

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



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址: www.kerryprops.com

(股份代號: 00683)

截至二零一三年十二月三十一日止年度末期業績

本公司董事會（「**董事會**」）公布本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合末期業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

業績總覽

截至二零一三年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔淨溢利為 131.54 億港元，較二零一二年之 69.61 億港元上升 89%。

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得股東應佔投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為 44.16 億港元（二零一二年：22.65 億港元）。

本集團亦於二零一三年十二月因分拆嘉里物流聯網有限公司股份「**嘉里物流股份**」上市而錄得 43.25 億港元之利潤。嘉里物流股份上市乃透過本公司以實物分派於二零一三年十二月二日已發行約 50.1% 嘉里物流股份及香港公開發售及國際配售嘉里物流股份。隨着嘉里物流股份上市，本集團於嘉里物流聯網有限公司「**嘉里物流**」之權益由 100% 降至於二零一三年十二月三十一日約 43%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團未計入上述公允價值增加及分拆上市利潤所產生的影響之股東應佔溢利為 44.13 億港元（二零一二年：46.96 億港元）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股盈利為 9.13 港元，較二零一二年錄得之每股 4.84 港元上升 89%。

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響及分拆嘉里物流股份上市所產生之利潤對本集團股東應佔溢利的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一三年	二零一二年 (重列)	
	百萬港元	百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項 及分拆嘉里物流股份上市所產生之利潤的影響前 之股東應佔溢利	4,413	4,696	-6%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	4,416	2,265	
分拆嘉里物流股份上市所產生之利潤	4,325	-	
	<u>13,154</u>	<u>6,961</u>	89%

董事會建議派發截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息每股 0.55 港元（「末期股息」）。連同中期股息每股 0.35 港元，截至二零一三年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股 0.9 港元（二零一二年：每股 0.95 港元）。

於二零一三年十一月二十五日，董事會宣布派發有條件特別股息（「有條件股息」），於二零一三年十二月二日辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東每持有 2 股本公司股份可獲發 1 股嘉里物流股份。有條件股息於嘉里物流股份在二零一三年十二月十九日以股份代號 636 於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市時成為無條件，並以實物分派方式合共分派 722,136,614 股嘉里物流股份，佔於二零一三年十二月二日當日已發行 1,440,477,612 股嘉里物流股份約 50.1%。

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
持續經營業務			
營業額	2	13,969,603	15,218,271
銷售成本		(6,083,581)	(7,724,918)
直接經營費用		(1,828,678)	(1,390,039)
毛利		6,057,344	6,103,314
其他收入及收益淨額		496,336	365,553
行政及其他經營費用		(1,334,115)	(838,314)
投資物業公允價值之增加		7,027,901	2,677,877
除融資費用前經營溢利		12,247,466	8,308,430
融資費用	3	(502,929)	(496,448)
經營溢利	2,3	11,744,537	7,811,982
應佔聯營公司業績		664,957	437,022
除稅前溢利		12,409,494	8,249,004
稅項	4	(2,957,346)	(1,490,574)
來自持續經營業務年度溢利		9,452,148	6,758,430
已終止經營業務			
來自已終止經營業務年度溢利	1,2	6,076,259	1,351,872
年度溢利		15,528,407	8,110,302
應佔溢利：			
公司股東			
來自持續經營業務溢利		7,376,865	5,891,555
來自已終止經營業務溢利		5,777,524	1,069,376
		13,154,389	6,960,931
非控制性權益			
來自持續經營業務溢利		2,075,283	866,875
來自已終止經營業務溢利		298,735	282,496
		2,374,018	1,149,371
		15,528,407	8,110,302
股息			
		8,664,947	1,367,139
每股盈利			
- 基本			
來自持續經營業務	5	HK\$5.12	HK\$4.10
來自已終止經營業務		HK\$4.01	HK\$0.74
		HK\$9.13	HK\$4.84
- 攤薄			
來自持續經營業務		HK\$5.11	HK\$4.08
來自已終止經營業務		HK\$4.01	HK\$0.74
		HK\$9.12	HK\$4.82

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年 (重列)
	千港元	千港元
年度溢利	15,528,407	8,110,302
其他全面收益		
隨後不會重新分類至損益的項目		
退休福利債務之重新計量(已扣除稅項)	-	(37,149)
租賃土地及樓宇轉變為投資物業當時 公允價值之增加(已扣除稅項)	-	9,598
	-	(27,551)
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	107,495	18,192
可供出售投資公允價值之(減少)/增加	(38,586)	240,479
應佔聯營公司的其他全面收益	19,937	1,387
境外業務的匯兌差異淨額	1,409,055	582,345
出售附屬公司完成時外匯波動儲備之回撥	(574,670)	-
	923,231	842,403
年度其他全面收益總額(已扣除稅項)	923,231	814,852
年度全面收益總額	<u>16,451,638</u>	<u>8,925,154</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	13,746,146	7,660,352
非控制性權益	2,705,492	1,264,802
	<u>16,451,638</u>	<u>8,925,154</u>
公司股東應佔全面收益總額來自:		
持續經營業務	8,569,943	6,476,846
已終止經營業務	5,176,203	1,183,506
	<u>13,746,146</u>	<u>7,660,352</u>

綜合財務狀況表

		二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日 (重列)	二零一二年 一月一日 (重列)
	附註	千港元	千港元	千港元
資產及負債				
非流動資產				
物業、機器及設備		4,960,327	6,626,304	5,873,592
投資物業		53,670,734	47,484,425	42,329,689
租賃土地及土地使用權		1,261,637	531,796	537,461
發展中物業		35,024,143	23,970,147	20,947,855
土地訂金		1,226,536	6,586,754	1,606,545
聯營公司		18,293,815	12,422,764	11,717,054
衍生金融工具		279,702	186,172	177,004
可供出售投資		1,864,222	1,964,267	1,714,316
長期應收賬項		366,501	237,346	55,004
無形資產		122,528	1,896,333	1,308,243
		117,070,145	101,906,308	86,266,763
流動資產				
發展中物業		6,538,516	5,474,181	9,509,349
已落成之待售物業		4,000,433	5,062,792	2,700,146
應收賬項、預付款項及訂金	6	2,669,459	8,074,448	6,836,082
可收回稅項		319,065	261,909	247,214
儲稅券		115,183	102,448	92,231
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		168,695	182,458	143,617
衍生金融工具		14,053	-	-
受限制及有抵押之銀行存款		13,722	6,066	28,535
現金及銀行結存		11,480,081	16,059,515	17,545,286
		25,319,207	35,223,817	37,102,460
流動負債				
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	7,764,552	11,323,887	10,444,163
稅項		2,871,057	2,312,403	1,934,946
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	3,965,086	2,539,081	5,362,156
可換股債券		-	-	2,734,151
有抵押銀行透支		-	23,960	15,215
無抵押銀行透支		-	2,129	297
		14,600,695	16,201,460	20,490,928
流動資產淨值		10,718,512	19,022,357	16,611,532
總資產減流動負債		127,788,657	120,928,665	102,878,295
非流動負債				
長期銀行貸款	8	20,835,157	19,214,077	15,821,823
定息債券		10,175,480	10,153,100	5,561,518
非控制性權益貸款		2,272,385	2,548,464	3,002,414
遞延稅項		5,630,222	4,442,556	3,820,607
退休福利債務		-	348,698	320,158
		38,913,244	36,706,895	28,526,520
總資產減負債		88,875,413	84,221,770	74,351,775
權益				
公司股東應佔資本及儲備				
股本		1,444,293	1,439,131	1,438,366
股份溢價		12,350,197	12,208,679	12,190,587
其他儲備		15,979,337	15,548,181	14,600,337
保留溢利		45,187,038	40,764,054	34,992,135
擬派末期股息		794,361	791,522	676,032
		75,755,226	70,751,567	63,897,457
非控制性權益		13,120,187	13,470,203	10,454,318
總權益		88,875,413	84,221,770	74,351,775
財務摘要				
		二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日	二零一二年 一月一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)		75,755	70,752	63,897
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)		23,482	15,867	11,921
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)		52.45港元	49.16港元	44.42港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)		31.0%	22.4%	18.7%

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

此財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務準則」）而編製。此財務報表亦已按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定之披露條文而編製。

除以下敘述外，本集團之會計政策與截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

隨着嘉里物流股份上市，本集團於嘉里物流之權益由 100% 降至於二零一三年十二月三十一日約 43%，嘉里物流之業績不再綜合於本集團內。若干比較數字已重列以分開已終止經營業務及持續經營業務。

來自已終止經營業務年度溢利包括因分拆嘉里物流股份上市而產生之利潤 4,324,712,000 港元（二零一二年：零港元）及由二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日止（即嘉里物流股份上市前一日）嘉里物流綜合溢利 1,751,547,000 港元（二零一二年：全年溢利 1,351,872,000 港元）。

以下為已公布的全新準則及對現有準則的修訂本並已於本集團二零一三年一月一日開始之會計期間生效：

- 香港會計準則 1 修訂本，「其他全面收益項目的呈報」
- 香港會計準則 19 (二零一一年)，「僱員福利」
- 香港會計準則 27 (二零一一年)，「獨立財務報表」
- 香港會計準則 28 (二零一一年)，「聯營及合營投資」
- 香港財務準則 7 修訂本，「抵銷金融資產與金融負債的披露」
- 香港財務準則 10，「綜合財務報表」
- 香港財務準則 11，「合營安排」
- 香港財務準則 12，「在其他主體權益的披露」
- 香港財務準則 13，「公允價值計量」
- 二零零九年至二零一一年週期年度改進
- 香港財務準則 10、香港財務準則 11 及香港財務準則 12 修訂本，「綜合財務報表、合營安排及在其他主體權益的披露：過渡指引」

其中香港會計準則 19 (二零一一年)，「僱員福利」修訂了僱員福利之會計方法。本集團已根據準則之過渡條文追溯應用該準則，其對本集團之影響有以下方面：

該準則以界定受益資產或負債淨值計量利息成本淨值（以於年初進行計量之折現率為基準），取代以往計算界定受益債務利息成本及計劃資產預期回報的方法。在釐定折現率時並無任何轉變，仍以政府債券的利率作為參照。

1. 編製基準及會計政策（續）

該準則有一新的術語「重新計量」。此乃由精算之盈虧組成。以往，精算盈虧的變動（超過界定福利債務現值的 10% 或計劃資產公允價值的 10% 兩者較高者），在僱員預期的平均餘下工作年期內於綜合收益表確認。然而，該準則取代此等計量方法，以全數精算之盈虧於其他全面收益表中確認及最終計入保留溢利內。

此會計政策改變對綜合財務狀況表之影響如下：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 一月一日 千港元
保留溢利減少	40,239	25,002
非控制性權益減少	91,873	72,311
退休福利債務增加	191,388	151,829
遞延稅項減少	59,276	54,516

此會計政策改變對年度綜合收益表及綜合全面收益表之影響如下：

	二零一二年 千港元
來自己終止經營業務年度溢利增加	2,350
來自己終止經營業務非控制性權益應佔溢利增加	1,635
其他全面收益減少	37,149

此會計政策改變對綜合現金流動表及每股盈利並無重大影響。

以下為已公布與本集團營運相關的準則、對現有準則的修訂本及詮釋，而本集團必須於二零一四年一月一日或之後開始之會計期間採納，但本集團並無提早採納：

- 香港會計準則 32 修訂本，「抵銷金融資產與金融負債」
- 香港會計準則 36 修訂本，「非財務資產可收回款項之披露」
- 香港會計準則 27 (二零一一年)、香港財務準則 10 及香港財務準則 12 的修訂本，「投資主體」
- 香港會計準則 39 修訂本，「衍生工具合約之更新及對沖會計之延續」
- 香港財務準則 9，「金融工具」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 21 「徵費」
- 二零一零年至二零一二年週期年度改進
- 二零一一年至二零一三年週期年度改進

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

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之營業額及對毛利按主要業務及市場分析如下：

	營業額		毛利	
	截至十二月三十一日止年度 二零一三年	二零一二年 (重列)	截至十二月三十一日止年度 二零一三年	二零一二年 (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
- 中華人民共和國(「中國」)物業	1,211,272	989,396	840,957	686,915
- 香港物業	935,859	844,962	745,026	672,978
	2,147,131	1,834,358	1,585,983	1,359,893
物業銷售(附註)				
- 中國物業	4,070,713	1,541,288	1,647,071	406,505
- 香港物業	7,194,108	11,563,051	2,836,361	4,317,255
	11,264,821	13,104,339	4,483,432	4,723,760
酒店營運 - 中國物業	557,651	279,574	(12,071)	19,661
持續經營業務	13,969,603	15,218,271	6,057,344	6,103,314
已終止經營業務：				
物流營運	19,188,358	19,294,775	2,897,248	2,686,315
	33,157,961	34,513,046	8,954,592	8,789,629
主要市場 - 持續經營業務				
中國	5,839,636	2,810,258	2,475,957	1,113,081
香港	8,129,967	12,408,013	3,581,387	4,990,233
	13,969,603	15,218,271	6,057,344	6,103,314
主要市場 - 已終止經營業務				
中國	8,554,670	8,682,819	814,582	745,620
香港	2,624,808	2,459,896	688,085	673,016
其他	8,008,880	8,152,060	1,394,581	1,267,679
	19,188,358	19,294,775	2,897,248	2,686,315

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，為數共 92,034,000 港元（二零一二年：146,179,000 港元）銷售投資物業，當中包括銷售中國投資物業 92,034,000 港元（二零一二年：127,179,000 港元）及銷售香港投資物業零港元（二零一二年：19,000,000 港元），並不包括於營業額內。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

本集團之財務業績按營運分部分析如下：

截至二零一三年十二月三十一日止年度							
千港元							
	中國物業	香港物業	營運分部總額	其他	綜合持續經營業務	已終止經營業務：物流	總計
收入							
營業額	5,839,636	8,129,967	13,969,603	-	13,969,603	19,188,358	33,157,961
業績							
分部業績 - 毛利	2,475,957	3,581,387	6,057,344	-	6,057,344	2,897,248	8,954,592
其他收入及收益淨額					496,336	57,659	553,995
行政及其他經營費用					(1,334,115)	(1,547,944)	(2,882,059)
投資物業公允價值之增加					7,027,901	600,211	7,628,112
除融資費用前經營溢利					12,247,466	2,007,174	14,254,640
融資費用					(502,929)	(88,829)	(591,758)
經營溢利					11,744,537	1,918,345	13,662,882
應佔聯營公司業績					664,957	126,737	791,694
除稅前溢利					12,409,494	2,045,082	14,454,576
稅項					(2,957,346)	(293,535)	(3,250,881)
					9,452,148	1,751,547	11,203,695
以實物分派方式分派股息之公允價值利潤					-	1,883,436	1,883,436
本集團持有向餘嘉里物流權益之公允價值利潤					-	1,866,606	1,866,606
外匯波動儲備之回撥					-	574,670	574,670
					-	4,324,712	4,324,712
年度溢利					9,452,148	6,076,259	15,528,407
應佔溢利：							
公司股東					7,376,865	5,777,524	13,154,389
非控制性權益					2,075,283	298,735	2,374,018
					9,452,148	6,076,259	15,528,407
折舊及攤銷	153,063	14,627	167,690	3,683	171,373	411,718	583,091
截至二零一二年十二月三十一日止年度 (重列)							
千港元							
	中國物業	香港物業	營運分部總額	其他	綜合持續經營業務	已終止經營業務：物流	總計
收入							
營業額	2,810,258	12,408,013	15,218,271	-	15,218,271	19,294,775	34,513,046
業績							
分部業績 - 毛利	1,113,081	4,990,233	6,103,314	-	6,103,314	2,686,315	8,789,629
其他收入及收益淨額					365,553	26,132	391,685
行政及其他經營費用					(838,314)	(1,394,098)	(2,232,412)
投資物業公允價值之增加					2,677,877	265,155	2,943,032
除融資費用前經營溢利					8,308,430	1,583,504	9,891,934
融資費用					(496,448)	(63,124)	(559,572)
經營溢利					7,811,982	1,520,380	9,332,362
應佔聯營公司業績					437,022	136,421	573,443
除稅前溢利					8,249,004	1,656,801	9,905,805
稅項					(1,490,574)	(304,929)	(1,795,503)
年度溢利					6,758,430	1,351,872	8,110,302
應佔溢利：							
公司股東					5,891,555	1,069,376	6,960,931
非控制性權益					866,875	282,496	1,149,371
					6,758,430	1,351,872	8,110,302
折舊及攤銷	44,720	13,343	58,063	3,907	61,970	367,351	429,321

3. 經營溢利

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至十二月三十一日止年度 二零一三年	二零一二年 (重列)	截至十二月三十一日止年度 二零一三年	二零一二年 (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
經營溢利已計入／扣除下列各項：				
<i>計入</i>				
上市及非上市投資股息收入	84,405	80,357	3,442	21
利息收入	294,764	264,213	31,493	28,330
出售投資物業所得溢利淨額	25,171	36,987	-	-
<i>扣除</i>				
物業、機器及設備之折舊及租賃土地 及土地使用權之攤銷	171,373	61,970	373,097	329,308
無形資產之攤銷	-	-	38,621	38,043
融資成本總額	1,269,562	1,101,881	88,829	63,124
減：撥充發展中物業及建築中投資 物業成本	(766,546)	(614,457)	-	-
	503,016	487,424	88,829	63,124
衍生金融工具之公允價值之(增加)／ 減少	(87)	9,024	-	-
年內融資費用總額	502,929	496,448	88,829	63,124

4. 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至十二月三十一日止年度 二零一三年	二零一二年 (重列)	截至十二月三十一日止年度 二零一三年	二零一二年 (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
稅項（開支）/ 抵免包括：				
中國稅項				
本期	(871,704)	(252,059)	(91,372)	(88,284)
往年之(不足) / 多提撥備	(408)	68,702	(927)	(497)
遞延	(1,528,547)	(507,863)	(232)	(5,021)
	(2,400,659)	(691,220)	(92,531)	(93,802)
香港利得稅				
本期	(512,394)	(733,347)	(66,842)	(61,179)
往年之多提撥備	5,890	426	3,096	79
遞延	(34,670)	(37,217)	(13,029)	(25,450)
	(541,174)	(770,138)	(76,775)	(86,550)
海外稅項				
本期	(6,392)	(12,733)	(115,904)	(114,991)
往年之(不足) / 多提撥備	-	(8,472)	1,187	(1,618)
遞延	(9,121)	(8,011)	(9,512)	(7,968)
	(15,513)	(29,216)	(124,229)	(124,577)
	<u>(2,957,346)</u>	<u>(1,490,574)</u>	<u>(293,535)</u>	<u>(304,929)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一二年：16.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

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

本年本集團應佔聯營公司稅項為 79,505,000 港元（二零一二年：118,901,000 港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司業績項目內。

5. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,440,996,733</u>	<u>1,438,703,882</u>
	千港元	(重列) 千港元
股東應佔溢利		
來自持續經營業務	7,376,865	5,891,555
來自已終止經營業務	<u>5,777,524</u>	<u>1,069,376</u>
	<u>13,154,389</u>	<u>6,960,931</u>
每股基本盈利		
來自持續經營業務	5.12港元	4.10港元
來自已終止經營業務	<u>4.01港元</u>	<u>0.74港元</u>
	<u>9.13港元</u>	<u>4.84港元</u>

攤薄

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
已發行普通股股份加權平均數	1,440,996,733	1,438,703,882
可換股債券之調整	-	6,341,496
購股權之調整	<u>1,627,281</u>	<u>3,123,426</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,442,624,014</u>	<u>1,448,168,804</u>
	千港元	(重列) 千港元
來自持續經營業務之股東應佔溢利	7,376,865	5,891,555
可換股債券之融資成本之調整	-	16,800
用以計算來自持續經營業務每股攤薄盈利之溢利	<u>7,376,865</u>	<u>5,908,355</u>
來自已終止經營業務之股東應佔溢利	<u>5,777,524</u>	<u>1,069,376</u>
	<u>13,154,389</u>	<u>6,977,731</u>
每股攤薄盈利		
來自持續經營業務	5.11港元	4.08港元
來自已終止經營業務	<u>4.01港元</u>	<u>0.74港元</u>
	<u>9.12港元</u>	<u>4.82港元</u>

6. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零一三年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	1,201,900	3,666,376
一個月至三個月	11,238	1,152,523
超過三個月	3,665	190,594
	<u>1,216,803</u>	<u>5,009,493</u>

7. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零一三年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	220,269	1,036,628
一個月至三個月	17,169	551,519
超過三個月	16,851	184,072
	<u>254,289</u>	<u>1,772,219</u>

8. 銀行貸款

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	19,275,948	16,284,410
銀行貸款 - 有抵押	5,524,295	5,468,748
銀行貸款總額 (附註 (i))	24,800,243	21,753,158
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(3,965,086)	(2,539,081)
	<u>20,835,157</u>	<u>19,214,077</u>

8. 銀行貸款 (續)

(i) 於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
1年內	3,965,086	2,539,081
在第2至第5年內		
- 在第2年內	2,154,356	1,230,535
- 在第3年內	11,283,253	4,186,392
- 在第4年內	855,632	10,816,734
- 在第5年內	5,374,228	1,139,219
	<u>19,667,469</u>	<u>17,372,880</u>
於5年內償還	23,632,555	19,911,961
超過5年	1,167,688	1,841,197
	<u>24,800,243</u>	<u>21,753,158</u>

9. 承擔

於二零一三年十二月三十一日，本集團就租賃土地權益、發展中物業、物業、機器及設備及若干公司之權益（未於此財務報表內作出撥備）之資本及其他承擔如下：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	9,339,172	9,090,849
已批准但未簽約	919,798	371,143
	<u>10,258,970</u>	<u>9,461,992</u>

10. 或然負債

銀行及其他信貸之擔保

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
- 關於若干聯營公司之銀行及其他信貸 之擔保 (附註 (i))	2,550,994	1,496,416
- 關於若干銀行批授按揭信貸予中國 若干物業一手買家之擔保 (附註 (ii))	975,273	722,885
	<u>3,526,267</u>	<u>2,219,301</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司之銀行及其他信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一三年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 2,550,994,000 港元（二零一二年：1,496,416,000 港元）。由本集團於二零一三年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 4,851,951,000 港元（二零一二年：2,360,790,000 港元）。
- (ii) 本集團就若干位於中國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，亦即本集團於二零一三年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 975,273,000 港元（二零一二年：722,885,000 港元）。由本集團於二零一三年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 10,570,044,000 港元（二零一二年：8,100,318,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一二年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

11. 資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支總額為 24,800,243,000 港元（二零一二年：21,779,247,000 港元），其中包括無抵押之總額 19,275,948,000 港元（二零一二年：16,286,539,000 港元）及有抵押之總額 5,524,295,000 港元（二零一二年：5,492,708,000 港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共 23,935,435,000 港元（二零一二年：17,077,560,000 港元）；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

物業業務回顧

綜覽

本年度內，本集團面對經濟持續不明朗及營商環境中的各項挑戰，仍然取得令人滿意的業績。集團的優質物業一直享有穩固的需求基礎，因而在中國內地和香港均錄得健康的銷售。此外，本集團繼續積極加強旗下投資物業組合的管理，令其發揮最佳盈利潛力。

於二零一三年十二月三十一日，本集團旗下物業組合（以樓面面積計算）包括發展中物業共4,477萬平方呎（二零一二年：4,709萬平方呎）、已落成之投資物業共1,099萬平方呎（二零一二年：985萬平方呎）、酒店物業共167萬平方呎（二零一二年：86萬平方呎）及持有作出售用途之物業共177萬平方呎（二零一二年：137萬平方呎）。擁有此優質物業基礎，本集團能為股東締造長遠價值。

物業組合之組成

於二零一三年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計
	中國	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	
	(千平方呎)				
已落成之投資物業	6,327	2,909	-	1,757	10,993
酒店物業	1,631	38	-	-	1,669
發展中物業	36,768	2,753	2,385	2,859	44,765
持有作出售用途物業	1,598	161	-	9	1,768
總樓面面積	46,324	5,861	2,385	4,625	59,195

備註：

(1) 澳門物業組合之可發展樓面面積包括一幅已於二零零九年九月交還予澳門特別行政區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特別行政區公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

中國物業部

二零一三年，中國內地物業市場維持正面動力，住宅銷售總值穩步增長。其中，一線城市在調控政策下需求仍見殷切。年度內，中國物業部繼續發展一線城市核心區的大型綜合用途項目，銷售活動亦按進度推展。

回顧年度內，部門錄得營業額58.4億港元（二零一二年：28.1億港元），按年增加108%。毛利按年上升122%至24.76億港元（二零一二年：11.13億港元）。

投資物業

年度內，本集團來自中國已竣工投資物業組合所錄得之租金收入及毛利分別為12.11億港元及8.41億港元（二零一二年：分別為9.89億港元及6.87億港元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團在內地之公寓、商用及辦公室投資物業組合總樓面面積合共633萬平方呎（二零一二年：526萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一三年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計	出租率
	北京	上海	深圳	福州		
	(千平方呎)					
辦公室	711	1,538	1,552	-	3,801	79%
商用	98	1,100	212	64	1,474	92%
公寓	277	775	-	-	1,052	75%
	1,086	3,413	1,764	64	6,327	

於二零一二年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計	出租率
	北京	上海	深圳	福州		
	(千平方呎)					
辦公室	711	917	1,552	-	3,180	86%
商用	98	651	212	64	1,025	98%
公寓	277	781	-	-	1,058	80%
	1,086	2,349	1,764	64	5,263	

主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一三年十二月三十一日	於二零一二年十二月三十一日
	之出租率	之出租率
北京嘉里中心	95% ⁽¹⁾⁽²⁾	98% ⁽¹⁾⁽³⁾
靜安嘉里中心一期 ⁽⁶⁾	73% ⁽⁴⁾	94% ⁽⁵⁾
靜安嘉里中心二期	53% ⁽¹⁾	-
上海浦東嘉里城	97% ⁽¹⁾	97% ⁽¹⁾
嘉里不夜城一期	88%	86%
嘉里華庭二期一及三座	83%	79%
深圳嘉里建設廣場一期	97%	99%
深圳嘉里建設廣場二期	83%	57%

備註：

- (1) 酒店除外。
- (2) 於期內正進行翻新工程之服務式公寓除外。
- (3) 於期內進行翻新工程之商舖及服務式公寓除外。
- (4) 於二零一三年第四季完成翻新工程之平台商舖除外。
- (5) 於期內進行翻新工程之服務式公寓及平台商舖除外。
- (6) 前稱上海嘉里中心。

靜安嘉里中心二期為本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「**香格里拉**」）合資發展之地標式綜合發展項目，本集團佔其51%權益。項目位於上海市南京路商業中心區，總樓面面積273萬平方呎，匯集頂級酒店、商場、辦公大樓及公寓，並設景緻優美的中庭廣場。靜安嘉里中心除已成為城中最優越的購物點及最罕貴的辦公室地段外，另一亮點為品味高端的香格里拉大酒店。辦公大樓已於二零一三年上半年開始交付予租戶，商場亦已於七月中試業。市場對項目租賃反應熱烈，於二零一三年十二月三十一日，辦公室面積約70%（二零一二年：55%）及零售面積約94%（二零一二年：87%）已承諾租出。上海靜安香格里拉大酒店於二零一三年六月開始試業。

本集團持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城位於上海浦東區，整個項目包括酒店、辦公室、服務式公寓、商用物業及相關配套設施。於二零一三年十二月三十一日，零售及辦公室面積均已100%租出（二零一二年：分別為100%及100%），服務式公寓之出租率則為89%（二零一二年：83%）。

深圳嘉里建設廣場二期為甲級辦公室項目。連同深圳嘉里建設廣場一期，整項發展共有三幢辦公室大樓，總樓面面積合共約165萬平方呎，座落於深圳福田商業中心區，將連接興建中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一三年十二月三十一日，一期及二期項目分別租出97%及83%（二零一二年：分別為99%及57%）。

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括甲級寫字樓、匯聚頂級名牌的購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓，休閒與商務集於一身，並結合優越的地理位置。設施提升工程竣工後，北京嘉里中心於二零一三年九月重開。於二零一三年十二月三十一日，零售部分的出租率為79%（二零一二年：零），辦公室面積已租出97%（二零一二年：98%），服務式公寓則於二零一三年內進行翻新工程。北京嘉里大酒店之翻新工程於二零一三年二月竣工，此舉亦令今年內經營業績帶來短暫影響，其年度平均入住率為56%（二零一二年：42%）。

物業銷售

本集團於中國內地已落成物業之銷售錄得營業額40.71億港元（二零一二年：15.41億港元）。已落成投資物業之銷售則帶來9,200萬港元之收入（二零一二年：1.27億港元）。年度內之毛利為16.47億港元（二零一二年：4.06億港元），主要來自杭州樺楓居二期及成都都城·雅頌居一期之確認銷售。

集團位於杭州下城區之住宅項目樺楓居，已於本年度落成入伙。項目總樓面面積約263萬平方呎，二期餘下單位正繼續銷售。於二零一三年十二月三十一日，第二期推出全部1,632個單位已售出其中1,513個單位。集團持有此項目100%權益。

成都都城·雅頌居一期已推出八幢大廈共1,830個住宅單位供發售。截至二零一三年十二月三十一日止，已售出1,542個單位。集團持有此住宅項目55%權益。

位於上海市閘北區的嘉里不夜城第二期為綜合發展項目，總樓面面積約160萬平方呎。集團持有此項目74.25%權益。卓悅居住宅單位已悉數售出。截至二零一三年十二月三十一日止，企業廣場之430個可供出售辦公室單位中，已售出376個單位。

唐山雅頌居一期已推出六棟高層住宅共 690 個住宅單位及 451 個車位供發售。截至二零一三年十二月三十一日，已售出 651 個單位及 282 個車位。本集團持有此住宅項目 40% 權益。

發展中物業

本集團將繼續專注在主要城市商業中心區發展大型綜合用途項目。集團同時積極推動住宅物業的發展，多個項目預計於未來數年陸續落成並展開銷售。

上海

位於閘北區的嘉里不夜城第三期項目預計於二零一五年落成。新一期項目將為整項發展帶來額外約110萬平方呎總樓面面積，包括辦公室物業及若干配套零售空間。本集團佔此項目74.25%權益。

天津

天津嘉里中心位處海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。此綜合物業項目總樓面面積約為537萬平方呎，本集團佔其49%權益。第一期發展包括酒店、優質住宅及商場，計劃於二零一四年第二季至二零一五年第二季間分階段落成並交付。住宅部分天津·雅頌居的預售及商場之預租活動均進展理想。於二零一三年十二月三十一日，推出作預售之單位中，已售出464個單位。

杭州

本集團正於杭州市中心延安路和慶春路交匯處發展嘉里匯，項目毗鄰西湖，總樓面面積約210萬平方呎，包括豪華酒店、甲級辦公樓、高級公寓和大型商場之綜合用途物業。挖掘和支撐工作正在進行中，整個項目預計由二零一五年起分階段落成。本集團佔此項目75%權益。

此外，本集團於杭州市購入額外五幅地塊作住宅及商業發展用途。新項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，可用作發展住宅物業的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約250,000平方呎。建設工程正在進行中，項目預期由二零一七年起分階段落成。

南京

本集團與香格里拉共同發展南京市鼓樓區中央路之優質地塊。此位處南京市心臟地帶之酒店及商用物業項目，總樓面面積約916,000平方呎。建設工程正在進行中，目標於二零一四年完成。本集團佔此項目45%權益。

本集團在南京已購入位於白下區大光路的另一幅地塊。此住宅項目由本集團全資擁有，總地塊面積約384,000平方呎，總樓面面積則約955,000平方呎。項目之方案設計工作正在進行中。

成都

成都都城·雅頌居座落於高新技術產業開發區南面，本集團佔此住宅項目55%權益，預計可提供總樓面面積約680萬平方呎。第一期住宅單位已交付，二期及三期預計由二零一七年起分階段完成。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展綜合用途物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展藍圖包括酒店、辦公大樓、商用及高級公寓，總樓面面積共約260萬平方呎。酒店大樓和住宅部分的建設工程正在進行中，目標由二零一四年起分階段落成。

長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，由本集團全資擁有，預計總樓面面積約320萬平方呎。建設工程正在進行中，計劃於二零一四年至二零一七年間分階段落成。項目預售已展開，反應理想。於二零一三年十二月三十一日，推出作預售之單位中，已售出361個單位。

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，座落於青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,470萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公樓、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，酒店部分已於二零一三年落成，項目其餘部分計劃於二零一四年至二零二二年間分階段落成。一期住宅部分雅頌居之預售反應熱烈。於二零一三年十二月三十一日，推出作預售之單位中，已售出278個住宅單位及79個辦公樓單位。瀋陽香格里拉大酒店則已於二零一三年八月十五日開始試業。

秦皇島

豪宅物業項目海碧台位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，建設工程現正進行中。項目毗鄰北戴河，本集團佔其60%權益。項目預計總樓面面積約470萬平方呎，將分階段落成。第一期工程目標於二零一五年完成。於二零一三年十二月三十一日，一期住宅單位中已預售154個單位。

唐山

位於唐山的綜合用途項目，總樓面面積約330萬平方呎，由酒店、住宅及配套商用物業組成，本集團佔其40%權益。項目一期共七幢住宅大廈已完工其中六幢已推售並陸續交付，項目其餘部分計劃於二零一四年至二零一五年間分階段竣工，發展中住宅單位預售已展開。於二零一三年十二月三十一日，項目二期單位中已預售97個單位。

寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，將用作發展高檔住宅項目泊璟廷，總樓面面積約103萬平方呎，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約402,000平方呎，建設工程現正進行中。項目預期由二零一五年起分階段完成，一期之預售已於二零一三年年尾展開，於二零一三年十二月三十一日，已預售9個單位。

營口

本集團於遼寧省營口市鮫魚圈擁有海濱地塊，主要用作住宅及商業物業發展用途，總樓面面積約450萬平方呎。項目一期預計於二零一五年落成，本集團所佔項目權益為65%。

濟南

本集團聯同香格里拉於濟南市歷下區發展一綜合用途項目，本集團佔其55%權益。項目總樓面面積約100萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店，以及辦公室及商用物業，計劃於二零一六年完成。

鄭州

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約240萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目。項目預期於二零一六年至二零一七年間分階段落成，本集團佔其55%權益。

莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市之地塊。此地塊位於九華路與荔涵大道交界，總樓面面積約400萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及配套商用物業。項目一期計劃於二零一六年完成。本集團佔項目60%權益。

昆明

本集團聯同香格里拉及宜富集團有限公司在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店、公寓及商用物業，總樓面面積約800,000平方呎。本集團佔項目35%權益。

中國發展中物業

於二零一三年 十二月三十一日：	落成後本集團所佔總樓面面積					
	住宅	公寓	辦公室	商用	酒店	合計
			(千平方呎)			
上海	-	-	724	81	-	805
天津	1,105	157	317	683	370	2,632
杭州	2,275	271	94	1,084	378	4,102
瀋陽	4,726	-	1,264	2,514	-	8,504
南京	948	-	-	7	412	1,367
成都	2,174	-	-	278	-	2,452
南昌	706	-	611	79	659	2,055
長沙	3,154	-	-	53	-	3,207
秦皇島	2,801	-	-	36	-	2,837
唐山	470	-	-	98	243	811
寧波	516	-	-	-	-	516
營口	2,684	-	-	87	185	2,956
濟南	-	-	213	28	299	540
鄭州	581	-	346	21	344	1,292
莆田	1,722	-	-	38	649	2,409
昆明	-	80	-	11	192	283
合計	23,862	508	3,569	5,098	3,731	36,768

香港物業部

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額 81.3 億港元（二零一二年：124.08 億港元）；毛利則為 35.81 億港元（二零一二年：49.9 億港元）。

本年度內，部門營業額主要來自港圖灣、西浦、現崇山及紀雲峰之確認銷售。香港物業部門繼續專注在城中都會繁華地段，或享有獨特地利的選址，發展住宅項目。優質的發展中物業組合，將按穩定的進度陸續竣工，為部門持續貢獻健康的銷售營業額。

部門高質素的投資物業，錄得強健的租賃表現，商用物業更取得續租租金調升。擁有優越的資產基礎，部門展望能保持增長勢頭。

投資物業

部門在香港管理優質的住宅、商用及辦公室物業組合，形成鞏固的租賃資產基礎，可產生穩定而不斷增長的經常性收益，助部門落實策略。年度內，營業額，包括在香港的已落成投資物業之租金收入及其他收費合共 9.36 億港元（二零一二年：8.45 億港元），產生毛利 7.45 億港元（二零一二年：6.73 億港元）。

於二零一三年十二月三十一日，本集團在香港的已落成投資物業組合之樓面面積合共291萬平方呎（二零一二年：291萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一三年十二月三十一日		於二零一二年十二月三十一日	
	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	722	93%*	722	94%
商用	1,349	97%	1,348	99%
辦公室	838	98%	837	97%
	<u>2,909</u>		<u>2,907</u>	

備註：

* 不包括計劃於二零一四年第二季進行翻新工程之 Branksome Grande。

企業廣場5期/MegaBox

MegaBox座落於九龍東，為集購物、餐飲及娛樂於一身的創新熱點，樓面面積約110萬平方呎。商場揉合各項精彩設施及購物地帶，營造獨特的零售組合。於二零一三年十二月三十一日，MegaBox之出租率為99%（二零一二年：99.98%）。

企業廣場5期的兩幢甲級辦公大樓，提供總樓面面積519,000平方呎，出租率為98%（二零一二年：100%）。

九龍東正蓄勢待發，將進入新的發展台階，轉型為香港的另一個核心商業區。MegaBox及企業廣場 5 期享有強大的發展優勢，可為集團提供優厚的增長潛力。

鰂魚涌嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓樓高32層，總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心的出租率持續高企，於二零一三年十二月三十一日，辦公室樓面面積約99%（於二零一二年：94%）已租出。

物業銷售

於回顧年度內，在香港已落成物業銷售為本集團帶來營業額 71.94 億港元（二零一二年：115.63 億港元），年度內並無就出售已落成投資物業而帶來銷售款項（二零一二年：1,900 萬港元）。年度毛利為 28.36 億港元（二零一二年：43.17 億港元），其中包括港圖灣、西浦、現崇山及紀雲峰之確認銷售。

儘管面對政府市場調控政策的挑戰，集團在香港的市區住宅項目仍繼續產生健康的回報。在市區土地供應短缺的情況下，部門的銷售表現強韌，推售的優質住宅單位亦擁有溢價能力。因此，香港物業部能在充滿挑戰的市況中達到合約銷售目標。

慈雲山、鑽石山及新蒲崗—現崇山

現崇山位於九龍睦鄰街 8 號，五幢住宅大廈提供合共 968 個單位，並配套會所設施、綠化庭園和購物商場。於二零一三年十二月三十一日，已售出 963 個單位，佔總數 99.5%。

黃泥涌—紀雲峰

位於香港山光道20號的紀雲峰提供126個住宅單位。本集團佔此項目71%權益。於二零一三年十二月三十一日，已售出109個單位，佔總數86.5%。

西營盤及上環—西浦

西浦為重建項目，位於香港皇后大道西189號，項目包括市區住宅單位及零售店舖，本集團佔其71%權益。於二零一三年十二月三十一日，所有單位已全部售出。

馬頭角—港圖灣

位於九龍旭日街9號之重建項目已取得入伙紙及滿意紙。此商住物業項目提供175個住宅單位，已全部售出。

發展中物業

西營盤及上環—高士台及興漢道重建項目

高士台位於香港興漢道23號，本集團佔此合資項目71%權益。此項目毗鄰香港大學和多間著名學府，提供實用面積約149,399平方呎。項目已於二零一四年一月推出，推售成績令人滿意。

本集團並於香港興漢道5-6號發展另一住宅項目。此重建項目提供可建樓面面積約39,000平方呎，本集團佔其71%權益。項目預計於二零一六年第一季完成。

九龍塘—義德道

位於九龍義德道1號及3號之地塊用作發展另一項住宅物業，可建樓面面積約為77,000平方呎。項目預期於二零一四年第二季落成。

何文田—喇沙利道

此重建項目位於九龍喇沙利道8號，區內校網有多間中小學。項目計劃提供可建樓面面積約61,000平方呎，預期於二零一四年第二季落成。

黃泥涌—山光大廈重建項目

本集團正於香港黃泥涌山光道7C-7F號發展一項新住宅物業。如建築圖則獲批，項目將提供可建樓面面積約81,000平方呎。項目計劃於二零一六年第四季完成。

沙田—沙田嶺路

本集團正在沙田嶺路25-27A號規劃一項住宅項目，可建樓面面積約16,000平方呎，集團佔其71%權益，計劃於二零一六年第三季完成。

沙田—九肚

本集團聯同信和集團及萬泰集團，於沙田九肚麗坪路33號發展一項可建樓面面積約103.1萬平方呎的住宅物業。本集團佔項目40%權益，預計於二零一五年第二季完成。

屯門—掃管笏

本集團於掃管笏青山公路第48區發展一項住宅物業，可建樓面面積約940,000平方呎，計劃用作發展不少於1,100個單位之大型住宅項目。項目計劃於二零一七年第一季完成。

何文田—常樂街

於二零一三年三月，本集團透過公開投標購得何文田常樂街一幅地塊。地塊面積約259,000平方呎，可建樓面面積約為114.2萬平方呎，正計劃用作發展住宅物業。項目計劃於二零一七年第一季完成。

香港之發展中物業

於二零一三年十二月三十一日：

	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	2,753
	2,753

澳門

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

海外物業部

本集團海外物業部於菲律賓持有物業組合。本集團透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益，投資於菲律賓物業市場。SPI持有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，及間接持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之權益。於二零一三年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為96%及97% (二零一二年：分別為98%及86%)。

位於馬尼拉Mandaluyong市之The St. Francis Shangri-La Place住宅物業項目已竣工並接近悉數售出。於二零一三年十二月三十一日，項目之第一座及第二座合共1,152個住宅單位中，已售出其中1,150個單位 (二零一二年：1,149)。

SPI目前共有四項主要發展中物業：

One Shangri-La Place項目約有163萬平方呎之住宅物業面積。住宅單位已於二零一零年展開預售，於二零一三年十二月三十一日，共售出1,102個單位 (二零一二年：858)，佔總數85%。

SPI亦於Makati市發展一住宅重建項目，建成之住宅高樓總樓面面積約655,000平方呎。此項目Shang Salcedo Place之住宅單位已推出作預售，於二零一三年十二月三十一日，763個住宅單位中已售出245個（二零一二年：106）。

本集團馬尼拉的物業組合增添新項目The Rise。SPI購入位於Makati市內Malugay Street一幅逾116,000平方呎的地塊作發展用途。此項物業將發展為一幢總樓面面積約158萬平方呎的住宅大廈，可提供2,822個住宅單位及58,843平方呎之商用面積。

此外，SPI亦投資於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目40%權益。此項目包括面積逾860,000平方呎的酒店、580,565平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積39,700平方呎的商用物業。

海外物業組合

	集團應佔樓面面積
	菲律賓
	(千平方呎)
於二零一三年十二月三十一日：	
投資物業	
酒店租賃	170
購物中心	1,251
商用	29
辦公室	307
小計	1,757
發展中物業	
住宅	2,565
酒店	225
商用	69
小計	2,859
持有作出售用途物業	
住宅	9
小計	9
	4,625

展望

中國物業部

來年中國內地經濟增長速度不再保持高增長態勢，加上繼續實行房地產調控措施，房地產發展將會面臨更多的挑戰。中國物業部將繼續堅持開拓創新、穩中求進的策略方針，不斷拓展業務規模及拓寬營收渠道，進一步提升中國物業部的營收貢獻。

將根據內地不同地區、城市的發展情況，適當調整發展和營運策略，繼續關注一二線城市及經濟富庶地區內具盈利潛力的項目，適時、適地、適價地吸納新土地項目，加快項目滾動周期，維持部門的可持續發展動力。

根據集團發展策略，進一步鞏固推進一線重點城市的大型綜合體項目建設。精心打造高標準、高質量品牌綜合物業，此既能為集團在大城市核心地段豎立地標從而鞏固嘉里建設優質產品的市場地位，亦能為集團提供強勁經常性的現金流。

採取進取、適時適價的銷售策略，積極推動物業銷售業績。集團會爭取二零一四年達成合約銷售健康增長。年內銷售活動將繼續在杭州、天津、南京、瀋陽、莆田、成都、南昌、秦皇島等城市展開。

提升物業管理和項目管理水平，進一步推進標準化建設，管理系統實現資源共享，以控制成本並進一步提升服務管理質量，提高營運效益，以高端貼心服務來保障客戶的尊貴禮遇，鞏固嘉里建設優質物業的品牌信譽。

香港物業部

本地物業市道繼續受到香港特區政府的穩定市場措施所影響。政府同時加大力度，增加土地供應，以應對房屋短缺問題。可是，香港的土地價格並未因應市場氣氛而出現調整訊號。

儘管政府決心增加土地供應，但市區地塊仍屬稀缺資源。本集團的發展中項目大部分位處市區地段，享有完善的交通網絡及公共設施，此優質資產組合具有強健的增值潛力。

本集團在豪宅領域中擁有深厚根基，踏入二零一四年，將按計劃穩步推售樓盤。集團一直為住宅買家創造長遠價值和優質生活空間，憑藉此良好往績，並配合適市而行的銷售策略，推售之項目將可繼續享有競爭優勢。

投資物業組合則包括在鰂魚涌及九龍東的甲級辦公室物業，集生活時尚及娛樂於一身的MegaBox，以及位處優越地段的尊貴公寓。集團並運用管理專才，以高品質的服務為貴重資產增值。二零一四年，預期零售及辦公室物業的租金持續穩定，出租率將可維持高企。

嘉里建設恪守力臻卓越的承諾，不斷締造及傳遞最佳價值，企業理念貫徹始終。

物流投資

於二零一三年十二月十九日，嘉里物流於聯交所上市乃透過本公司以實物分派約 50.1%嘉里物流股份及國際配售嘉里物流股份。自此，本集團持有嘉里物流的權益由 100%降至約 43%。

嘉里物流主要從事綜合物流及國際貨運業務。

綜合物流

嘉里物流以第三方物流服務供應商身份為世界各地的製造商、零售商及其他客戶提供綜合物流服務。其綜合物流服務包括(i)物流業務，主要在亞洲提供廣泛的物流服務，如倉儲及增值服務、陸運及配送、退貨管理及各種配套服務；及(ii)香港貨倉，在香港向客戶出租倉儲空間。

國際貨運

嘉里物流提供的國際貨運服務絕大部份位於亞洲區內以及亞歐大陸之間，涉及空運、海運及跨境陸運服務。

財務回顧

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

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一三年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 105.9 億港元；而人民幣貸款則約相等於 50.75 億港元。故此於二零一三年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣貸款分別各佔本集團總借貸 349.76 億港元的約 30%及 15%。

非人民幣之外幣借貸總額105.9億港元，主要包括面值總額13.2億美元（扣除直接發行成本後相等於約101.75億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期及遠期外匯合約分別合共6.07億美元及4.59億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 39.65 億港元（約佔 11%）須於一年內償還；21.54 億港元（約佔 6%）須於第二年償還；253.78 億港元（約佔 73%）須於第三至第五年內償還；另有 34.79 億港元（約佔 10%）則須於五年後償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一三年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約 84%。集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零一三年十二月三十一日，按本集團之負債淨額 234.82 億港元及股東權益 757.55 億港元計算，資產負債比率為 31.0%（二零一二年：22.4%）。負債淨額及資產負債比率增加乃由於於二零一三年四月支付何文田地價 116.88 億港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有總額 40 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。

有關本集團之可用財務資源，於二零一三年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 111.81 億港元，手頭現金淨額則為 114.94 億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

於二零一三年十一月十四日，標準普爾確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景為正面。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有 6,000 名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

購股權

於二零一一年五月五日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）及終止於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），即不得再根據二零零二年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

二零一一年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。於二零一四年一月八日，總計 15,400,000 購股權根據二零一一年購股權計劃授出。

於二零一三年十二月三十一日，總計 35,580,000 股購股權尚未行使，當中 12,610,000 及 22,970,000 購股權分別根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出。

企業管治

於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一四年五月二日（星期五）至二零一四年五月五日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理本公司股東名冊（「股東名冊」）之登記，期間將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格出席於二零一四年五月五日舉行之本公司股東週年大會（「二零一四年週年大會」）及於會上投票之股東。為符合資格出席二零一四年週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一四年四月三十日（星期三）下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址如下：

二零一四年三月三十一日前：香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓

二零一四年三月三十一日開始：香港皇后大道東 183 號合和中心 22 樓

本公司亦將於二零一四年五月十二日（星期一）暫停辦理股東名冊之登記及當日將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格收取末期股息之股東。為符合資格獲派發末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一四年五月九日（星期五）下午四時三十分前，交回卓佳雅柏勤有限公司（地址同上）。末期股息將於二零一四年五月二十日（星期二）派發予於二零一四年五月十二日（星期一）名列股東名冊內之股東。

二零一四年週年大會

二零一四年週年大會將於二零一四年五月五日（星期一）下午二時三十分假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
黃小抗
主席

香港，二零一四年三月十七日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事：

黃小抗先生、何述勤先生、錢少華先生、陳惠明先生及吳繼霖先生。

獨立非執行董事：

劉菱輝先生、古滿麟先生、黃汝璞女士，JP 及張祖同先生。

* 僅供識別