款項	37(e)	–	6,357,048
聯營公司及合營公司投資之增加		(10,892)	(3,244,401)
已收聯營公司股息		1,043,148	5,897,014
給予聯營公司及合營公司額外借款		(401,309)	(1,322,992)
聯營公司及合營公司償還貸款		1,578,359	157,587
接受聯營公司及合營公司額外借款		15,091	5,449
償還聯營公司及合營公司貸款		(200,948)	(34,255)
按揭貸款予買家		(116,341)	(156,414)
買家償還按揭貸款		384,393	570,487
已收利息		593,892	506,137
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
受限制之銀行存款之減少 / (增加)		492,844	(339,321)
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之(增加) / 減少		(607)	528,574
已收上市及非上市投資股息		52,552	48,729
出售物業、機器及設備所得款項		6,205	13,524
出售投資物業所得款項		350,000	2,000
(應用於) / 來自投資業務之現金淨額		(17,137,896)	8,297,363

綜合現金流動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
融資業務			
購回股本作註銷之代價及支出		(59,575)	(40,396)
就股份獎勵計劃購入股份		(18,097)	–
償還銀行貸款	37(b)	(40,506,291)	(41,610,936)
所提取銀行貸款	37(b)	56,748,438	36,876,256
租賃負債本金部分的付款	37(b)	(54,210)	(55,237)
已付股息	10(a)	(1,962,410)	(5,316,230)
償還定息債券	37(b)	–	(2,330,430)
非控制性權益退回資本		–	(444,112)
已付附屬公司股息予非控制性權益		(615,217)	(196,990)
非控制性權益額外借款	37(b)	12,641	–
償還非控制性權益貸款	37(b)	–	(458,800)
來自 / (應用於) 融資業務之現金淨額		13,545,279	(13,576,875)
現金及現金等值之(減少) / 增加		(3,952,573)	199,301
匯率變動的影響		(1,198,718)	402,446
於一月一日之現金及現金等值		16,476,695	15,874,948
於十二月三十一日之現金及現金等值	26(b)	11,325,404	16,476,695

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益							非控制性 權益	總權益 千港元
		股本 千港元	就股份獎勵 計劃持有之 股份 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	總計 千港元		
於二零二二年一月一日之結餘		1,454,472	-	13,027,720	15,534,100	86,812,603	116,828,895	15,484,231	132,313,126	
年度溢利		-	-	-	-	2,754,780	2,754,780	720,106	3,474,886	
現金流量對沖	36	-	-	-	948,801	-	948,801	-	948,801	
應佔聯營公司及合營公司的其他 全面收益	36	-	-	-	(223,494)	-	(223,494)	-	(223,494)	
境外業務的匯兌差異淨額	36	-	-	-	(7,691,500)	-	(7,691,500)	(1,396,508)	(9,088,008)	
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	36	-	-	-	(1,032,970)	-	(1,032,970)	-	(1,032,970)	
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備	36	-	-	-	26,179	-	26,179	-	26,179	
截至二零二二年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	-	(7,972,984)	2,754,780	(5,218,204)	(676,402)	(5,894,606)	
購股權失效		-	-	131,456	(131,456)	-	-	-	-	
購回股本	32及35	(3,166)	-	(56,409)	-	-	(59,575)	-	(59,575)	
就股份獎勵計劃購入股份	34	-	(18,097)	-	-	-	(18,097)	-	(18,097)	
已付及應付股息		-	-	-	-	(1,962,410)	(1,962,410)	(1,111,918)	(3,074,328)	
轉撥	36	-	-	-	188,981	(188,981)	-	-	-	
應佔聯營公司及合營公司的 其他儲備	36	-	-	-	(763,068)	-	(763,068)	-	(763,068)	
收購附屬公司	37(c)	-	-	-	-	-	-	3,470	3,470	
出售附屬公司釋出之其他儲備	37(d)	-	-	-	(20,691)	-	(20,691)	(4,070)	(24,761)	
與權益持有者的交易總額		(3,166)	(18,097)	75,047	(726,234)	(2,151,391)	(2,823,841)	(1,112,518)	(3,936,359)	
於二零二二年十二月三十一日之 結餘		1,451,306	(18,097)	13,102,767	6,834,882	87,415,992	108,786,850	13,695,311	122,482,161	

綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益					非控制性 權益	總權益
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零二一年一月一日之結餘		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	36	-	-	120,346	-	120,346	-	120,346
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	36	-	-	(258,068)	-	(258,068)	-	(258,068)
境外業務的匯兌差異淨額	36	-	-	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	36	-	-	(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	36	-	-	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	32及35	(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	36	-	-	423,854	(423,854)	-	-	-
出售一間聯營公司部份權益之轉撥	36	-	-	(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

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二零二三年三月二十九日批准刊發。

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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 採納對現有準則的修訂本及會計指引

以下為已公佈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」
 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及詮釋

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及詮釋，而本集團必須在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 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。

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*	按租賃年期(20至50年)或可使用年期之較短者
租賃物業裝修	5至7年
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。

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售價減估計完成物業及估計銷售所需的成本。

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售價減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

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

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

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資及金融資產 (續)

(iii) 計量 (續)

債務工具 (續)

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

權益工具

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

(l) 金融資產減值

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

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

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

應收賬項的賬面值透過使用一個備付賬戶來削減，虧損的數額在綜合收益表的銷售、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20中披露。股東權益的對沖儲備變動載於附註36。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。

(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。

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) 財務擔保合約

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) 物業管理收入乃於服務提供後確認。
- (iv) 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。
- (v) 股息收入於收取有關款項之權利成立時確認。
- (vi) 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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(w) 借貸成本

就需要時間建造才可以投入擬定用途或出售之資產而言，其直接購置、建造或生產相關之借貸成本會予以資本化為該資產成本之一部分。其他借貸成本於所涉及年度內於損益中列支。

屬於合資格資產成本一部分之借貸成本，應於該資產涉及開支、借貸成本及為使資產投入擬定用途或出售所需要進行之準備工作期間開始資本化。當為使合資格資產投入擬定用途或出售所需要進行之絕大部分準備工作已經中止或完成時，本集團的借貸成本便會暫停或停止資本化。

(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)時產生未實現虧損約7,923,043,000港元(二零二一年：未實現收益1,756,747,000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(二零二一年：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增加或減少約10,872,000港元(二零二一年：減少或增加約10,670,000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%（二零二一年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加3,687,000港元（二零二一年：4,629,000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%（二零二一年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加129,845,000港元（二零二一年：129,793,000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%(二零二一年：93%)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%(二零二一年：7%)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，和有能力的結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

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

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

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

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零二二年十二月三十一日					
應付聯營公司及合營公司款項	-	415,549	-	-	415,549
銀行貸款	8,612,147	14,860,870	35,089,509	1,020,886	59,583,412
非控制性權益貸款	-	2,512,771	-	-	2,512,771
應付賬項、已收訂金及應計項目	5,833,487	292,954	514,332	42,532	6,683,305
租賃負債	47,185	47,125	41,548	-	135,858
衍生金融工具	179,273	149,687	168,379	-	497,339
總計	14,672,092	18,278,956	35,813,768	1,063,418	69,828,234

	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

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。此比率按照借貸淨額除以總權益計算。借貸淨額為總借貸(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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零二二年	二零二一年
借貸淨額(百萬港元)	41,169	20,044
總權益(百萬港元)	122,482	132,313
負債比率	33.6%	15.1%

(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)

下表顯示本集團於二零二二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	–	954,781	–	954,781
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	522,122
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產	18,437	–	655,620	674,057
應收第一按揭貸款	–	–	256,512	256,512
總資產	18,437	954,781	1,434,254	2,407,472
負債				
衍生金融工具	–	451,430	–	451,430
總負債	–	451,430	–	451,430

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

年內各層級分類之間並無任何轉撥。

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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	424,971	836,012	1,555,092	1,577,918	655,909	706,446
退回投資	-	-	-	-	-	(52,131)
在其他全面收益或損益確認的 (虧損) / 利潤	-	-	(1,032,970)	(22,826)	303	87
增加	-	-	-	-	-	-
償還	(168,459)	(411,041)	-	-	-	-
匯兌調整	-	-	-	-	(592)	1,507
於十二月三十一日	256,512	424,971	522,122	1,555,092	655,620	655,909

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。

(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，及
- 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

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

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入		
出售物業	8,543,430	8,371,059
租務及其他	4,990,665	5,344,121
酒店收入	1,056,380	1,611,584
	14,590,475	15,326,764

(b) 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

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(b) 本集團年內之收入及毛利按主要業務及市場分析如下：(續)

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

(c) 有關營運分部的資料：

管理層已根據經董事會審議的報告釐定經營分部。

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

物業分部的收入來源主要來自物業銷售、租務收入及酒店收入。

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

董事會根據毛利，評估各營運分部的表現。

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	二零二二年				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	9,244,985	5,345,490	14,590,475	–	14,590,475
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					4,139,347
融資費用					(317,225)
經營溢利					3,822,122
應佔聯營公司及合營公司業績					1,345,947
除稅前溢利					5,168,069
稅項					(1,693,183)
年度溢利					3,474,886
應佔溢利：					
公司股東					2,754,780
非控制性權益					720,106
					3,474,886
折舊	413,172	68,037	481,209	1,703	482,912

5 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	二零二一年				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	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

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：

	二零二二年						
	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	117,613,088	60,621,988	709,585	178,944,661	75,438,234	(82,710,866)	171,672,029
聯營公司及合營公司	8,708,247	10,219,378	2,140,735	21,068,360	4,733,652	-	25,802,012
衍生金融工具	-	-	-	-	954,781	-	954,781
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	522,122	-	-	522,122
以公允價值計量且其變動計入							
損益之金融資產	6,864	666,367	-	673,231	826	-	674,057
應收按揭貸款	-	1,335,082	-	1,335,082	-	-	1,335,082
可收回稅項	268,156	56,373	-	324,529	892	-	325,421
儲稅券	-	-	-	-	189,255	-	189,255
資產總值	126,596,355	72,899,188	3,372,442	202,867,985	81,317,640	(82,710,866)	201,474,759
分部負債	59,322,808	25,840,594	1,035,326	86,198,728	7,793,765	(82,710,866)	11,281,627
銀行貸款	4,747,478	-	-	4,747,478	48,122,799	-	52,870,277
衍生金融工具	-	-	-	-	451,430	-	451,430
稅項及遞延稅項	10,567,166	958,984	167,998	11,694,148	199,255	-	11,893,403
非控制性權益貸款	1,481,063	842,674	172,124	2,495,861	-	-	2,495,861
負債總額	76,118,515	27,642,252	1,375,448	105,136,215	56,567,249	(82,710,866)	78,992,598
分部非流動資產*	93,876,478	39,812,457	2,517,825	136,206,760	4,743,896	-	140,950,656

* 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及土地訂金的增加，已分別詳列於財務報表附註15及17內。

** 包括澳門。

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及土地訂金的增加，已分別詳列於財務報表附註15及17內。

** 包括澳門。

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*	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
內地	93,876,478	90,505,158
香港	39,288,499	45,642,644
其他	3,041,783	3,391,132
	136,206,760	139,538,934

* 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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
股息收入	52,552	48,729
利息收入	593,892	561,714
出售物業、機器及設備之利潤	443	114
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	71,726	1,240
匯兌淨(虧損)/利潤	(334,561)	50,181
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	(4,407)	(7,853)
出售附屬公司利潤(附註37(d))	897,490	117,838
出售一間聯營公司部份權益利潤(附註37(e))	-	2,093,943
發展中物業之撥備(附註17(a))	(520,667)	-
其他	159,058	126,908
	915,526	2,992,814

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業之銷售成本及銷售相關費用	5,562,587	4,206,547
投資物業相關直接經營費用	822,250	873,186
酒店直接經營成本	882,818	1,107,450
物業、機器及設備之折舊	369,950	404,018
使用權資產之折舊 — 租賃土地及土地使用權	61,769	64,197
使用權資產之折舊 — 樓宇-辦公室	51,193	52,122
與短期租賃相關的費用	10,789	10,034
核數師酬金		
— 核數服務	11,564	11,684
— 核數相關服務	353	1,443
— 非核數服務	8,387	18,322

8 融資費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
融資費用		
— 銀行貸款	1,417,363	717,825
— 定息債券	—	36,738
— 衍生金融工具	(97,972)	36,797
— 租賃負債	1,630	2,698
— 用作現金流量對沖之衍生金融工具公允價值之虧損 (轉撥自權益)(附註36)	534,134	63,745
— 其他(附註)	(420,292)	(88,063)
融資成本總計	1,434,863	769,740
減：撥充發展中物業及發展中投資物業 資本之數額	(1,117,638)	(194,605)
年內融資費用總計	317,225	575,135

用作發展物業而撥充資本的借款利息，其息率介乎每年1.4%至4.9%(二零二一年：介乎每年1.3%至4.9%)。

附註：此數額包括截至二零二二年十二月三十一日止年度來自融資業務淨匯兌利潤450,405,000港元(二零二一年：101,657,000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%（二零二一年：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%（二零二一年：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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
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)
	(1,693,183)	(2,936,131)

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）。

9 稅項(續)

本年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。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前溢利	5,168,069	14,226,097
減：應佔聯營公司及合營公司業績	(1,345,947)	(3,402,332)
	3,822,122	10,823,765
以香港利得稅率16.5%(二零二一年：16.5%)計算	630,650	1,785,921
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	341,881	533,506
動用以往未經確認之稅項虧損	(11,922)	(21,726)
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	16,248	(462,222)
未確認之稅項虧損	173,664	120,373
往年不足 / (多提)撥備之稅項	53	(23,539)
	1,150,574	1,932,313
已分配 / 未分配利潤的預扣稅項	87,488	167,660
土地增值稅	606,828	1,114,877
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(151,707)	(278,719)
稅項支出	1,693,183	2,936,131

10 股息

(a) 普通股

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
截至二零二一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(二零二零年：0.95港元)	1,381,748	1,383,676
截至二零二二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(二零二一年：0.4港元)	580,662	582,601
截至二零二二年十二月三十一日止年度特別股息		
— 每股繳足股份零港元(二零二一年：2.3港元)	-	3,349,953
已付股息總額	1,962,410	5,316,230

(b) 於報告期末未確認之股息

於二零二三年三月二十九日舉行之會議，董事會建議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普通股0.95港元(二零二一年：0.95港元)，合共1,378,740,000港元(二零二一年：1,381,748,000港元)。此股息總額乃以於二零二二年十二月三十一日已發行之1,451,305,728股普通股(二零二一年十二月三十一日已發行之1,454,471,728股普通股)為基準計算。關於截至二零二二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(預計於二零二三年六月六日或相近日期)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
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
股東應佔溢利	2,754,780	10,358,011
每股基本盈利	1.90港元	7.11港元

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	1,453,224,214	1,456,307,188

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
股東應佔溢利	2,754,780	10,358,011
每股攤薄盈利	1.90港元	7.11港元

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。

12 員工福利支出

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
員工費用, 包括董事之薪酬	1,567,721	1,591,493
退休金成本 - 界定供款計劃(附註)	92,057	89,779
	1,659,778	1,681,272

附註: 界定供款計劃之詳情載列於附註31。

13 董事利益及權益

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零二二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
郭孔華先生*	–	6,000	15,000	120	21,120
區慶麟先生 ¹	–	5,817	3,512	12	9,341
吳繼霖先生	–	4,782	6,125	120	11,027
黃小抗先生 ²	–	2,675	5,000	–	7,675
藍秀蓮女士 ³	–	3,280	6,487	80	9,847
黃汝璞女士，JP	605	–	–	–	605
許震宇先生	565	–	–	–	565
張亮先生 ⁴	310	–	–	–	310
鄭君諾先生 ⁴	310	–	–	–	310
張祖同先生 ⁵	224	–	–	–	224

* 主席(於二零二二年五月十九日當選)兼行政總裁

¹ 於二零二二年五月二十四日獲委任為副行政總裁兼執行董事

² 於二零二二年五月十九日退任主席及執行董事

³ 於二零二二年八月三十一日辭任執行董事及首席財務官

⁴ 於二零二二年五月十九日獲委任為獨立非執行董事

⁵ 於二零二二年五月十九日退任獨立非執行董事

13 董事利益及權益(續)

(a) 董事及高級管理人員之酬金(續)

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

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33)，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。

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，並無向董事授出購股權。

於二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，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
二零二二年	二零二一年		
-	1,600,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
-	1,650,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
100,000	884,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零二二年十二月三十一日，本公司股份之收市價為每股17.00港元(二零二一年：20.30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三位(二零二一年：四位)為本公司董事。五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金及袍金	25,141	26,364
酌情花紅及其他	50,181	53,985
退休金供款	393	600
	75,715	80,949

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	
	二零二二年	二零二一年
9,500,001 港元 – 10,000,000 港元	1	–
10,000,001 港元 – 10,500,000 港元	–	1
11,000,001 港元 – 11,500,000 港元	1	–
11,500,001 港元 – 12,000,000 港元	–	2
15,000,001 港元 – 15,500,000 港元	1	–
18,500,001 港元 – 19,000,000 港元	1	–
21,000,001 港元 – 21,500,000 港元	1	–
22,000,001 港元 – 22,500,000 港元	–	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33)，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。

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						
於二零二二年一月一日	7,917,411	484,168	51,530	88,152	319,055	8,860,316
添置	12,230	-	-	6,913	24,476	43,619
出售	(4,838)	-	(2,323)	(2,257)	(16,586)	(26,004)
出售附屬公司(附註37(d))	-	-	-	-	(3,080)	(3,080)
轉撥及重新分類	16,180	-	-	4,493	(20,673)	-
匯兌調整	(688,145)	(6,691)	(4,142)	(2,019)	(15,510)	(716,507)
於二零二二年十二月三十一日	7,252,838	477,477	45,065	95,282	287,682	8,158,344
折舊總額及累計減值虧損						
於二零二二年一月一日	2,987,251	123,190	16,548	74,008	252,435	3,453,432
本年度折舊	326,477	15,909	1,643	6,474	20,087	370,590
出售	(4,463)	-	(1,305)	(1,140)	(13,334)	(20,242)
出售附屬公司(附註37(d))	-	-	-	-	(3,076)	(3,076)
轉撥及重新分類	16,180	-	-	311	(16,491)	-
匯兌調整	(242,634)	(2,191)	(1,397)	(1,216)	(12,159)	(259,597)
於二零二二年十二月三十一日	3,082,811	136,908	15,489	78,437	227,462	3,541,107
於二零二二年十二月三十一日						
之賬面淨值	4,170,027	340,569	29,576	16,845	60,220	4,617,237
於二零二二年一月一日之賬面淨值						
	4,930,160	360,978	34,982	14,144	66,620	5,406,884

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

於二零二二年十二月三十一日，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。

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一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%至9.5%（二零二一年：8.75%至9.75%）。

15 投資物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	87,201,879	83,823,976
添置	375,879	191,432
公允價值之(減少)/增加	(2,040,840)	1,666,422
出售	(278,000)	(750)
出售附屬公司(附註37(d))	(3,740,000)	-
轉撥	(141,636)	50,617
匯兌調整	(4,314,274)	1,470,182
於十二月三十一日	77,063,008	87,201,879

(a) 投資物業的估值

	發展中		已落成住宅物業		已落成商用物業		已落成 之貨倉	總額
	住宅物業 香港 千港元	商用物業 香港 千港元	香港 千港元	內地 千港元	香港 千港元	內地 千港元	香港 千港元	
於二零二二年一月一日	509,000	-	17,357,800	4,707,440	10,794,000	49,593,639	4,240,000	87,201,879
添置	106,862	-	6,268	12,994	39,932	209,734	90	375,880
公允價值之變化	(131,862)	-	338,032	30,123	(209,932)	(2,067,111)	(90)	(2,040,840)
出售	-	-	-	-	(278,000)	-	-	(278,000)
出售附屬公司(附註37(d))	-	-	-	-	-	-	(3,740,000)	(3,740,000)
轉撥	-	404,000	(1,606,000)	-	-	1,060,364	-	(141,636)
匯兌調整	-	-	-	(374,654)	-	(3,939,621)	-	(4,314,275)
於二零二二年十二月三十一日	484,000	404,000	16,096,100	4,375,903	10,346,000	44,857,005	500,000	77,063,008

15 投資物業(續)

(a) 投資物業的估值(續)

	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					之貨倉		
	香港	香港	內地	香港	內地	香港		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零二一年一月一日	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	

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，就於二零二二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。

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。於二零二二年十二月三十一日，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2.2%至5.0% (二零二一年：2.4%至5.0%)及4.8%至7.3% (二零二一年：4.8%至8.3%)。

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。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。成本與發展商的溢利越高，則公允價值越低。

投資物業的估算建基於二零二二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二零二二年十二月三十一日以後的公允價值或會有影響。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
使用權資產		
租賃土地及土地使用權	1,705,228	1,919,127
樓宇－辦公室(附註(a))	125,023	46,482
	1,830,251	1,965,609

(a) 截至二零二二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129,927,000港元(二零二一年：零港元)而租賃現金總流出則為54,210,000港元(二零二一年：55,237,000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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
租賃負債		
租賃負債本期部分	41,284	48,012
租賃負債非本期部分	84,206	381
	125,490	48,393

於二零二二年十二月三十一日，採用的加權平均承租人增量借款利率為5.56%(二零二一年：3.5%)。

於二零二二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125,277,000港元(二零二一年：47,825,000港元)。

17 發展中物業及土地訂金

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
發展中物業(附註a)	38,097,119	31,364,425
土地訂金(附註b)	16,401,408	3,102,446
	54,498,527	34,466,871

17 發展中物業及土地訂金(續)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	804,496	675,278
香港以外	30,711,148	20,735,110
	31,515,644	21,410,388
計入流動資產的金額		
香港	7,415,085	–
香港以外	15,567,798	13,056,483
	22,982,883	13,056,483
	54,498,527	34,466,871

(a) 發展中物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	31,364,425	26,322,778
添置	5,018,103	5,042,993
收購附屬公司(附註37(c))	1,976,879	–
出售附屬公司(附註37(d))	–	(31,602)
撥備(附註6)	(520,667)	–
轉撥	3,599,850	(672,145)
匯兌調整	(3,341,471)	702,401
於十二月三十一日	38,097,119	31,364,425

(b) 土地訂金

於二零二二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。

於二零二二年一月四日，本集團成功招標購入上海市黃浦區規劃和自然資源局就上海若干地塊之土地使用權，代價為13,329,070,000人民幣，作綜合發展之用。

此等訂金會於取得相關證書後即時轉撥至發展中物業。

18 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。

於二零二二年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動		
資產	1,000,651	756,455
負債	(1,396,759)	(643,182)
流動淨(負債)/資產總額	(396,108)	113,273
非流動		
資產	15,346,063	16,363,930
負債	(3,404,077)	(4,031,210)
非流動淨資產總額	11,941,986	12,332,720
淨資產	11,545,878	12,445,993

截至二零二二年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	1,334,369	707,830
除所得稅前溢利	994,533	1,654,042
所得稅費用	(256,849)	(426,597)
年度溢利	737,684	1,227,445
其他全面收益	(975,939)	188,695
全面收益總額	(238,255)	1,416,140
分配至非控制性權益之全面收益總額	(116,745)	693,909
已付股息予非控制性權益	283,096	—

18 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要(續)

截至二零二二年十二月三十一日止年度現金流動概要

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
來自經營業務之現金流動		
來自經營所得現金	640,032	1,069,230
已付利息	(42,903)	(63,006)
已繳所得稅款	(105,439)	(148,549)
來自經營業務之現金淨額	491,690	857,675
(應用於) / 來自投資業務之現金淨額	(24,546)	2,770
應用於融資業務之現金淨額	(749,793)	(647,987)
現金及現金等值之(減少) / 增加淨額	(282,649)	212,458
於一月一日之現金及現金等值	1,103,271	873,600
滙率變動的影響	56,945	17,213
於十二月三十一日之現金及現金等值	877,567	1,103,271

以上數字為集團內公司間交易金額互相對銷前金額。

19 聯營公司及合營公司

	二零二二年			二零二一年		
	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	10,326,212	656,231	10,982,443	11,186,861	1,189,813	12,376,674
於香港持有之上市權益證券	4,640,750	-	4,640,750	4,756,964	-	4,756,964
於香港以外持有之上市權益證券	1,562,309	-	1,562,309	1,581,002	-	1,581,002
應佔資產淨值，已包括商譽(附註(a))	16,529,271	656,231	17,185,502	17,524,827	1,189,813	18,714,640
應收聯營公司及合營公司款項(附註(b))	3,205,990	5,826,069	9,032,059	3,623,062	6,588,883	10,211,945
應付聯營公司款項(附註(c))	(415,549)	-	(415,549)	(599,650)	-	(599,650)
	19,319,712	6,482,300	25,802,012	20,548,239	7,778,696	28,326,935

(a) 主要聯營公司及合營公司之詳情載列於附註44(b)。

(b) 應收聯營公司及合營公司款項均為無抵押、無須在每一報告期末起計十二個月內償還及免息，除7,389,646,000港元(二零二一年：8,616,131,000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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應佔聯營公司業績	1,612,296	3,445,581
應佔合營公司業績	(266,349)	(43,249)
	1,345,947	3,402,332

(e) 有關聯營公司及合營公司的承擔如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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)	1,855,762	2,860,262

19 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。

於二零二二年十二月三十一日之綜合財務狀況表概要

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動		
資產	23,901,474	27,014,774
負債	(15,145,128)	(17,840,700)
流動淨資產總額	8,756,346	9,174,074
非流動		
資產	22,659,212	22,374,215
負債	(9,069,659)	(5,615,379)
非流動淨資產總額	13,589,553	16,758,836
淨資產	22,345,899	25,932,910

截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合全面收益表概要

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	86,649,463	78,954,724
經營費用及其他	(79,044,671)	(71,189,554)
折舊及攤銷	(2,208,770)	(1,999,117)
利息收入	72,791	48,960
利息費用	(392,968)	(250,756)
除稅前溢利	5,075,845	5,564,257
稅項	(1,255,827)	(1,299,167)
來自持續經營業務年度溢利	3,820,018	4,265,090
來自已終止經營業務年度溢利	–	4,765,506
年度溢利	3,820,018	9,030,596
其他全面收益	(1,315,126)	(454,717)
全面收益總額	2,504,892	8,575,879
已收此聯營公司股息	293,828	5,552,058

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)。

19 聯營公司及合營公司 (續)

(f) (續)

財務資料概要之對賬表

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日之期初淨資產	19,857,390	26,256,285
股東應佔之年度溢利	3,579,191	7,938,653
股東應佔之其他全面收益	(1,128,873)	(372,711)
已付股息	(1,409,766)	(13,967,664)
其他儲備變動	(3,656,654)	(152,437)
回撥未變現利潤對銷	1,957,540	–
其他	100,913	155,264
於十二月三十一日之期末淨資產	19,299,741	19,857,390
佔此聯營公司權益(約20.84%)(二零二一年：20.84%)	4,022,066	4,138,280
商譽	618,684	618,684
於十二月三十一日之賬面值	4,640,750	4,756,964

於二零二二年十二月三十一日，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5,288,906,000港元(二零二一年：7,179,954,000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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
年度業績	167,270	531,349
其他全面收益	14,500	(8,976)
全面收益總額	181,770	522,373

20 衍生金融工具

	二零二二年		二零二一年	
	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	954,781	347,584	186,310	166,083
流動	-	103,846	68,457	-
	954,781	451,430	254,767	166,083

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414,667,000港元(二零二一年：56,601,000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534,134,000港元(二零二一年：63,745,000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%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團參與名義本金總額13,100,000,000港元2年期至5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1.49%至4.18%。

於二零二二年十二月三十一日，未完結之利率掉期合約名義本金總額為19,300,000,000港元(二零二一年：6,200,000,000港元)。合約固定年利率介乎0.415%至4.18%(二零二一年：0.415%至2.5%)。

20 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止年度，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一月合約到期日(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，而人民幣本金以固定人民幣利率收取利息。

於二零二二年十二月三十一日，未完結之交叉貨幣掉期合約名義本金總額為人民幣2,290,000,000(二零二一年：人民幣3,290,000,000)。

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。

21 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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非上市權益證券，按公允價值	522,122	1,555,092

22 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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非本期部份		
上市權益證券	18,437	23,147
非上市權益證券	655,620	655,909
	674,057	679,056

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。

23 應收按揭貸款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收按揭貸款非流動部分	1,079,619	1,181,321
應收按揭貸款流動部分	255,463	386,924
應收按揭貸款總額	1,335,082	1,568,245

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256,512,000港元(二零二一年：424,971,000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(二零二一年：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(二零二一年：無)。

應收按揭貸款以港元計值。

24 已落成之待售物業

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
土地成本	11,547,452	10,566,064
其他發展成本	8,614,598	7,546,428
	20,162,050	18,112,492

此等已落成之待售物業位於香港及內地。

25 應收賬項、預付款項及訂金

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收貿易賬項(附註(a))	117,254	161,509
預付款項	380,669	425,560
其他	1,179,070	1,718,042
	1,676,993	2,305,111

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
港元	820,395	985,149
人民幣	813,937	1,236,898
其他貨幣	42,661	83,064
	1,676,993	2,305,111

- (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。於二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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
	117,254	161,509

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。

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。

25 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。

26 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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
受限制之銀行存款(附註)	354,814	920,902

附註：於二零二二年十二月三十一日，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40(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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
手頭現金及銀行結存	10,438,367	15,556,361
短期銀行存款(附註(i))	908,278	957,284
現金及銀行結存(附註(ii))	11,346,645	16,513,645
減：到期日在三個月以後之短期銀行存款	(21,241)	(36,950)
現金及現金等值	11,325,404	16,476,695

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
人民幣	9,888,292	15,061,600
港元	1,390,074	1,368,747
美元	43,864	39,306
其他貨幣	24,415	43,992
	11,346,645	16,513,645

(i) 短期銀行存款之有效年利率為2.98%(二零二一年：1.41%)；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10,232,170,000港元(二零二一年：15,546,692,000港元)存放於內地並受當地的外匯管制規定規管。

27 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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應付賬項	335,772	365,335
應付建築成本	2,868,170	2,905,829
租務訂金及租金預收款項	1,458,014	1,624,502
其他	2,121,873	2,082,823
	6,783,829	6,978,489

於二零二二年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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
	335,772	365,335

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
人民幣	4,840,438	5,195,621
港元	1,940,886	1,674,744
其他貨幣	2,505	108,124
	6,783,829	6,978,489

(b) 合約負債

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
合約負債	4,372,308	8,040,581

結餘為香港及內地與物業發展活動相關的合約負債。

27 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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業銷售	6,177,271	4,570,136

(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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
預計於一年內確認之收入	5,628,236	6,511,575
預計於一年後確認之收入	1,457,863	5,412,744
	7,086,099	11,924,319

28 銀行貸款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行貸款		
非本期	46,873,144	32,210,214
本期	5,997,133	5,268,298
銀行貸款總額	52,870,277	37,478,512

於二零二二年十二月三十一日，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。

28 銀行貸款(續)

銀行貸款之償還期如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
一年內	5,997,133	5,268,298
一年至二年	12,850,954	4,412,469
二年至五年	33,022,190	25,506,709
五年內償還	51,870,277	35,187,476
超過五年	1,000,000	2,291,036
	52,870,277	37,478,512

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零二二年		二零二一年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行貸款	5.32%	3.76%	0.99%	3.86%

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
港元	42,318,000	25,328,000
人民幣	7,330,961	8,689,428
澳元	2,744,516	2,919,484
日圓	476,800	541,600
	52,870,277	37,478,512

29 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318,037,000港元(二零二一年：324,905,000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498,425,000港元(二零二一年：327,428,000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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
港元	1,880,495	1,673,680
美元	468,789	468,485
其他貨幣	146,577	157,567
	2,495,861	2,299,732

30 遞延稅項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	10,623,256	9,814,735
遞延稅項於綜合收益表支銷	19,399	589,323
出售附屬公司(附註37(d))	(19,440)	–
匯兌調整	(928,610)	219,198
於十二月三十一日	9,694,605	10,623,256

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2,764,672,000港元(二零二一年：2,164,629,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅溢利。除為數1,036,170,000港元(二零二一年：798,584,000港元)的稅項虧損分別在二零二七年前到期(二零二一年：二零二六年)外，此等稅項虧損並無到期日。

30 遞延稅項(續)

於二零二二年十二月三十一日，投資附屬公司伴隨的未確認遞延稅項負債總額約為1,114,397,000港元(二零二一年：1,190,887,000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
於二零二二年一月一日	9,106,275	626,894	-	890,087	10,623,256
遞延稅項於綜合收益表支銷	(302,584)	23,784	-	298,199	19,399
出售附屬公司(附註37(d))	-	(19,440)	-	-	(19,440)
匯兌調整	(730,660)	(13,376)	-	(184,574)	(928,610)
於二零二二年十二月三十一日	8,073,031	617,862	-	1,003,712	9,694,605

	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

31 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（二零二一年：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2,169,000港元（二零二一年：零港元）已被取用，於年終尚餘可供扣減未來供款之數額為13,801,000港元（二零二一年：5,739,000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16%（二零二一年：14%至24%）不等。

32 股本

	法定	
	普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零二一年及二零二二年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

32 股本(續)

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零二二年		二零二一年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,454,471,728	1,454,472	1,456,501,228	1,456,501
購回股本(附註(a))	(3,166,000)	(3,166)	(2,029,500)	(2,029)
於十二月三十一日	1,451,305,728	1,451,306	1,454,471,728	1,454,472

附註：

- (a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司以總代價59,383,490港元於香港聯交所購回合共3,166,000股股份作註銷。
- (b) 截至二零二二年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度，並無行使購股權。

33 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：

	二零二二年		二零二一年	
	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	32.93	18,643,500	32.98	18,953,500
於年內失效	35.45	(13,170,500)	35.45	(310,000)
於十二月三十一日(附註(i))	26.88	5,473,000	32.93	18,643,500

33 購股權(續)

(a) 二零一一年購股權計劃(續)

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授出之購股權總共有5,473,000股(二零二一年：18,643,500股)可獲行使。由於年內並無購股權獲行使，故沒有相關加權平均股價(二零二一年：零港元)，及並無收到款額(二零二一年：零港元)。於年內並無購股權授出或註銷(二零二一年：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 (港元)	購股權數目	
		二零二二年	二零二一年
31/10/2012 – 29/04/2022	35.45	–	6,089,500
31/10/2013 – 29/04/2022	35.45	–	7,081,000
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
		5,473,000	18,643,500

(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。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。

34 就股份獎勵計劃持有之股份

	股份數目	總計 千港元
於二零二二年一月一日	–	–
就股份獎勵計劃購入股份	1,090,000	(18,097)
於二零二二年十二月三十一日	1,090,000	(18,097)

本公司董事會已於二零二二年十一月二十五日採納股份獎勵計劃，有效期為十年。本集團將股份獎勵計劃作為其員工及本公司董事福利的一部分，允許將本公司股份授予相關獲選參與者。根據股份獎勵計劃，本公司將不會發行新股份。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。

自二零二二年十一月二十五日（股份獎勵計劃採納之日）起至二零二二年十二月三十一日，通過場內交易收購和結算，並根據股份獎勵計劃以信託方式持有總共1,090,000股本公司股份。自採納日期起，並無授出獎勵股份。

35 股份溢價

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	13,027,720	13,062,999
購回股本	(56,409)	(38,367)
轉撥自購股權儲備（附註36(a)）	131,456	3,088
於十二月三十一日	13,102,767	13,027,720

36 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
於二零二二年一月一日	24,115	1,259,613	(122,777)	14,373,149	15,534,100
現金流量對沖：					
— 公允價值增加	—	—	414,667	—	414,667
— 轉撥至融資費用(附註8)	—	—	534,134	—	534,134
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)	—	—	(1,032,970)
應佔聯營公司及合營公司的外匯波動儲備	—	—	—	(231,543)	(231,543)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	—	(30,205)	12,512	25,742	8,049
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	(7,691,500)	(7,691,500)
轉撥至股份溢價(附註35)	—	—	—	(131,456)	(131,456)
應佔聯營公司及合營公司的其他儲備	—	—	—	(763,068)	(763,068)
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備 (附註37(d))	—	—	—	26,179	26,179
出售附屬公司釋出之其他儲備(附註37(d))	—	—	—	(20,691)	(20,691)
轉撥自保留溢利	—	—	—	188,981	188,981
於二零二二年十二月三十一日	24,115	196,438	838,536	5,775,793	6,834,882

36 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全面收益	(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35)	—	—	—	(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	(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

36 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
於二零二二年一月一日	7,935,251	161,304	4,874,798	822,877	12,606	567,271	(958)	14,373,149
應佔聯營公司及合營公司 的外匯波動儲備	-	-	(231,543)	-	-	-	-	(231,543)
應佔聯營公司及合營公司 的其他全面收益	-	-	-	(2,259)	-	27,043	958	25,742
境外業務的匯兌差異淨額 轉撥至股份溢價(附註35)	-	(131,456)	(7,691,500)	-	-	-	-	(7,691,500)
應佔聯營公司及合營公司 的其他儲備	-	-	-	-	-	(763,068)	-	(763,068)
出售附屬公司釋出之 外匯波動儲備	-	-	26,179	-	-	-	-	26,179
出售附屬公司釋出之 其他儲備	(41)	-	-	(20,650)	-	-	-	(20,691)
轉撥自保留溢利	-	-	-	185,815	3,166	-	-	188,981
於二零二二年 十二月三十一日	7,935,210	29,848	(3,022,066)	985,783	15,772	(168,754)	-	5,775,793

	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 的其他全面收益	-	-	-	(8,975)	-	(79,654)	10	(88,619)
境外業務的匯兌差異淨額 轉撥至股份溢價(附註35)	-	(3,088)	1,946,572	-	-	-	-	1,946,572
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

36 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。

37 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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前溢利	5,168,069	14,226,097
物業、機器及設備及使用權資產之折舊	482,912	520,337
上市及非上市投資之股息收入	(52,552)	(48,729)
利息收入	(593,892)	(561,714)
出售物業、機器及設備之利潤	(443)	(114)
出售附屬公司利潤	(897,490)	(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	(72,000)	(1,250)
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	4,407	7,853
發展中物業之撥備	520,667	-
投資物業公允價值之減少 / (增加)	2,040,840	(1,666,422)
融資費用	317,225	575,135
應佔聯營公司及合營公司之業績	(1,345,947)	(3,402,332)
營運資本改動前之經營溢利	5,571,796	7,437,080
發展中物業之增加	(4,288,848)	(4,847,731)
已落成之待售物業之減少	4,856,601	3,657,823
應收賬項、預付款項及訂金之減少 / (增加)	300,334	(628,346)
應付賬項、已收訂金及應計項目之(減少) / 增加	(1,043,275)	355,346
合約負債之(減少) / 增加	(2,963,867)	2,956,096
來自經營所得現金淨額	2,432,741	8,930,268

37 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		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	總計 千港元
	非本期	本期				對沖銀行	
	千港元	千港元				貸款之衍生 金融工具 千港元	
於二零二二年							
一月一日之結餘	32,210,214	5,268,298	-	2,299,732	48,393	(88,684)	39,737,953
現金流	19,668,279	(3,426,132)	-	12,641	(54,210)	-	16,200,578
非現金轉變							
添置	-	-	-	-	129,927	-	129,927
收購附屬公司	-	-	-	194,174	-	-	194,174
重新分類	(4,344,839)	4,344,839	-	-	-	-	-
外匯變動	(660,510)	(189,872)	-	(12,099)	(250)	-	(862,731)
其他非現金變動	-	-	-	1,413	1,630	(414,667)	(411,624)
於二零二二年十二月							
三十一日之結餘	46,873,144	5,997,133	-	2,495,861	125,490	(503,351)	54,988,277

	銀行貸款		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	總計 千港元
	非本期	本期				對沖定息	
	千港元	千港元				債券及銀行 貸款之衍生 金融工具 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

37 綜合現金流動表之附註(續)

(c) 收購附屬公司之現金流出淨額分析

於二零二二年八月三十一日，本集團與萊蒙國際集團有限公司(「萊蒙」)簽訂買賣合約，以總代價1,777,494,000港元收購Great Billion Corporation Limited(「GBCL」)及Wealth Channel Holdings Limited(「WCHL」)額外40%股權權益，該等公司持有位於元朗十八鄉路及大棠路兩幅地塊。本集團預計發展此等地塊作住宅項目銷售。交易已於二零二二年八月完成。收購完成後，本集團在GBCL和WCHL的權益由50%變更為90%。GBCL和WCHL現時為本集團的附屬公司。

上述交易之現金流出淨額合計如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
已付現金總代價	486,780	—
獲得的現金及銀行結存	(6,537)	—
因收購而產生現金流出淨額	480,243	—

購入淨資產於收購日期之公允價值如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
發展中物業(附註17)	1,976,879	—
應收賬項、預付款項及訂金	379	—
現金及銀行結存	6,537	—
應付賬項、已收訂金及應計項目	(8,657)	—
非控制性權益貸款	(194,174)	—
非控制性權益	(3,470)	—
可識別淨資產總額	1,777,494	—

以下列方式清償：

應佔合營公司之資產淨值	183,969	—
應收合營公司款項	866,145	—
應收萊蒙款項	240,600	—
現金總代價	486,780	—
	1,777,494	—

37 綜合現金流動表之附註(續)

(d) 出售附屬公司之現金流入淨額分析

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
出售資產淨值：		
物業、機器及設備(附註14)	4	–
投資物業(附註15)	3,740,000	–
發展中物業(附註17)	–	31,602
已落成之待售物業	53,045	–
應收賬項，預付款項及訂金	2,672	337
應收聯營公司款項	16,118	–
現金及銀行結存	15,381	63
應付賬項，已收訂金及應計項目	(57,438)	(337)
稅項	(9,913)	–
遞延稅項	(19,440)	–
非控制性權益	(4,070)	–
	3,736,359	31,665
出售附屬公司利潤(附註6)	897,490	117,838
出售附屬公司釋出之外匯波動儲備(附註36)	26,179	–
出售附屬公司釋出之其他儲備(附註36)	(20,691)	–
總代價	4,639,337	149,503
已出售之現金及銀行結存	(15,381)	(63)
出售附屬公司之現金流入淨額	4,623,956	149,440

(e) 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份股份予第三方。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。

	二零二二年 千港元	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

38 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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用(附註(i))	65,028	101,272
租務支出 / 租賃費用(附註(ii))	64,688	65,031
物流、保險經紀及服務費用(附註(iii))	13,064	16,767
租金收入(附註(iv))	22,496	34,835

(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。

於二零二二年十一月十七日，本集團與Ubagan Limited就嘉里中心若干單位及樓層簽訂續租租約，年期由二零二二年十一月十九日至二零二五年十一月十八日，為期3年。根據香港財務準則16，於二零二二年十一月十九日確認此等租約的租金付款共129,927,000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)

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	58,678	76,597
離職後福利	332	505
	59,010	77,102

38 關聯方交易 (續)

(c) 年終結餘

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司及合營公司(附註19)	9,032,059	10,211,945
應付關聯方款項：		
包括在非控制性權益貸款內(附註29)		
— 香格里拉之附屬公司	318,037	324,905
聯營公司及合營公司(附註19)	415,549	599,650
租賃負債(附註16)	125,277	47,825

(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)。於二零二二年十二月三十一日，由本集團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)。上述的金額已在附註40(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)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。

39 承擔

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 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
	9,658,306	18,495,867

39 承擔(續)

(b) 於二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	3,417,386	3,829,630
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,427,010	5,734,936
五年以上	270,836	242,941
	8,115,232	9,807,507

40 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二二年 千港元	二零二一年 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))	4,018,472	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(b))	2,028,943	2,312,364
	6,047,415	7,104,011

(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)。於二零二二年十二月三十一日，由本集團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)。

(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，亦即本集團於二零二二年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為2,028,943,000港元(二零二一年：2,312,364,000港元)。

41 最終控股公司

各董事認為Kerry Group Limited(於科克群島註冊成立及於開曼群島存續之公司)乃最終控股公司。

42 報導期間後事項

於二零二三年二月十五日，本公司之全資附屬公司Wealthy Guide Limited成功招標購入一幅位於香港新界荃灣寶豐路荃灣市地段第427號的用地，地價為1,438,800,000港元，作私人住宅用途。

43 本公司財務狀況表及儲備之變動

於二零二二年十二月三十一日之本公司財務狀況表

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		10,244	5,578
附屬公司權益		16,029,195	16,029,195
聯營公司		1,524,957	1,501,244
		17,564,396	17,536,017
流動資產			
應收附屬公司款項		39,641,939	27,342,428
應收賬項、預付款項及訂金		4,443	4,738
現金及銀行結存		115,178	433,423
		39,761,560	27,780,589
流動負債			
應付附屬公司款項		17,864,051	4,302,346
應付賬項及應計項目		88,950	124,332
		17,953,001	4,426,678
流動資產淨值		21,808,559	23,353,911
總資產減負債		39,372,955	40,889,928
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	32	1,451,306	1,454,472
就股份獎勵計劃持有之股份	34	(18,097)	–
股份溢價	35	13,102,767	13,027,720
其他儲備(附註(a))		10,473,135	10,601,425
保留溢利(附註(b))		14,363,844	15,806,311
總權益		39,372,955	40,889,928

43 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
於二零二二年一月一日	10,427,515	161,304	12,606	10,601,425
轉撥至股份溢價(附註35)	–	(131,456)	–	(131,456)
轉撥自保留溢利	–	–	3,166	3,166
於二零二二年十二月三十一日	10,427,515	29,848	15,772	10,473,135
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35)	–	(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

(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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於一月一日	15,806,311	8,314,305
年度溢利	523,109	12,810,266
已付股息	(1,962,410)	(5,316,230)
轉撥至資本贖回儲備	(3,166)	(2,030)
於十二月三十一日	14,363,844	15,806,311

44 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

於二零二二年十二月三十一日，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%	(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)
港滙發展有限公司	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)
嘉里發展(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	人民幣79,261,780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8,862,190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)
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)

44 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)
上海新慈厚房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資	60,000,000美元	74.25%	(6)
香格里拉大酒店(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣700,000,000元	60%	(3)(5)
裕安置業(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)
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	物業銷售	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%	
英兆有限公司	香港	物業發展	2港元	90%	
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%	
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%	
MegaBox Management Services Limited	香港	物業管理	2港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Aigburth) Limited	庫克群島(於英屬維爾京群島存續) / 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%	

44 集團架構 – 主要附屬公司、聯營公司及合營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊 / 營業地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本	所持之間接權益	附註
物業部 – 香港 (續)					
Mid-Levels Portfolio (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	物業銷售	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	物業發展	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%	
Trebanos Investment Company Limited	香港	投資控股	2港元	100%	
寶臨集團有限公司	香港	物業發展	2港元	90%	
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%	

44 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

於二零二二年十二月三十一日，本公司持有以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223,000,000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1,000,000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938,000,000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)

44 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					
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%	

44 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

所持物業詳情

本集團於二零二二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		契約年期
				概約樓面面積(平方呎)	概約泊車位數目	
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. 江上圖•商務中心	福州倉山區樟嵐村片區 宗地編號：2018-34號	零售	100.00	719,930	-	中期
10. 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
11. 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
12. 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
13. 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 8,791 338,932	179	中期
14. 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
小計				10,624,949	4,839	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
內地物業						
A. 已落成及持有作投資用途 (續)						
15. 深圳前海 嘉里中心二期	深圳南山區前海深港合作區 前灣片區前海大道	辦公室 零售	25.00	165,446 20,357	83	中期
				185,803		
16. 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
小計				187,444	276	
內地已落成之投資物業總計				10,812,393	5,115	

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						
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	220,257	44	中期
12. 深圳前海JEN酒店	深圳南山區 前海深港合作區 前灣一路399號	酒店	25.00	121,084	48	中期
內地酒店物業總計				4,467,288	1,028	

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. 南昌綜合發展項目二期	南昌紅穀灘新區翠林路667號	辦公室 零售	80.00	496,263 18,084	56,556	內部設計工程、外部裝修及機電工程進行中	二零二三年
				514,347			
2. 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	263,882	住宅內部裝修工程、外部裝修及機電工程及景觀工程進行中 酒店及辦公室主體結構工程進行中	二零二三年起分階段落成
				1,155,250			
3. 深圳前海嘉里中心三期	深圳南山區前灣片區七單元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			
4. 昆明綜合發展項目	昆明市盤龍區東風路88-96號	酒店 住宅	55.00	257,766 123,833	91,443	景觀工程及竣工驗收進行中	二零二四年
				381,599			
5. 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	二零二四年
6. 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	1,656,999 601,942 452,146	381,832	住宅一號樓一室內工程及機電工程進行中 其餘樓棟一建設工程規劃許可證已於二零二二年十二月取得 零售及辦公室建設工程規劃許可證已於二零二二年十二月取得	二零二四年起分階段落成
				2,711,087			
小計				5,569,264	952,714		

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)							
7. 杭州綜合發展項目	杭州下城區 東至勝南路、文暉單元 XC0403-35地塊 南至文暉單元 XC0404-08地塊 西至東新路、規劃九號路 北至杭氧街	住宅 零售 辦公室 酒店	100.00	1,202,899 1,077,649 242,847 174,603	1,055,442	一期 幕牆安裝工程、 外部裝修及 機電工程及 內部裝修工程 進行中 二期 主體結構工程 進行中	二零二四年起 分階段落成
				2,697,998			
8. 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	幕牆安裝工程 進行中	二零二四年起 分階段落成
9. 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	488,669 146,717 92,249 727,635	107,557	地庫結構工程 進行中	二零二五年
10. 武漢綜合發展項目	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	2,613,230 1,318,181 451,022 4,382,433	695,752	住宅 主體結構工程 進行中 辦公室及零售 設計方案 進行中	二零二五年起 分階段落成
11. 上海浦東巨峰路綜合發展項目	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	980,717 204,736 109,685 1,295,138	284,426	住宅 地基工程 進行中 零售及辦公室 樁基及開挖工程 進行中	二零二五年起 分階段落成
12. 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 76,726 715,223	303,241	設計方案 進行中	二零二六年起 分階段落成
13. 上海金陵路綜合發展項目 ⁽¹⁾	上海黃浦區 廣場社區C010102單元 064-01、065-01、 066-01、067-01地塊	住宅 零售 辦公室 酒店	100.00	1,316,017 330,918 196,992 112,376 1,956,303	392,014	設計方案 進行中	二零二七年
小計				12,953,898	3,349,746		
發展中之內地物業總計				18,523,162	4,302,460		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
內地物業						
D. 持有作出售用途						
1. 榕城•江上圖	福州倉山區 樟嵐村片區 宗地編號：2018-34號	住宅 辦公室	100.00	1,123,898 682,287	1,432	長期
				1,806,185		
2. 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	365	中期
				605,469		
3. 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	266	中期
4. 瀋陽嘉里中心 企業廣場	瀋陽瀋河區 青年大街121號	辦公室	60.00	105,479	-	中期
5. 唐山雅頌庭購物中心	唐山路北區 長虹西道889號	零售	40.00	89,987	-	中期
6. 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	35,614 34,933 70,547	207	長期
7. 莆田雅頌居	莆田城廂區 九華大道666號	零售	60.00	41,676	313	中期
8. 瀋陽嘉里中心 三期雅頌閣	瀋陽瀋河區 青年大街東 金廊8號地塊 2007-053號	住宅	60.00	6,594	95	長期
9. 深圳雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	零售	100.00	4,608	551	中期
10. 杭州嘉里中心 逸廬	杭州下城區 延安路385號	住宅	75.00	4,340	37	中期
11. 深圳前海 嘉里中心 一期 A3樓棟	深圳南山區 前灣路1號	住宅	100.00	740	-	中期
持有作出售用途之內地物業總計				2,982,853	3,266	
內地物業組合總計				36,785,696		

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-Bonham	香港 興漢道8號	住宅	100.00	67,573	–	長期
6. Gladdon	香港中半山 梅道3號	住宅	100.00	2,300	14	長期
小計				790,020	299	
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 ⁽²⁾ 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 ⁽³⁾ 6,475 ⁽⁴⁾ 41,242	45	長期
5. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	零售	100.00	14,900	–	中期
6. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	零售	10.00	2,896	–	長期
7. 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				1,975,621	1,067	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
A. 已落成及持有作投資用途(續)						
III. 貨倉						
1. 嘉里鴻基貨倉 (長沙灣)	九龍長沙灣 發祥街3號	貨倉	50.00	299,115	29	中期
小計				299,115	29	
香港已落成之投資物業總計				3,064,756	1,395	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
B. 酒店物業						
1. 香港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	百分率	集團應佔權益			預計 落成日期
				概約樓面面積 ⁽⁵⁾ (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 ⁽⁷⁾)							
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 ⁽⁶⁾	246,496	46,135	裝修工程 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 ⁽⁶⁾	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	住宅	90.00	220,529	63,008	地基工程 及主體結構 工程招標進行中	二零二五年
小計				786,178	141,651		

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 ⁽⁵⁾ (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⁽⁷⁾)(續)							
4. 山道閣 重建項目	香港山道 79至85號	住宅	100.00	38,303	4,788	拆卸工程 進行中	二零二五年
5. 十八鄉發展項目 (4054地段120號)	新界元朗 大棠路	住宅	90.00	32,774	9,368	地基工程已完成 及主體結構 工程招標進行中	二零二五年
6. 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 ⁽⁶⁾	386,681	32,669	地基工程 進行中	二零二六年
7. 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 ⁽⁶⁾	443,789	49,310	設計方案 進行中	二零二七年
小計				901,547	96,135		
香港發展中物業總計				1,687,725⁽⁷⁾	237,786		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
D. 持有作出售用途						
1. 緹外	九龍筆架山 龍駒道3號	住宅	100.00	325,020⁽⁴⁾	83	中期
2. The Aster	香港跑馬地 山光道7A號	住宅	100.00	70,830⁽⁴⁾	13	長期
3. 滿名山	新界掃管笏青盈路 18·28及29號	住宅	100.00	65,633⁽⁴⁾	74	中期
4. 緹山	九龍筆架山 龍駒道9號	住宅	100.00	21,180⁽⁴⁾	9	中期
5. 皓畋	九龍何文田 常盛街28號	住宅	100.00	14,316⁽⁴⁾	171	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. 瀚名	九龍何文田 喇沙利道10號	住宅	100.00	3,194⁽⁴⁾	6	長期
8. 南灣	香港 鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號	住宅／零售	35.00	2,357	17	中期
持有作出售用途之香港物業總計				510,423	373	
香港物業組合總計				5,300,421		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
海外物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	零售	65.36 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾	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 ⁽¹⁰⁾	74,104 18,596	303	永久業權
				92,700		
4. Assembly Grounds	Fort Bonifacio Taguig Philippines	零售	55.56 ⁽¹¹⁾	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 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁸⁾	11,243	–	永久業權
7. Horizon Homes	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅 住宅	39.22 ⁽¹⁰⁾ 65.36 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁸⁾	–	324	永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,867,275	2,003	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
海外物業						
B. 酒店物業						
1. Shangri-La at the Fort, Manila	Fort Bonifacio Taguig Philippines	酒店	39.22 ⁽¹⁰⁾	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 ⁽⁸⁾	169,733⁽¹²⁾	–	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	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)		
1. Shang Residences at Wack Wack	Wack Wack Road Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁶⁾	563,247	23,647	主體結構工程已完成及建築及外牆工程進行中	二零二四年
2. 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	住宅零售	30.00	135,625 116,419	122,720	結構工程進行中	二零二四年
				252,044			
3. Aurelia	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅	32.68 ⁽¹⁴⁾	292,530	32,075	主體結構工程進行中	二零二五年
4. Shang One Horizon	Shaw Boulevard Mandaluyong City Philippines	辦公室及其他公寓	65.36 ⁽⁶⁾	302,784 162,659	16,006	底層結構工程已完成及主體結構進行中	二零二六年
				465,443			
5. Haraya	Corner Ortigas and Amang Rodriguez Avenue Pasig City Philippines	住宅	32.68 ⁽¹⁴⁾	440,292	29,690	隔膜外牆及大型開挖工程進行中	二零二八年
6. ABS-CBN	Sct. Bayoran corner Sct. Esguerra Avenue South Triangle Quezon City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁶⁾	1,271,520	42,383	地區場地清理准許已獲批及其他許可證正申請中	二零二九年
7. Laya	Canley Road and St. Peter Streets Pasig City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁶⁾	726,851	23,851	開挖工程進行中	二零二九年
海外發展中物業總計				4,011,927	290,372		

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	
1. The Rise	Malugay Street Makati City Philippines	住宅	58.18 ⁽¹³⁾	3,200	33	永久業權
持有作出售用途之海外物業總計				3,200	33	
海外物業組合總計				6,386,850		

附註：

- (1) 申請土地使用證進行中。
- (2) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (3) 可出租樓面面積。
- (4) 實用面積。
- (5) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (9) 包括通過菲律賓預託證券所持有之21.54%應佔權益。
- (10) 包括通過菲律賓預託證券所持有之18.45%應佔權益。
- (11) 包括通過菲律賓預託證券所持有之26.14%應佔權益。
- (12) 地盤面積。
- (13) 包括通過菲律賓預託證券所持有之27.37%應佔權益。
- (14) 包括通過菲律賓預託證券所持有之15.38%應佔權益。
- (15) 樓面面積不包括泊車位。

獎項及嘉許詳情

I. 環保

獎項／嘉許	頒授機構
綠建環評新建建築1.2版評估 <ul style="list-style-type: none">最終銀級評級：香港緹外	香港綠色建築議會
二零二二年低碳關懷標籤、低碳關懷ESG標籤及低碳關懷星級標籤 <ul style="list-style-type: none">嘉里建設有限公司	低碳想創坊
二零二一至二零二二年戶外燈光約章 <ul style="list-style-type: none">鉑金獎：灝畋峰、傲名、港圖灣、Branksome Grande及Branksome Crest、愉富大廈、企業廣場、企業廣場2期、縉城峰、嘉里中心、May Towers、MegaBox、縉庭山、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰及蔚皇居（全部位於香港）金獎：義德道一及三號、Belgravia、現崇山、縉皇居、西浦及高士台（全部位於香港）	環境及生態局
環境管理系統－ISO 14001:2015認證 <ul style="list-style-type: none">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上海物業：嘉里華庭二期、嘉里不夜城二期企業廣場、嘉里不夜城三期企業中心、靜安嘉里中心及浦東嘉里城北京物業：北京嘉里中心	英國標準協會
能源管理系統－ISO 50001:2018認證 <ul style="list-style-type: none">嘉里建設有限公司總部及嘉里物業服務（上海）有限公司維持認證深圳物業：深圳嘉里建設廣場	英國標準協會
二零二二年綠色辦公室獎勵計劃－「綠色辦公室」及「健康工作間」標誌 <ul style="list-style-type: none">嘉里建設有限公司	世界綠色組織
二零二一年香港環境卓越大獎 <ul style="list-style-type: none">物業管理（住宅）－銀獎：香港現崇山	環境運動委員會及環境保護署
香港綠色機構認證 <ul style="list-style-type: none">香港綠色機構：嘉里建設有限公司，以及17個旗下管理的香港物業減碳證書：嘉里建設有限公司及MegaBox Management Services Limited節能證書－卓越級別：Belgravia、嘉里中心、現崇山、MegaBox及紀雲峰（全部位於香港）	環境運動委員會、環境保護署與九個主要商會及專業團體合辦

獎項／嘉許	頒授機構
<p>香港綠色機構認證</p> <ul style="list-style-type: none"> • 清新室內空氣證書－卓越級別：嘉里建設有限公司總部及香港嘉里中心公共空間 • 減廢證書－卓越級別：嘉里建設有限公司，以及4個旗下管理的香港物業 	<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公共空間（全部位於香港） 	<p>環境保護署</p>
<p>Parksmart認證</p> <ul style="list-style-type: none"> • 先鋒證書：上海靜安嘉里中心 	<p>Green Business Certification Inc.</p>
<p>二零二二年綠色可持續發展貢獻獎</p> <ul style="list-style-type: none"> • 北京嘉里中心 	<p>國際綠色零碳節</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>
<p>二零二二年大灣區百大低碳大廈</p> <ul style="list-style-type: none"> • 深圳嘉里建設廣場（1、2及3座） • 深圳前海嘉里中心（T1及T2辦公室） 	<p>大灣區碳中和協會</p>
<p>TRUE零廢棄物鉑金級認證</p> <ul style="list-style-type: none"> • 北京嘉里中心－辦公室大樓 • 上海靜安嘉里中心（1、2及3座） • 上海浦東嘉里城－辦公室大樓 	<p>美國綠色建築協會</p>

II. 物業發展及管理

獎項／嘉許	頒授機構
<p>二零二二年最佳園林大獎 – 私人物業</p> <ul style="list-style-type: none"> 大型住宅物業組 (樓齡6年以下)：香港皓畋 	康樂及文化事務署
<p>二零二二年Build4Asia大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 傑出建築 (商業 – 香港以外) – 銀獎：深圳前海嘉里中心 	Build4Asia展會及PRC建設雜誌
<p>優先選用職安健星級企業約章</p> <ul style="list-style-type: none"> 義德道一及三號、瀚名、Branksome Grande及Branksome Crest、玖瓏山、嘉里中心、緹山、縉庭山、海峰花園、Tavistock、騰皇居及譽皇居、紀雲峰及高士台 (全部位於香港) 	職業安全健康局
<p>二零二二年酒店式公寓</p> <ul style="list-style-type: none"> 專業之選：北京嘉里公寓 精選服務式公寓：北京嘉里公寓、上海靜安嘉里公寓及浦東嘉里城公寓 	財訊傳媒集團
<p>二零二二年卓越設施管理獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 中型住宅 – 卓越大獎：香港玖瓏山 中型住宅 – 卓越獎：皓畋、縉皇居、縉庭山及滿名山 (全部位於香港) 小型住宅 – 卓越獎：傲名、港圖灣、滌濤山、西浦、紀雲峰及高士台 (全部位於香港) 	香港設施管理學會
<p>二零二二年香港房屋經理學會精英大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 傑出團隊 – 私營房屋 – 住宅 – 優異獎：香港皓畋 	香港房屋經理學會
<p>LEED v4.1 O+M (營運與維護) 認證：現有建築</p> <ul style="list-style-type: none"> 鉑金級：北京嘉里中心及上海浦東嘉里城 – 辦公室大樓 	美國綠色建築協會
<p>二零二二年繆斯設計獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築設計 – 住宅 – 金獎：香港瀚名 	國際獎項協會
<p>職業健康安全管理系統 – ISO 45001:2018認證</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里項目管理 (香港) 有限公司、嘉里建設管理 (上海) 有限公司、嘉里物業管理服務有限公司及MegaBox Management Services Limited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-Bonham、Resiglow-Happy Valley、Tavistock、騰皇居及譽皇居 上海物業：嘉里華庭二期、嘉里不夜城二期企業廣場、嘉里不夜城三期企業中心、靜安嘉里中心及浦東嘉里城 北京物業：北京嘉里中心 	英國標準協會

獎項／嘉許	頒授機構
<p>品質管理系統－ISO 9001:2015認證</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	國際標準化組織
<p>二零二二年優質物業設施管理大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 中型住宅物業管理－大獎：香港皓畋及滿名山 小型住宅物業管理－大獎：香港義德道一及三號 小型住宅物業管理－卓越獎：高士台 中型住宅物業管理翻新／修葺－卓越獎：滌濤山 	香港物業管理公司協會和香港測量師學會物業設施管理組
<p>二零二一住宅會所管理大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 類別二－住宅單位數目為1,000伙以上－金獎：香港皓畋 	香港康樂管理協會
<p>第二十一屆香港職業安全健康大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>二零二二年領航9+2粵港澳大灣區傑出貢獻企業</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
<p>二零二二年中國房地產卓越100榜(非內地房地產企業)及中國商業地產卓越Top 100</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	《觀點》
<p>二零二一至二零二二年第八屆CREDAWARD地產設計大獎•中國</p> <ul style="list-style-type: none"> 居住項目－高端／精品住區－金獎：香港瀚名 	地建師 DJSER
<p>WELL標準認證</p> <ul style="list-style-type: none"> 預認證：武漢·江城府 	國際WELL健康建築研究院
<p>WELL健康－安全評價準則</p> <ul style="list-style-type: none"> 香港物業：嘉里中心及企業廣場5期 內地物業：北京嘉里公寓、上海靜安嘉里公寓及浦東嘉里城公寓，以及深圳嘉里建設廣場 	國際WELL健康建築研究院

III. 企業管治及公民責任

獎項／嘉許	頒授機構
<p>第六屆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 	CSR中國教育榜組委會
<p>20年Plus商界展關懷公司</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	香港社會服務聯會
<p>二零二二年度公益推動力大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 北京嘉里中心 	第12屆公益節
<p>二零二二年《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 	《資本平台》
<p>二零二一至二零二二年環境、社會及企業管治成就大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 環境、社會、企業管治基準大獎－鑽石獎 傑出社會責任表現 	環境社會企業管治及基準學會 (IESGB)
<p>二零二一至二零二二年公平企業賞</p> <ul style="list-style-type: none"> 金賞：嘉里建設有限公司 	香港公平貿易聯盟
<p>二零二二年香港品質保證局機構嘉許大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 傑出ESG管理評級超卓大獎(地產建築發展)－社會貢獻機構(建設可持續城市和社區)：嘉里建設有限公司 	香港品質保證局
<p>二零二二年香港可持續發展獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 卓越獎 	香港管理專業協會
<p>二零二一年企業可持續發展大獎及可持續發展領先大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 嘉里建設有限公司 	世界綠色組織
<p>二零二二年TVB《環境、社會及管治大獎》</p> <ul style="list-style-type: none"> ESG最佳表現大獎－中、小市值企業：嘉里建設有限公司 	電視廣播有限公司

IV. 傳訊及推廣

獎項／嘉許	頒授機構
<p>二零二二年國際ARC Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 傳統年報－房地產綜合開發投資－銅獎：二零二一年年報 PDF版本年報及設計／圖像－可持續發展報告－香港－銅獎：二零二一年可持續發展報告 	MerComm, Inc.
<p>二零二二年ASTRID Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 短片／DVD及USB－市場推廣－至尊大獎和金獎：揚海銷售短片 年報－封面－插圖－銀獎：二零二零年年報 定製刊物－特別版－銀獎：揚海「Beyond the Sea」刊物 	MerComm, Inc.
<p>二零二二年全球年度報告書獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 季軍－最佳相關性與重大性分析獎：二零二零年可持續發展報告 	Corporate Register
<p>二零二二年Galaxy Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 設計－年報：傳統－香港－金獎：二零二一年年報 年報－印刷－物業發展－金獎：二零二一年年報 網頁－微型網頁－金獎：可持續發展網頁 設計－封面－年報－藝術／效果－銀獎：二零二一年年報 設計－多項－環境、社會及企業管治報告－銀獎：二零二一年可持續發展報告 	MerComm, Inc.
<p>二零二二年香港ESG報告大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 最佳ESG報告獎－中市值－嘉許獎：二零二一年可持續發展報告 	香港ESG報告大獎(HERA)
<p>二零二二年iNOVA Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 市場推廣－銀獎：緹外銷售影片 	MerComm, Inc.
<p>二零二二年國際年報設計大獎</p> <ul style="list-style-type: none"> 封面設計、整體演示、綜合演示及網頁設計－銀獎：二零二一年可持續發展報告 	IADA
<p>二零二一至二零二二年MERCURY Excellence Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 年報－專業報告－可持續發展報告－銀獎：二零二零年可持續發展報告 活動－市場營銷－銀獎：揚海銷售活動 	MerComm, Inc.
<p>二零二二年The Marketing Events Awards</p> <ul style="list-style-type: none"> 最佳活動－遊戲化－銀獎：MegaBox x Harry Potter的聖誕魔法世界 	Marketing-Interactive
<p>二零二二年TimeOut上海城市風尚大賞</p> <ul style="list-style-type: none"> 年度風尚地標：上海浦東嘉里城 	《TimeOut》

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：

	二零二二年 千港元	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
業績					
收入	14,590,475	15,326,764	14,526,102	18,025,422	21,433,216
股東應佔溢利	2,754,780	10,358,011	5,403,203	6,897,450	7,499,295
資產及負債					
非流動資產	144,181,235	148,035,978	148,944,388	147,341,417	135,513,007
流動資產淨額	37,796,326	29,576,814	26,207,778	10,707,114	10,867,879
總資產減流動負債	181,977,561	177,612,792	175,152,166	158,048,531	146,380,886
長期負債及非控制性權益	(73,190,711)	(60,783,897)	(65,279,629)	(56,344,021)	(48,839,922)
股東資金	108,786,850	116,828,895	109,872,537	101,704,510	97,540,964

公司資料及財務資料時間表

董事會

執行董事

郭孔華先生(主席兼行政總裁)
區慶麟先生(副行政總裁)
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
鄭君諾先生

審核與企業管治委員會

黃汝璞女士, JP(主席)
許震宇先生
張亮先生
鄭君諾先生

薪酬委員會

黃汝璞女士, JP(主席)
郭孔華先生
許震宇先生

提名委員會

郭孔華先生(主席)
黃汝璞女士, JP
許震宇先生

財務委員會

郭孔華先生
區慶麟先生

執行委員會

郭孔華先生
區慶麟先生
吳繼霖先生

公司秘書

鄭慧善女士

獨立核數師

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

香港股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17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(中國)項目管理有限公司
中國上海市靜安區共和路209號
企業中心第二座9樓
郵政編碼200070

電郵

ombuds@kerryprops.com

網站

www.kerryprops.com/hk

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)

二零二三年五月二十四日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續

(股東週年大會)

二零二三年五月二十五日至三十一日(包括首尾兩日)

股東週年大會

二零二三年五月三十一日

除淨日

(末期股息)

二零二三年六月二日

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)

二零二三年六月五日下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續及記錄日期

(末期股息)

二零二三年六月六日

建議派發末期股息日期

二零二三年六月十六日



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