



KERRY PROPERTIES LIMITED
嘉里建設有限公司

二零一五年年報

股份代號：683 (於百慕達註冊成立之有限公司)





二零一五年年報

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

公司資料及重要日期

董事會

執行董事

黃小抗先生，主席兼首席執行官
何述勤先生，總裁
錢少華先生
吳繼霖先生

非執行董事

郭孔華先生

獨立非執行董事

古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

審核與企業管治委員會

黃汝璞女士，JP，主席
古滿麟先生
張祖同先生

薪酬委員會

黃汝璞女士，JP，主席
黃小抗先生
古滿麟先生
張祖同先生

提名委員會

黃小抗先生，主席
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

財務委員會

黃小抗先生
何述勤先生

執行委員會

黃小抗先生
何述勤先生
錢少華先生
吳繼霖先生

公司秘書

李少菁女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street
Hamilton HM12, 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
The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港皇后大道東183號合和中心22樓

嘉里建設有限公司

企業傳訊部

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

嘉里建設有限公司

投資者關係部

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

網址

www.kerryprops.com

證券編號

香港聯合交易所：683
彭博資訊：683 HK
路透社：683.HK

重要日期

股東週年大會

二零一六年五月九日

暫停辦理股份過戶及登記

二零一六年五月六日至二零一六年五月九日及
二零一六年五月十三日

建議派發末期股息

二零一六年五月二十四日

目錄

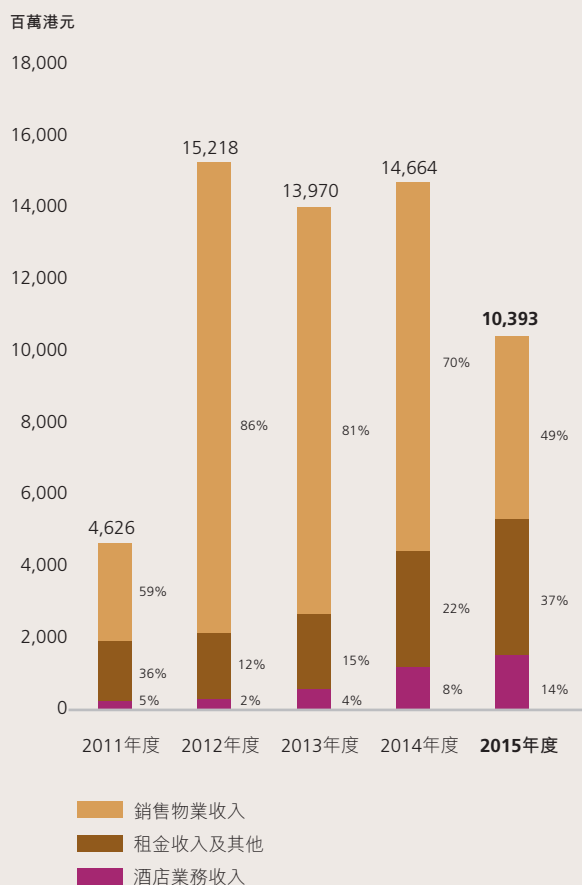
4	財務摘要
7	董事會主席報告書
10	管理層討論及分析
	10 業績總覽
	12 物業業務回顧
	29 財務回顧
30	所持物業詳情
40	企業社會責任報告
52	獎項及嘉許
59	企業管治報告
69	審核與企業管治委員會報告
71	薪酬委員會報告
72	提名委員會報告
73	內部控制
74	董事及高級管理人員
77	董事會報告
89	獨立核數師報告
91	綜合收益表
92	綜合全面收益表
93	綜合財務狀況表
95	綜合現金流動表
96	綜合權益變動表
98	財務報表附註
188	五年財務概要

財務摘要

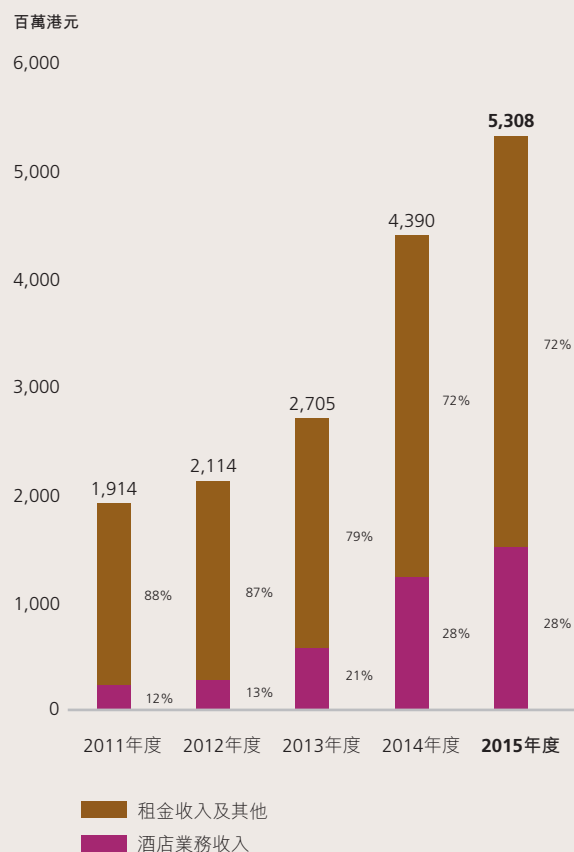
兩年比對		二零一五年	二零一四年	變動百份率
營業額	(百萬港元)	10,393	14,664	-29%
毛利	(百萬港元)	3,911	6,208	-37%
毛利率	(%)	37.6	42.3	
經營溢利	(百萬港元)	5,243	8,231	-36%
經營邊際利潤	(%)	50.4	56.1	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		3,481	4,384	-21%
— 計入物業公允價值轉變後		5,530	6,774	-18%
純利率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		33.5	29.9	
— 計入物業公允價值轉變後		53.2	46.2	
每股盈利	(港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		2.41	3.04	-21%
— 計入物業公允價值轉變後		3.83	4.69	-18%
股東權益	(百萬港元)	81,353	80,079	+2%
借貸淨額	(百萬港元)	26,181	22,847	+15%
每股資產淨值	(港元)	56.27	55.43	+2%
於十二月三十一日之股價	(港元)	21.15	28.15	-25%
市盈率 [#]	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		8.8	9.3	
— 計入物業公允價值轉變後		5.5	6.0	
於十二月三十一日之市值 [#]	(百萬港元)	30,580	40,667	-25%
每股股息	(港元)	0.9	0.9	+0%
股息派送率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		37.3	29.6	
— 計入物業公允價值轉變後		23.5	19.2	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		2.7	3.4	
— 計入物業公允價值轉變後		4.3	5.2	
股息率 [#]	(%)	4.3	3.2	
股東權益回報率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		4.3	5.5	
— 計入物業公允價值轉變後		6.8	8.5	
資產負債比率	(%)	32.2	28.5	
利息覆蓋率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		6.1	8.2	
— 計入物業公允價值轉變後		8.5	11.4	
流動比率	(倍)	2.0	2.2	
速動比率	(倍)	0.5	1.2	
資產淨值折讓 [#]	(%)	(62.4)	(49.2)	

[#] 分別按照二零一五年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日之股價計算。

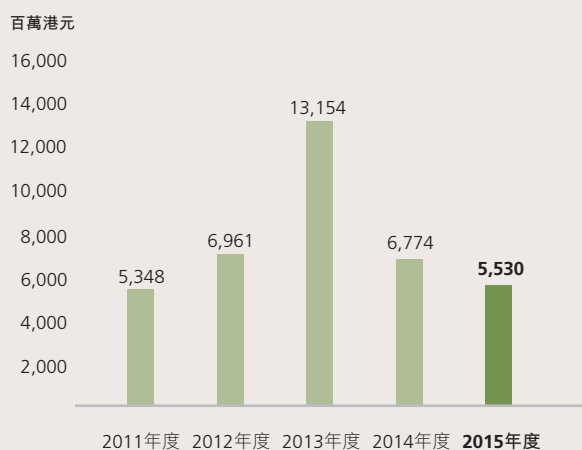
總營業額分類 (不包括已終止經營業務)



經常性收入分類 (不包括已終止經營業務)

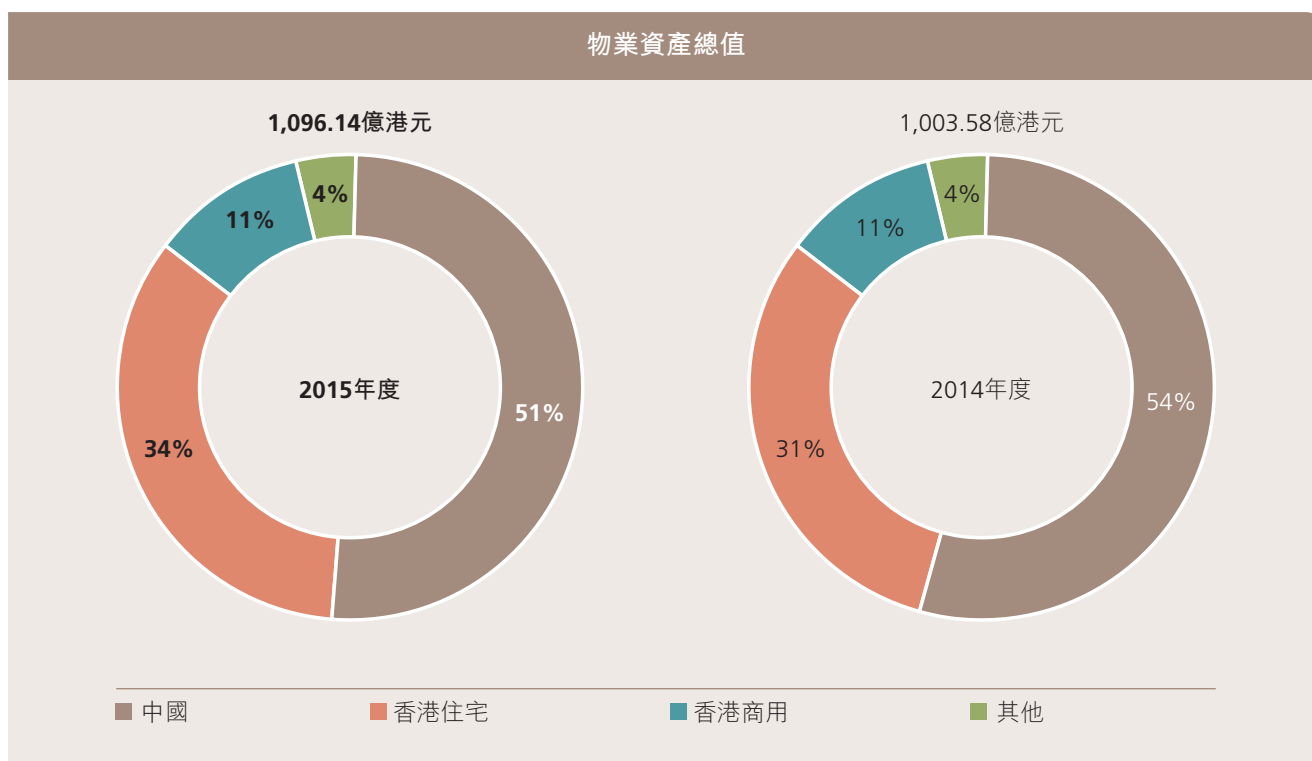
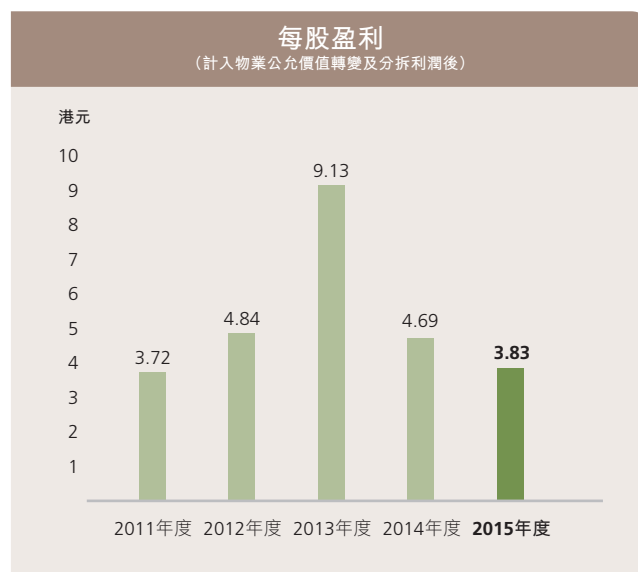


股東應佔溢利



	總營業額 (不包括 已終止 經營業務) 百萬港元	經常性收入 (不包括 已終止 經營業務) 百萬港元	比重百分率	計入物業 公允價值 轉變及 分拆利潤前 純利 百萬港元	計入物業 公允價值 轉變及 分拆利潤後 純利 百萬港元
2011年度	4,626	1,914	41%	3,657	5,348
2012年度	15,218	2,114	14%	4,696	6,961
2013年度	13,970	2,705	19%	4,413	13,154
2014年度	14,664	4,390	30%	4,384	6,774
2015年度	10,393	5,308	51%	3,481	5,530

財務摘要



董事會主席報告書



黃小抗先生

主席兼首席執行官

致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然向各位股東提呈截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績報告。本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度未計入投資物業公允價值增加所產生的影響之股東應佔綜合淨溢利為34.81億港元，較二零一四年之43.84億港元減少21%。本年度已計入投資物業公允價值增加所產生的影響之股東應佔溢利則為55.3億港元（二零一四年：67.74億港元）。年度內每股盈利為3.83港元，較二零一四年錄得之每股4.69港元減少18%。

董事會建議派發年度末期股息每股0.6港元。連同中期股息每股0.3港元，截至二零一五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（二零一四年：每股0.9港元）。

處變不驚 適應經濟新常態

面對環球經濟下行風險持續，內地經濟放緩，本集團處變不驚，堅持以務實的態度積極應對。我們憑藉優質的管理和多年來奠定的品牌優勢，繼續取得比較好的業績。

董事會主席報告書

透徹理解經濟週期和有長遠目光，是企業在循環波動中穩定發展的成功關鍵。投資者普遍關注內地房地產市場以至整體經濟增長放緩的趨勢，然而中國仍是全球經濟較重要的增長引擎，長時間增長後有所放緩，是無可避免的新常態。從另一角度看，經濟增速放緩，對環境保護、調整產業結構、壓縮產能，以及提高管理與質量均有正面的作用，長遠有助經濟健康持續發展。

因勢利導 務實經營

過去一年，中央政府努力在整體經濟結構上進行調整，積極從供應方面入手，改善產能過剩和需求與市場脫節等問題。對房地產市場亦有相應策略，過往實行的緊縮政策已逐步放寬，例如中國人民銀行在二零一五年九月底，將已取消限購城市之居民首套房貸款的首付比例降低至兩成半，並在二零一六年二月初，進一步將比例降至兩成。可見政府有決心協助房地產市場解決庫存過剩問題，並持續在政策上給予支持。

現時內地房價已調整至較為合理的水平，整體供過於求的狀況亦有所改善。內地整體銷售保持平穩，在二零一五年第四季度開始更錄得溫和增長。香港樓市雖然有回軟跡象，但豪宅物業的售價和銷情依然保持穩健，其中香港島市區樓盤更是供不應求。市場形勢不斷變化，我們會務實求進。

本集團今年將會繼續推售杭州、天津、福建莆田、瀋陽、寧波及南京等地的住宅項目，以及香港屯門掃管笏的滿名山和何文田新盤皓畋。香港兩個大型住宅項目地點優越，規模較大，合共提供超過2,500個單位，預計可帶來理想的收入。

發揮優勢 夯實基礎

多年來，本集團專注在主要城市中心地段發展優質物業綜合體，已形成堅實的投資物業基礎，有助我們在市場上建立領先地位。

專業管理為本集團強項，賴以打造品牌，令嘉里建設的物業項目立於更具優勢的定位。為鞏固物業價值，我們不斷強化城市物業綜合體的經營和管理，又積極因應市場狀況，調整零售店舖的大小和組合，與租戶合力抗衡經濟環境帶來的挑戰，長遠為集團爭取更佳回報。

尋求機會 拓展業務

展望未來，業務拓展的動力將維持強健。新的建設開發以前海項目為代表。本集團在二零一五年一月投得前海地塊，發展地標性綜合項目，將成為內地業務的新亮點。我們將充分發揮地塊位處前海特區沿海核心地段的地理優勢，建構嶄新綜合項目。

除了前海項目，本集團亦會繼續在內地一線城市及香港尋找投資機會。

關注環境 落實可持續發展

除了企業本身的成長，我們同時關注社會整體的可持續發展。本集團在二零一五年九月獲選為恒生可持續發展企業基準指數成份股之一，反映我們在社會、環境及企業管治具出色表現，尤其在持續發展範疇別具成就。

本集團於年度內在環境保護及企業社會責任方面取得多項卓越成就，其中包括旗下深圳嘉里建設廣場榮獲美國綠色建築協會頒發「節能及環保設計－已落成建築」的最高級別鉑金認證。全球僅有3%的「節能及環保設計」認證能達鉑金級別，深圳嘉里建設廣場為該市首個獲得該組別鉑金認證的項目。本集團將會以此項目作為模範，推動旗下發展中物業以最合適的環保規範，發展綠色建築和可持續設計。

本集團亦很榮幸能連續六年獲頒「香港綠色企業大獎－優越環保管理獎(企業)」，並在第一屆「都市環保企業獎」中獲得嘉許。能獲得多項殊榮，有賴我們的團隊努力推動綠色採購、管理及管治，本人藉此機會祝賀各員工，並感謝團隊對可持續發展的積極投入。我們會繼續努力，將可持續發展理念融入業務各個層面。

立體管理 共享資源

自去年起，本集團對內部系統進行重大革新。隨著本集團在內地不同地區發展，我們除了按區域劃分業務，同時設立跨地域的專業後勤部門，雙軌而行。目標是整合和共享資源，令管理更專業化和標準化，實現更具效益和確保質量的立體管理，為未來的經營挑戰奠下更具應變能力的基礎。我們會繼續利用網絡，並配合人材培育，不斷完善內部管理系統的建設。

房地產是社會的主要行業，對地方經濟、民生發展有著重要的影響。因此，我們放眼長遠，專注落實可持續的業務增長策略，惟對短暫和週期性的波動作好充足準備，故能在經濟循環的交替更迭中保持強韌實力，更藉短期波動尋求進一步發展的機遇。

本集團的董事會成員、高層管理團隊、業務伙伴和全體員工在過去一年努力不懈，為本集團的發展和進步貢獻良多，本人謹此致以衷心感謝。

黃小抗

主席兼首席執行官

香港，二零一六年三月十八日

業績總覽

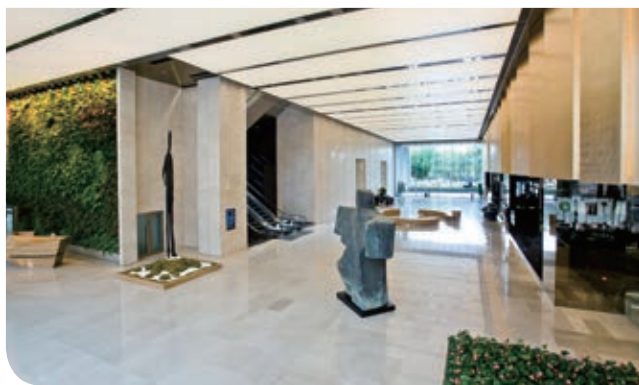
截至二零一五年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔溢利為55.3億港元，較二零一四年之67.74億港元下跌18%。

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一五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20.49億港元（二零一四年：23.9億港元）。截至二零一五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所產生的影響之股東應佔溢利為34.81億港元（二零一四年：43.84億港元）。

截至二零一五年十二月三十一日止年度之每股盈利為3.83港元，較二零一四年錄得之每股4.69港元下跌18%。



■ 浦東嘉里城·中國上海



■ 嘉里中心·香港鰂魚涌



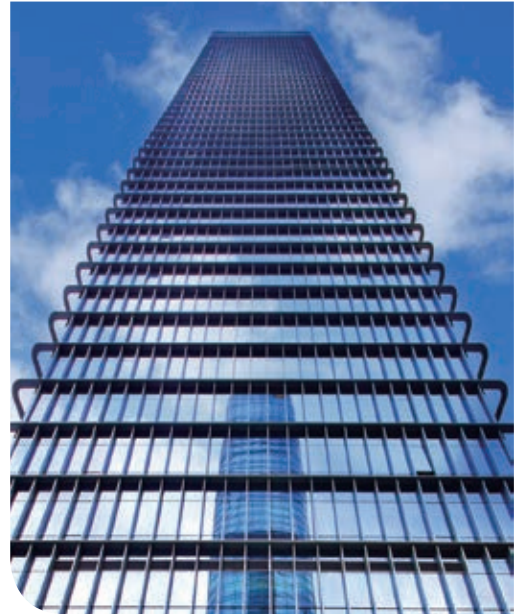
■ 靜安嘉里中心·中國上海



■ 北京嘉里中心·中國北京



■ 中半山物業群組，香港中半山



■ 深圳嘉里建設廣場，中國深圳



■ 嘉里匯，中國天津



■ MegaBox，香港九龍灣

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

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 百萬港元	二零一四年 百萬港元	變動
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	3,481	4,384	-21%
加： 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	2,049	2,390	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	5,530	6,774	-18%

董事會建議派發截至二零一五年十二月三十一日止年度末期股息每股0.6港元（「末期股息」）。連同中期股息每股0.3港元，截至二零一五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（二零一四年：每股0.9港元）。

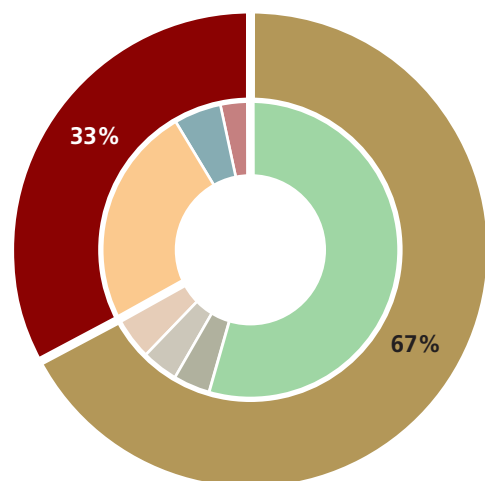
物業業務回顧



物業組合之組成

— 按類別

應佔樓面面積5,443萬平方呎



■ 發展中
應佔樓面面積3,642萬平方呎 **67%**

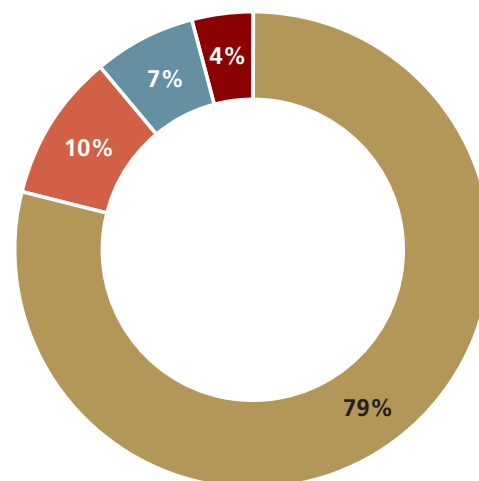
■ 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業
應佔樓面面積1,801萬平方呎 **33%**

■ 中國 81%
■ 香港 6%
■ 海外 6%
■ 澳門 7%

■ 中國 74%
■ 香港 16%
■ 海外 10%

— 按地區

應佔樓面面積5,443萬平方呎



■ 中國 79%
■ 香港 10%
■ 海外 7%
■ 澳門 4%

物業組合之組成

於二零一五年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積				
	中國	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	總計
	(千平方呎)				
已落成之投資物業	6,718	2,785	–	1,762	11,265
酒店物業	3,350	38	–	–	3,388
發展中物業	29,672	2,336	2,385	2,022	36,415
持有作出售用途物業	3,226	90	–	43	3,359
總樓面面積	42,966	5,249	2,385	3,827	54,427

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區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特區政府公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

管理層討論及分析

物業業務回顧

中國物業部

年度內中央對房地產政策略有放鬆，有關的措施有助推動需求，促進市場穩步復甦。整體住宅銷售氣氛回暖，但不同地區的表現每有差異，其中三、四線城市的銷售因有庫存壓力，表現仍然相對疲弱。集團憑藉樓盤的品質和地段優勢，在年內保持銷售動力。投資物業方面，辦公室租賃維持穩定，惟零售物業面對的挑戰較大。集團於超一線城市核心區的地標式綜合發展項目和五星級酒店亦為集團帶來能增長平穩的租金收入。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，中國物業部錄得營業額77.62億港元（二零一四年：66.57億港元）；毛利則為26.28億港元（二零一四年：26.45億港元）。

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其他收費為28.97億港元（二零一四年：22.94億港元），毛利增長25%至22.72億港元（二零一四年：18.21億港元）。

於二零一五年十二月三十一日，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672萬平方呎（二零一四年：632萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一五年 十二月三十一日：	集團應佔樓面面積						出租率
	北京	上海	深圳 (千平方呎)	天津	福州	總計	
辦公室	711	1,503	1,552	-	-	3,766	98%
商用	98	1,099	212	428	64	1,901	98%
公寓	277	774	-	-	-	1,051	87%
	1,086	3,376	1,764	428	64	6,718	

於二零一四年 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 (千平方呎)	福州			
辦公室	711	1,530	1,552	-		3,793	95%
商用	98	1,100	212	64		1,474	97%
公寓	277	774	-	-		1,051	81%
	1,086	3,404	1,764	64		6,318	

中國物業

應佔樓面面積4,297萬平方呎

■ 發展中

應佔樓面面積2,967萬平方呎

69%

■ 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業

應佔樓面面積1,330萬平方呎

31%

■ 按用途

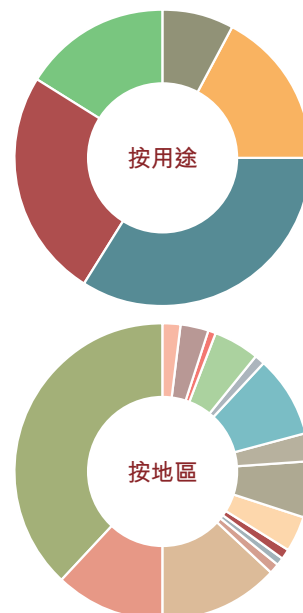
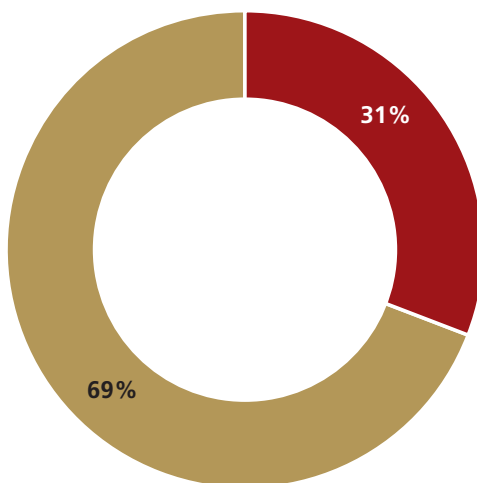
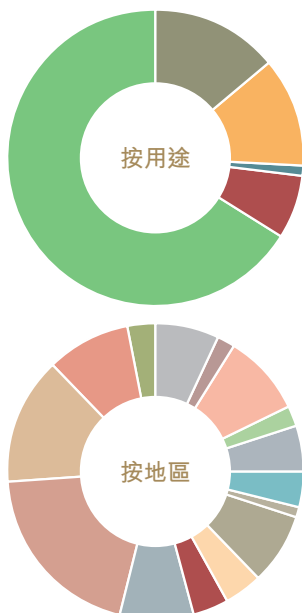
■ 按地區

住宅	66%	天津	3%	寧波	1%
酒店	7%	成都	9%	鄭州	4%
公寓	1%	杭州	14%	莆田	5%
商用	12%	瀋陽	20%	濟南	2%
辦公室	14%	秦皇島	8%	營口	9%
		南京	4%	昆明	2%
		南昌	4%	深圳	7%
		長沙	8%		

■ 按用途

■ 按地區

住宅	16%	上海	38%	南京	3%
酒店	25%	北京	12%	天津	9%
辦公室	34%	深圳	13%	長沙	1%
商用	17%	福州	1%	南昌	5%
公寓	8%	成都	1%	寧波	1%
		滿洲里	1%	莆田	3%
		唐山	4%	秦皇島	2%
		瀋陽	6%		



主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一五年十二月三十一日之出租率	於二零一四年十二月三十一日之出租率
靜安嘉里中心一期	96%	90%
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	96%	90%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	97%	96%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	96%	95%
深圳嘉里建設廣場一期	97%	98%
深圳嘉里建設廣場二期	100%	98%

備註：

(1) 酒店除外。

管理層討論及分析 物業業務回顧



■ 靜安香格里拉大酒店，中國上海

上海－靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海市南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。此優質項目總樓面面積374萬平方呎，匯集酒店、商場、辦公室及公寓，並設景致優美的中庭廣場。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。靜安嘉里中心為城中優越購物點及罕貴辦公室地段，而另一亮點為品味高尚的香格里拉大酒店。於二零一五年十二月三十一日，辦公室面積約97%（二零一四年：88%）及零售面積約95%（二零一四年：94%）已租出。上海靜安香格里拉大酒店於年度內的平均入住率為74%（二零一四年：65%）。

* 模擬相片

上海－浦東嘉里城

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、商場及相關配套設施。於二零一五年十二月三十一日，零售及辦公室面積分別租出99%及100%（二零一四年：均為100%），服務式公寓之出租率則為86%（二零一四年：79%）。浦東嘉里大酒店於年度內之平均入住率為71%（二零一四年：66%）。



■ 浦東嘉里城，中國上海

北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括優質辦公室、匯聚名牌的購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。本集團持有北京嘉里中心71.25%權益。於二零一五年十二月三十一日，零售部分的出租率為100%（二零一四年：96%），辦公室面積則租出98%（二零一四年：99%）。服務式公寓亦已租出91%（二零一四年：86%）。北京嘉里大酒店於年度內的平均入住率為78%（二零一四年：74%）。



■ 北京嘉里中心商場，中國北京

深圳嘉里建設廣場

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，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。於二零一五年十二月三十一日，一期及二期項目出租率分別為97%及100%（二零一四年：均為98%）。

天津嘉里中心

天津嘉里中心位處河東區海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。本集團佔此綜合發展項目49%權益。一期發展包括酒店、優質住宅及商場。於二零一五年十二月三十一日，一期發展已落成並交付總樓面面積約360萬平方呎。商場部分嘉里匯亦已於二零一五年四月三十日試業。於二零一五年十二月三十一日，商場部分已租出87%。天津香格里拉大酒店於年度內之平均入住率為56%（二零一四年：51%）。



■ 天津雅頌居，中國天津

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33.58億港元（二零一四年：31.42億港元）。年度內之毛利為6.02億港元（二零一四年：7.59億港元）。銷售營業額主要來

自瀋陽雅頌居及企業廣場、莆田雅頌居、南昌雅頌居，以及成都雅頌居之確認銷售。此外，唐山雅頌居及天津雅頌居此兩項聯營投資之物業銷售亦為本集團帶來理想的貢獻。

瀋陽雅頌居及企業廣場

瀋陽雅頌居其中四幢及企業廣場已落成入伙。於二零一五年十二月三十一日，已售出481個住宅單位及134個辦公樓單位。集團持有此項目60%權益。



■ 企業廣場，中國瀋陽*

莆田雅頌居

莆田雅頌居一期首批單位已提前於二零一五年十二月底交付。於二零一五年十二月三十一日，已售出 / 預售1,055個住宅單位。本集團持有此項目60%權益。

南昌雅頌居

南昌雅頌居其中一幢已於二零一五年第四季竣工並交付。於二零一五年十二月三十一日，已售出 / 預售184個住宅單位。本集團持有此項目80%權益。

成都 — 都城雅頌居

成都都城雅頌居一期已落成並交付予買家。於二零一五年十二月三十一日，已售出其中1,824個單位。集團持有此住宅項目55%權益。

管理層討論及分析

物業業務回顧

上海 — 企業中心

位於閘北區的嘉里不夜城三期企業中心已於二零一五年第四季落成，預計於二零一六年年初交付。新一期項目包括辦公室物業及配套商舖，為整項發展帶來額外約110萬平方呎總樓面面積。於二零一五年十二月三十一日，已預售83個單位。本集團佔此項目74.25%權益。

唐山雅頌居

唐山雅頌居一期至三期已推出14幢住宅供發售。於二零一五年十二月三十一日，已售出1,225個單位。本集團持有此住宅項目40%權益。

天津雅頌居

天津雅頌居三幢住宅已完工並陸續交付。截至二零一五年十二月三十一日止，已售出794個單位。本集團持有此住宅項目49%權益。

發展中物業

本集團貫徹平衡發展策略，專注在主要城市商業中心區發展大型綜合用途物業，並積極推動住宅項目的開發。

深圳 — 前海

於二零一五年一月，本集團投得位於前海深港現代服務業合作區之商業用地。前海位處珠江三角區的核心位置，為國家級規劃的新經濟特區，規劃中的交通網絡四通八達。前海除了將發展為金融中心，更注入提升生活水平的設計和設施，打造有利持續發展的綠色城區。

集團地塊面積達350,000平方呎，毗鄰廣深沿江高速公路，坐擁一線海景。地塊可用作發展辦公室、公寓和商用物業，可建總樓面面積共約220萬平方呎。該項目由集團全資擁有，為大型香港企業在前海的第一個重大投資項目。項目預期於二零一九年落成。



■ 深圳前海綜合發展項目，中國深圳*

杭州

本集團正於杭州市中心延安路和慶春路交匯處發展杭州嘉里中心。項目毗鄰西湖，總樓面面積約220萬平方呎，包括豪華酒店、甲級辦公室、高級公寓和商場之綜合用途物業。項目工程正在進行中，預計於二零一六年落成。本集團佔此項目75%權益。

此外，本集團全資擁有杭州市五幅地塊，用以發展另一住宅及商用物業。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，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約210,000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。於二零一五年十二月三十一日，住宅單位已預售408個。

*模擬相片



■ 杭州嘉里中心，中國杭州*

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1,290萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，其中部分已落成。項目二期亦已開始動工，三期則正在規劃中。瀋陽香格里拉大酒店已落成開業，年度之平均入住率為67%（二零一四年：44%），而一期住宅部分瀋陽雅頌居之銷售反應理想。

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。項目的發展包括酒店、辦公室、商舖及高級公寓。住宅部分的建設工程正在進行中，由二零一五年起分階段落成。部分住宅單位已落成及陸續交付。酒店及住宅部分之總樓面面積約170萬平方呎。南昌香格里拉大酒店已落成並於二零一五年二月開始試業，於年度內錄得平均入住率59%（二零一四年：不適用）。

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。項目預期由二零一九年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

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。長沙湘江雅頌居一期已落成並陸續交付。二期建設工程正在進行中，計劃於二零一九年前分階段落成。於二零一五年十二月三十一日，項目一期已售出591個單位，二期亦已預售191個單位。

成都

成都都城項目座落於高新技術產業開發區南面。一期（都城雅頌居）住宅單位已大部分售出及完成交付，而二期（都城樂頌居）住宅單位亦於二零一五上半年開始推售。於二零一五年十二月三十一日，二期住宅單位已預售505個。二期總樓面面積合共約215萬平方呎，預計由二零一七年起分階段落成。本集團佔此項目55%權益。



■ 都城樂頌居，中國成都*

管理層討論及分析

物業業務回顧

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110萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店、辦公室及商用物業，計劃由二零一七年起分階段落成。

昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店及公寓物業，總樓面面積約900,000平方呎。項目計劃於二零一九年竣工，本集團佔項目55%權益。



■ 南京金陵雅頌居，中國南京*

南京

本集團於南京秦淮區大光路發展住宅項目金陵雅頌居，此全資擁有項目之地塊面積約為396,000平方呎，總樓面面積則約100萬平方呎。項目工程正在進行中，預計於二零一七年落成，並已在二零一五年第四季開始預售。於二零一五年十二月三十一日，住宅單位已預售38個。

寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，用作發展高檔住宅項目泊環廷，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面

面積約400,000平方呎，共97個單位，建設工程已竣工，並由二零一五年第四季起分階段交付。於二零一五年十二月三十一日，已預售其中74個一期單位。項目二期總樓面面積約629,000平方呎，現正進行地基工程。

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，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。住宅項目計劃於二零一六年起分階段完成，其中住宅一期部分單位已提前於二零一五年十二月底交付。本集團持有此項目60%權益。



■ 莆田雅頌居，中國莆田*

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，毗鄰北戴河，其建設工程現正進行中。本集團佔項目60%權益。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎，工程由二零一五年下半年起分階段完成。於二零一五年十二月三十一日，一期住宅單位中已售出266個。

*模擬相片

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。住宅單位已完工並陸續交付。唐山香格里拉大酒店自二零一五年八月起試業，錄得平均入住率38%（二零一四：不適用）。配套商用物業則預計於二零一六年竣工。

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，項目一期發展之總樓面面積約160萬平方呎，計劃由二零一六年起分階段落成，本集團所佔項目權益為65%。於二零一五年十二月三十一日，一期住宅單位已預售70個。

中國發展中物業

於二零一五年 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)					
深圳－前海	646	—	1,292	236	—	2,174
杭州	2,275	271	102	1,081	370	4,099
瀋陽	3,319	—	1,069	1,386	—	5,774
南昌	561	—	607	79	—	1,247
鄭州	574	—	388	135	198	1,295
天津	152	166	360	190	—	868
長沙	2,276	—	—	37	—	2,313
成都	2,317	—	—	324	—	2,641
濟南	—	—	205	32	352	589
昆明	241	—	29	—	215	485
南京	1,029	—	—	—	—	1,029
寧波	313	—	—	—	—	313
莆田	913	—	—	47	649	1,609
秦皇島	2,325	—	—	35	—	2,360
唐山	—	—	—	79	—	79
營口	2,541	—	—	54	202	2,797
合計	19,482	437	4,052	3,715	1,986	29,672

管理層討論及分析

物業業務回顧

香港物業部

截至二零一五年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額26.31億港元（二零一四年：80.07億港元）；毛利則為12.83億港元（二零一四年：35.63億港元）。

本年度內，部門營業額主要來自已落成物業一號及三號義德道、傲名、現崇山及紀雲峰之確認銷售。玖龍山的銷售及滿名山的預售成績亦見強勁。

部門的辦公室及零售投資物業持續帶來穩定的經常性租金收入，不但出租率高，租金水平亦能保持強韌。

香港物業

應佔樓面面積525萬平方呎

■ 發展中

應佔樓面面積234萬平方呎

45%

■ 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業

應佔樓面面積291萬平方呎

55%

■ 按用途

■ 住宅 100%

■ 按地區

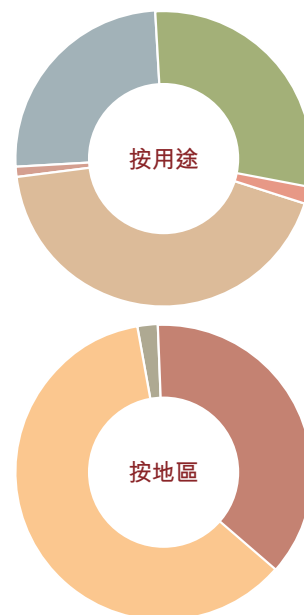
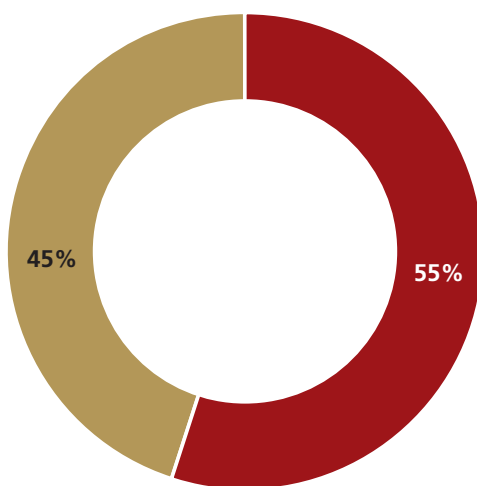
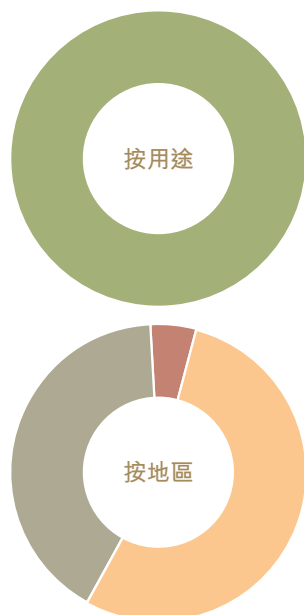
■ 香港島 5%
■ 九龍 54%
■ 新界 41%

■ 按用途

■ 辦公室 29%
■ 住宅 2%
■ 商用 43%
■ 酒店 1%
■ 公寓 25%

■ 按地區

■ 香港島 37%
■ 九龍 61%
■ 新界 2%



投資物業

本集團在香港的優質住宅、商用及辦公室物業組合於二零一五年面對疲弱的經濟環境和零售氣氛，惟仍能取得平穩的租金收入。回顧年度內，包括香港已落成投資物業租金收入及其他收費之營業額合共達9.04億港元（二零一四年：8.75億港元），貢獻毛利6.75億港元（二零一四年：6.63億港元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團在香港的已落成投資物業組合之樓面面積合共278萬平方呎（二零一四年：278萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：



■ Branksome Grande · 香港中半山

	於二零一五年十二月三十一日		於二零一四年十二月三十一日	
	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	85%	722	97%#
商用	1,223	100%	1,223	99%
辦公室	840	99%	838	95%
	2,785		2,783	

備註：

不包括於二零一四年第二季開始進行翻新工程之Branksome Grande。



■ MegaBox · 香港九龍灣

九龍灣 — 企業廣場5期 / MegaBox

設計概念嶄新的MegaBox座落於九龍東，揉合購物、娛樂、餐飲及文化藝術於一身，總樓面面積約110萬平方呎，為香港創新零售消閒熱點。於二零一五年十二月三十一日，MegaBox之出租率約為100%（二零一四年：99%）。

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%（二零一四年：94%）。

九龍東繼續按照香港特區政府的計劃，逐步蛻變成一個低碳、充滿朝氣且以人為本的海濱社區。管理層相信，政府在短期落實的行人通道環境措施及社區參與計劃，以至長遠在九龍東建立可持續發展的第二個核心商業區之藍圖大計，均能令MegaBox與企業廣場5期從中受惠。

管理層討論及分析

物業業務回顧

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，於二零一五年十二月三十一日，辦公室樓面面積已近全數（二零一四年：99%）租出。



■ 嘉里中心，香港鰂魚涌

中半山 — Branksome Grande

Branksome Grande座落於地利根德里3號，為兩幢24層的相連公寓大廈，共提供94個住宅單位，其中包括兩個頂層特式單位。大廈自二零一四年四月起進行全面翻新，工程並已於二零一五年九月完成。預租自二零一五年四月底展開，於二零一五年十二月三十一日，物業出租率為76%。

物業銷售

本年度內，在香港已落成物業銷售為本集團帶來營業額17.27億港元（二零一四年：71.32億港元）。年度內之毛利為6.08億港元（二零一四年：29億港元），來自已落成物業一號及三號義德道、傲名、現崇山及紀雲峰之確認銷售。

部門在年度內推售玫瑰山亦取得令人滿意的盈利。滿名山在二零一五年十一月推出預售，市場反應強勁。此等推售之成功，證明集團擁有堅韌實力，旗下項目由設計、構想，以至管理上均達至高水平。

沙田九肚 — 玫瑰山

本集團聯同信和集團及萬泰集團，於沙田九肚麗坪路33號發展一項提供973個單位、實用面積共878,000平方呎的住宅項目玫瑰山。本集團佔項目40%權益，項目已於二零一五年六月取得入伙紙。玫瑰山自二零一四年十一月推售以來，市場反應積極，銷售錄得佳績。於二零一五年十二月三十一日，已售出895個單位，佔總數92%。

九龍塘 — 一號及三號義德道

此項目由一號義德道之獨立洋房及位於三號義德道的40個住宅單位組成，實用面積合共約達70,000平方呎。三號義德道於二零一四年第三季成功推售。於二零一五年十二月三十一日，已售出37個單位及該洋房，佔總數93%。



何文田 — 傲名

此重建項目位於何文田喇沙利道8號，區內校網有多間中小名校。項目提供實用面積約53,000平方呎。銷售活動於二零一四年第四季展開，市場反應熱烈。於二零一五年十二月三十一日，已售出47個單位，佔總數84%。

黃大仙 — 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。於二零一五年十二月三十一日，所有單位均已售出。

跑馬地 — 紀雲峰

位於跑馬地山光道20號的紀雲峰提供126個住宅單位。本集團佔此項目71%權益。於二零一五年十二月三十一日，所有單位均已售出。

發展中物業

掃管笏 — 滿名山

本集團於掃管笏青盈路18、28及29號發展住宅物業滿名山，此地段將建成共1,100個單位之大型住宅項目，總樓面面積約940,000平方呎，預計於二零一六年第四季竣工。項目預售自二零一五年十一月開展以來，市場反應正面，並取得強勁的銷售成績。於二零一五年十二月三十一日，已售出354個單位，佔總數32%。

跑馬地 — 山光道

本集團正於跑馬地山光道7A號發展新住宅物業項目。項目將提供可建樓面面積約81,000平方呎，將於二零一六年第四季完成。

何文田 — 皓畋

本集團於何文田常盛街28號發展的住宅物業現正進行上蓋建築工程。地塊面積約259,000平方呎，可建樓面面積約為114.2萬平方呎。項目預計於二零一七年第一季完成。



筆架山 — 龍翔道

於二零一五年二月，本集團透過公開招標投得一幅位於筆架山的地塊。地塊面積約115,000平方呎，可建樓面面積約為116,000平方呎，將發展為一低密度優質住宅項目。項目預計於二零一八年落成。

西營盤 — 興漢道新重建項目

本集團計劃於興漢道5-8號發展一項新住宅項目。該項目為原有於興漢道5-6號之物業發展，連同位於興漢道7-8號之相鄰物業合併發展。新址之統一業權程序已於二零一五年十二月完成。整個合併重建項目將可提供可建樓面面積約68,000平方呎，本集團佔其71%權益。項目預計於二零一九年竣工。

香港之發展中物業

於二零一五年十二月三十一日：	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	2,336
	2,336

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區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

管理層討論及分析 物業業務回顧

海外物業部

本集團於菲律賓持有優質物業組合。海外物業部透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益，投資當地物業市場。SPI擁有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，以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。於二零一五年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為88%及96%（二零一四年：分別為92%及98%）。

位於馬尼拉Mandaluyong市之The St. Francis Shangri-La Place住宅物業項目已竣工。於二零一五年十二月三十一日，項目之第一座及第二座合共1,152個住宅單位中，已售出1,151個（二零一四年：1,150個）。

位於馬尼拉Mandaluyong市之One Shangri-La Place住宅物業項目已竣工。於二零一五年十二月三十一日，已合共售出1,225個單位（二零一四年：1,177個），佔總數94%。

海外物業

應佔樓面面積383萬平方呎

■ 發展中

應佔樓面面積202萬平方呎

53%

■ 已落成之投資物業 / 持有作出售用途物業

應佔樓面面積181萬平方呎

47%

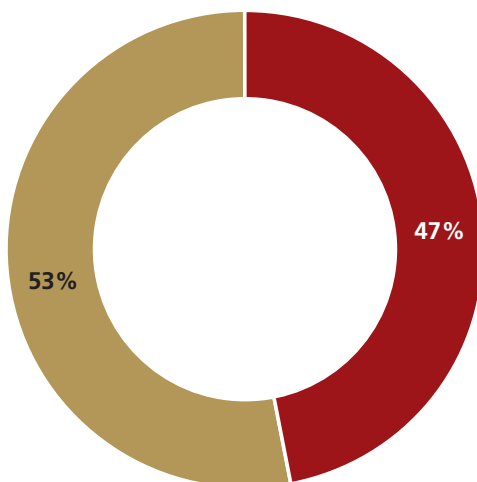
■ 按用途

住宅	80%
商用	3%
酒店	17%



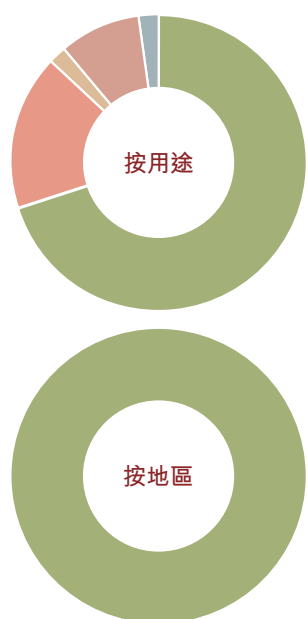
■ 按地區

菲律賓	100%
-----	------



■ 按用途

購物中心	70%
辦公室	17%
商用	2%
酒店租賃	9%
住宅	2%



SPI目前共有三項主要發展中物業：

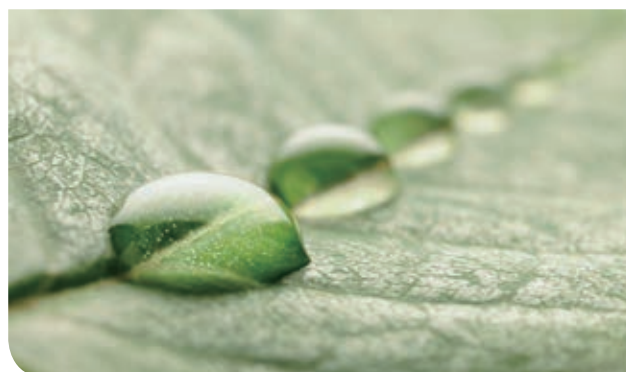
SPI亦於Makati市發展一住宅重建項目Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約655,000平方呎。於二零一五年十二月三十一日，項目共749個住宅單位中已售出432個（二零一四年：346個）。

SPI購入了位於Makati市內Malugay Street一幅逾116,000平方呎地塊之發展權。此發展項目The Rise總樓面面積約163萬平方呎，可提供3,044個住宅單位及約96,000平方呎之商用面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零一五年十二月三十一日，已售出1,829個住宅單位（二零一四年：1,488個）。

此外，SPI亦持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積47,400平方呎的商用物業。於二零一五年十二月三十一日，項目共98個可供出售單位中的29個（二零一四年：12個）已售出，佔總數30%。



■ Shangri-La at the Fort，菲律賓馬尼拉



海外物業組合

於二零一五年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積
	菲律賓 (千平方呎)
投資物業	
酒店租賃	170
購物中心	1,256
商用	29
辦公室	307
小計	1,762
發展中物業	
住宅	1,612
酒店	335
商用	75
小計	2,022
持有作出售用途物業	
住宅	43
小計	43
	3,827

展望

中國物業部

中國在二零一五年面對極具挑戰的國內及國際經濟形勢。在新的發展常態下，經濟運行仍大致平穩。中央政府對於二零一六年的經濟規劃依然堅持穩中求進，去庫存、穩定房地產市場乃當中的重要目標。

中央政府一方面通過加快城鎮化的步伐和深化住房改革，藉此擴大需求，另一方面取消限制性措施及鼓勵房地產發展商調整營銷策略從而消化房地產庫存。加上房地產政策整體亦趨向放鬆，預期一線及省會城市的房地產市場表現將有所改善，三、四線城市則仍然面對供應過剩的市況。

本集團憑藉優質和位處優越地段的物業組合，抵禦市場的不同挑戰，持續取得強韌業績。中國物業部在來年將繼續銷售多個優質樓盤，包括於杭州市之江、成都市、天津市、莆田市、瀋陽市、寧波市、南京市及南昌市的住宅項目，以及上海嘉里不夜城第三期企業中心辦公室單位，管理層預期可取得平穩向好的銷售成績。

投資物業的貢獻預期亦可維持穩定。集團多年來在多個一線城市和省會城市的核心地段悉心打造大型綜合物業，租金水平及出租率均符合預期。展望辦公室及服務式公寓的租賃將保持平穩，惟零售物業則在消費意慾轉弱和電子商貿盛行的趨勢下，面對較大挑戰。部門將繼續因應市況，審度營運策略和租戶組合，爭取更理想的長遠租金回報。

部門將持續提高投資物業佔整體組合之比重，以取得更穩定的現金流及經常性收入，支持集團的長遠發展所需。管理層對中國物業部在來年的發展，維持審慎樂觀的展望。

香港物業部

過去一年，本港地產市場受到商業活動放緩和環球經濟不穩的壓力，惟管理層對發展前景保持正面展望。香港物業部成功跨越變化不定的營商環境，貫徹注重質素的承諾，不斷為買家和租戶創造價值。

香港的住宅市場和物業價值，與城市的房屋短缺狀況有著千絲萬縷的關係。預期資金持續流入，對地產投資活動為良好癥兆。從宏觀角度而言，物業市場面對利息上升週期來臨的預期，以及新盤短期供應增加，市況料會受到衝擊。然而，二零一六年推出的新單位主要集中在大眾市場，本集團深信旗下的豪宅項目能保持強健韌力。管理層有信心，隨著位處罕貴地段的優質新盤陸續推售，部門在來年應可保持一貫的銷售動力。

香港的投資物業組合繼續錄得經常性租金收入增長。展望未來，辦公室物業預計可維持穩定的出租率和租金水平。隨著香港的核心商業區向外分散發展，部門在港島東及九龍東的辦公室物業資產價值長遠可進一步提升。零售物業方面，部門以香港消費者為目標的購物商場將繼續取得平穩的表現。

整體而言，二零一六年或許並非活動頻繁的年度，惟管理層預期部門可繼續保持平穩向好的表現，對長遠的發展深感樂觀。

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。於二零一五年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）為102.05億港元；而人民幣銀行貸款則相等於83.35億港元。故此於二零一五年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣銀行貸款分別各佔本集團總借貸370.46億港元的約28%及22%。

非人民幣之外幣借貸總額102.05億港元，包括面值總額13.2億美元（扣除直接發行成本）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5.17億美元及4.25億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。此外，本集團亦已安排交叉貨幣掉期及遠期外匯合約分別合共人民幣9億元及人民幣5.25億元，以對沖人民幣兌港元的外匯風險。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之貸款總額中128.96億港元（約佔35%）須於一年內償還；66.94億港元（約佔18%）須於第二年償還；136.51億港元（約佔37%）須於第三至第五年內償還；另有38.05億港元（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。於二零一五年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約85%。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。

於二零一五年十二月三十一日，按本集團之負債淨額261.81億港元及股東權益813.53億港元計算，資產負債比率為32.2%（二零一四年：28.5%）。

於二零一五年十二月三十一日，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，於二零一五年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款融資總額為162.44億港元，手頭現金淨額則為108.65億港元。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。

於二零一五年六月二十九日，標準普爾確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景屬穩定。

於二零一六年一月二十五日，本集團與19間著名國際及本地銀行及金融機構簽署一項100億港元無抵押定期及循環貸款之貸款協議。此貸款將用作集團的一般企業資金需求，包括為於二零一一年一月獲得的一項84.5億港元銀團貸款再融資。

所持物業詳情

本集團於二零一五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	
中國物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. 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 商用	51.00	646,802 447,739	557	中期
				1,094,541		
2. 北京嘉里中心	北京朝陽區 光華路1號	辦公室 公寓 商用	71.25	711,121 277,330 98,406	423	中期
				1,086,857		
3. 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 商用	100.00	745,425 104,110	335	中期
				849,535		
4. 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
5. 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 商用 公寓	40.80	417,189 216,592 153,300	475	中期
				787,081		
6. 靜安嘉里中心一期	上海靜安區 南京西路1515號	辦公室 公寓 商用	74.25	308,584 142,355 103,971	180	中期
				554,910		
7. 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及168號	公寓	100.00	478,286	211	長期
8. 嘉里不夜城一期	上海閘北區 天目西路218號	商用 辦公室	74.25	330,141 130,685	179	中期
				460,826		
9. 天津嘉里中心嘉里匯	天津河東區 六緯路238號	商用	49.00	428,485	626	中期
10. 深圳嘉里中心	深圳羅湖區 人民南路2008號	商用 辦公室	100.00	107,256 1,641	193	中期
				108,897		
11. 福州御泉花園	福州鼓樓區 古田路139號	商用	100.00	63,986	—	長期
中國投資物業總計				6,718,113	3,485	

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
中國物業						
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	658,542	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. 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
4. 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
5. 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
6. 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	75	中期
7. 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
8. 唐山香格里拉大酒店	唐山路北區 長虹西道889號	酒店	40.00	242,918	77	中期
中國酒店物業總計				3,349,569	780	

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)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	預計落成日期
中國物業							
C. 發展中							
1. 秦皇島海碧台 一期3號樓 二期及三期	秦皇島海港區 海濱路160號	住宅 商用	60.00	2,325,476 34,933	873,552	一期 內部裝修 進行中	一期 二零一六年 上半年
				2,360,409			
2. 唐山雅頌庭 購物中心	唐山路北區 長虹西道889號	商用	40.00	79,481	27,293	內部裝修進行中	二零一六年 上半年
3. 杭州嘉里中心	杭州下城區 原浙江大學湖濱校區 東至延安路 南至慶春路 西至規劃長壽路 北至孩兒巷	商用 酒店 公寓 辦公室	75.00	871,884 369,598 270,542 102,132	543,910	外部工程 內部裝修及 電機工程 進行中	二零一六年
				1,614,156			
小計				4,054,046	1,444,755		

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)		
中國物業							
C. 發展中 (續)							
4. 營口海楹台及酒店發展項目	營口鮫魚圈濱城大道北，遼東灣大街西地塊14-16號	住宅 酒店 商用	65.00	2,541,109 201,936 53,860	1,399,320	一期 外部工程、 內部裝修及 電機工程 進行中	一期 二零一六年起 分階段落成
				2,796,905			
5. 莆田雅頌居西區及酒店發展項目	莆田城廂區九華大道666號	住宅 酒店 商用	60.00	913,276 649,178 46,533	667,264	一期 住宅 外部工程 及電機工程 進行中	一期 二零一六年起 分階段落成
				1,608,987			
6. 南昌雅頌居1號、3號至5號樓及綜合發展項目	南昌紅谷灘新區翠林路667號	辦公室 住宅 商用	80.00	607,477 560,888 78,741	207,566	一期 住宅 1號及3號樓 內部裝修 進行中 4號及5號樓 結構工程 封頂	一期 二零一六年起 分階段落成
				1,247,106			
7. 瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	瀋陽瀋河區青年大街東金廊8號地塊2007-053號	住宅 商用 辦公室	60.00	3,318,833 1,386,057 1,068,762	916,129	一期 住宅 內部裝修、 外部工程及 電機工程 進行中 二期 住宅 主樓結構 進行中 商用及辦公室 結構工程 已完成	一期 二零一六年 二期 二零一七年起 分階段落成
				5,773,652			
8. 長沙湘江雅頌居二期及三期	長沙天心區新韶西路398號	住宅 商用	100.00	2,275,929 37,147	916,239	二期 內部裝修、 外部工程及 電機工程 進行中 三期 設計方案 進行中	二零一六年至 二零一九年 間分階段 落成
				2,313,076			
9. 南京金陵雅頌居	南京秦淮區大光路以南地塊宗地編號：2012G05	住宅	100.00	1,028,898	395,641	外部工程 進行中	二零一七年
10. 寧波泊璟廷二期	寧波市江東區興寧路江澄路	住宅	50.00	314,293	179,441	樁基工程 進行中	二零一七年
11. 都城項目二期 (都城樂頌居) 及三期	成都高新技術產業開發區劍南大道中段與德賽三街交界處	住宅 商用	55.00	2,316,693 323,657	565,582	二期 結構工程 已完成， 電機工程 進行中 三期 設計方案 進行中	二零一七年起 分階段落成
				2,640,350			
小計				17,723,267	5,247,182		

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	概約		
				樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)		
12. 雲荷廷	杭州西湖區 東至規劃經二路 南至規劃緯三路 西至珊瑚沙河 北至規劃緯一路	住宅 商用	100.00	2,274,175 208,683	1,534,828	一期 內部裝修 進行中 二期 結構工程 進行中	二零一七年起 分階段落成
				2,482,858			
13. 濟南綜合 發展項目	濟南歷下區 濼源大街南側 南券門巷東側	酒店 辦公室 商用	55.00	351,820 204,649 32,437	131,979	結構工程 封頂， 內部裝修 進行中	二零一七年起 分階段落成
				588,906			
14. 昆明綜合 發展項目	昆明市盤龍區 東風路88-96號	住宅 酒店 辦公室	55.00	240,952 214,874 29,204	91,443	設計方案 進行中	二零一九年
				485,030			
15. 深圳前海 綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	深圳前海區 宗地編號：T102-0255	辦公室 住宅 商用	100.00	1,291,680 645,840 236,324	349,670	樁基工程 進行中	二零一九年
				2,173,844			
16. 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 商用	55.00	574,259 388,424 198,208 135,277	263,881	設計方案 進行中	二零一九年起 分階段落成
				1,296,168			
小計				7,026,806	2,371,801		
發展中之中國物業總計				28,804,119	9,063,738		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約	概約	
				樓面面積 (平方呎)	泊車位 數目	
1. 企業中心	上海閘北區 天目西路128號 梅園路277號 共和路209號及219號	辦公室 住宅 商用	74.25	497,902 247,209 88,107 833,218	356	中期
2. 莆田雅頌居 東區	莆田城廂區 九華大道666號	住宅	60.00	407,620	-	長期
3. 天津雅頌居一期	天津河東區六緯路 238號	住宅	49.00	347,162	294	長期
4. 唐山雅頌居	唐山路北區 大里路368號	住宅 商用	40.00	240,178 23,203 263,381	616	長期
5. 瀋陽嘉里中心 雅頌居一期 11號、13號至 15號樓	瀋陽瀋河區 文化路70號	住宅	60.00	255,542	139	中期
小計				2,106,923	1,405	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
中國物業						
D. 持有作出售用途(續)						
6. 秦皇島海碧台 一期2號樓	秦皇島海港區 河濱路160號	住宅	60.00	240,724	-	長期
7. 長沙湘江雅頌居 一期	長沙天心區 新韶西路398號	住宅 商用	100.00	185,708 9,478 195,186	207	長期
8. 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	192,211	-	中期
9. 滿洲里嵐湖居二期	內蒙古滿洲里市 六道街99號	住宅 商用	100.00	105,153 32,243 137,396	134	長期
10. 都城雅頌居一期	成都高新技術產業開發區 榮華北路299號	商用 住宅	55.00	116,693 10,186 126,879	349	長期
11. 寧波泊璟廷 一期	寧波市江東區 興寧路 江澄路	住宅	50.00	80,529	85	長期
12. 企業廣場	上海閘北區 梅園路216號及228號	商用 辦公室	74.25	26,992 16,686 43,678	48	中期
13. 南昌雅頌居 2號樓	南昌紅谷灘新區 翠林路667號	住宅	80.00	41,912	-	長期
14. 樺楓居一期	杭州下城區 杭玻街756號	商用 住宅	100.00	23,896 3,677 27,573	-	長期
15. 樺楓居二期	杭州下城區 杭玻街751號	商用 住宅	100.00	20,938 895 21,833	154	長期
16. 上海嘉里華庭二期 第二座	上海長寧區 華山路1038弄170號	住宅	100.00	5,200	53	長期
17. 深圳雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	商用	100.00	4,608	551	長期
18. 滿洲里嵐湖居一期	內蒙古滿洲里市 六道街99號	住宅	100.00	1,302	18	長期
19. 星源滙	北京朝陽區 新源街63號	住宅	71.00	622	21	長期
小計				1,119,653	1,620	
持有作出售用途之中國物業總計				3,226,576	3,025	
中國物業組合總計				42,098,377		

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	公寓	100.00	257,372	73	長期
2. 譽皇居	香港中半山 地利根德里12號	公寓	100.00	204,940	63	長期
3. Branksome Crest	香港中半山 地利根德里3A號	公寓	100.00	153,375	126	長期
4. Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	公寓	100.00	104,460	24	長期
5. Gladdon	香港中半山 梅道3號	公寓	100.00	2,300	14	長期
小計				722,447	300	
II. 商用 / 辦公室						
1. 企業廣場5期 / MegaBox	九龍九龍灣 宏照道38號	商用 辦公室	100.00	1,145,537 ⁽³⁾ 519,316 1,664,853	748	中期
2. 嘉里中心	香港鰂魚涌 英皇道683號	辦公室 商用	40.00	193,252 10,952 204,204	74	中期
3. 企業廣場	九龍九龍灣 常悅道9號	辦公室	100.00	56,730	26	中期
4. 荷李活商業中心	香港上環 荷李活道233號	辦公室 商用	47.37	36,034 11,300 47,334	-	長期
5. 海港中心	香港灣仔 港灣道25號	辦公室 商用	15.86	34,767 ⁽⁴⁾ 6,475 ⁽⁵⁾ 41,242	45	長期
6. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	商用	100.00	19,800	-	中期
7. 縉城峰	香港第一街8號	商用	100.00	15,891	6	中期
8. 南洋中心 - 不同部分	九龍尖沙咀 麼地道75號	商用	100.00	6,341	-	長期
9. 綠悠軒	新界粉嶺 馬適路3號	商用	8.00	3,820	-	中期
10. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	商用	10.00	2,896	-	長期
11. 誠和閣 公眾停車場	香港跑馬地 柱成里12-20號	停車場	100.00	-	200	長期
小計				2,063,111	1,099	
香港已落成之投資物業總計				2,785,558	1,399	

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						
B. 酒店物業						
1. 香港今旅	香港 皇后大道西508號	酒店	30.00	37,517	-	長期
香港酒店物業總計				37,517	-	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 ⁽⁶⁾ (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
香港物業							
C. 發展中							
1. 滿名山	新界掃管笏青盈路 18, 28及29號	住宅	100.00	939,600	722,770	主樓結構 工程進行中	二零一六年 第四季
2. 山光道項目	香港跑馬地 山光道7A號	住宅	100.00	81,217	8,122	主樓結構 工程進行中	二零一六年 第四季
3. 皓畋	九龍何文田 常盛街28號	住宅	100.00	1,142,168	259,165	主樓結構 工程進行中	二零一七年 第一季
4. 畢架山項目	九龍畢架山龍祥道 九龍地段6532號	住宅	100.00	116,380	114,550	地基工程 進行中	二零一八年 第二季
5. 興漢道項目	香港西營盤 興漢道5-8號	住宅	71.00	47,962	5,329	概念設計 進行中	二零一九年 第三季
發展中之香港物業總計				2,327,327	1,109,936		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約	概約	契約年期
				樓面面積 (平方呎)	泊車位 數目	

香港物業

D. 持有作出售用途

1. 玫瑰山	新界沙田九肚 麗坪路33號	住宅	40.00	48,438⁽⁵⁾	74	中期
2. 縉庭山	新界荃灣 國瑞路168號	商用	100.00	10,318	5	中期
3. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	商用	50.00	7,893	–	中期
4. 傲名	九龍何文田 喇沙利道8號	住宅	100.00	7,860⁽⁵⁾	3	長期
5. 港圖灣	九龍馬頭角 旭日街9號	商用	100.00	6,836	9	中期
6. 1號及3號義德道	九龍九龍塘 義德道1號及3號	住宅	100.00	5,111⁽⁵⁾	9	中期
7. 南灣	香港 香港仔及鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號	住宅 / 商用	35.00	3,768	26	中期
持有作出售用途之香港物業總計				90,224	126	
香港物業組合總計				5,240,626		

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	概約	落成階段	
				樓面面積 (平方呎)	地盤面積 (平方呎)		

澳門物業

A. 發展中

1. 南灣項目	澳門南灣湖區 C12地段	住宅	100.00	397,190	39,719	設計方案 進行中	二零二零年 第二季
澳門物業組合總計				397,190⁽⁷⁾	39,719		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
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	購物中心	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 商用	34.58 ⁽⁹⁾	306,593 11,962	349	永久業權
				318,555		
3. 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
4. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店租賃	65.36 ⁽⁸⁾	169,733⁽¹⁰⁾	-	永久業權
5. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	商用	65.36 ⁽⁸⁾	16,937	-	永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,762,151	1,459	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
海外物業							
B. 發展中							
1. Fort Bonifacio Shangri-La Hotel	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅 酒店 商用	39.22 ⁽¹¹⁾	232,504 334,715 18,596	42,553	上層結構 工程已完成及 竣工工程 進行中	二零一六年 第四季
				585,815			
2. Shang Salcedo Place	Sen. Gil Puyat Ave. Cor. Tordesillas St. and HV Dela Costa St., Makati City, Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	428,486	21,423	上層結構 工程進行中	二零一七年 第四季
3. The Rise	Malugay Street Makati City, Philippines	住宅 商用	58.18 ⁽¹²⁾	951,235 56,013	67,785	底層結構 工程進行中	二零一九年 第三季
				1,007,248			
發展中之海外物業總計				2,021,549	131,761		

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						
C. 持有作出售用途						
1. One Shangri-La Place	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	38,444	27	永久業權
2. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	4,506	-	永久業權
持有作出售用途之海外物業總計				42,950	27	
海外物業組合總計				3,826,650		

附註：

- (1) 申請土地使用證進行中。
- (2) 土地使用權付款進行中。
- (3) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (4) 可出租樓面面積。
- (5) 實用面積。
- (6) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (7) 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16.27%應佔權益。
- (10) 地盤面積。
- (11) 包括通過菲律賓預託證券所持有之18.45%應佔權益。
- (12) 包括通過菲律賓預託證券所持有之27.37%應佔權益。
- (13) 樓面面積不包括泊車位。

企業社會責任報告

作為一家克盡公民責任的企業，嘉里建設向來積極鼓勵以創新的領導理念，履行企業的社會責任。我們積極栽培集團營業所在社區的福祉與發展，採用實際可行的措施，保育環境並惠及社區和所有持份者。



本集團員工熱誠投入，是此等措施落實的成功關鍵。嘉里建設透過推動員工及其家屬，以及激發他們的創意，銳意建立具備強大團隊精神和關心社區的企業文化。集團相信，要取得可持續的業務增長，必須有可持續的商業守則支持。隨著市場愈趨全球化，即使是每人為改善社群所作出最微小的行動，也會產生廣泛的效應。基於此信念，集團員工投入慈善、關懷老弱、教育、對抗環境污染及氣候變化等活動。

本集團的成功取決於各持份者，他們包括集團員工、客戶、供應商、承包商、投資者和各界社群。集團設立多種機制與重要持份者溝通，從中我們可以更了解他們的期望，同時發掘業務的新機遇和挑戰。為了獲取持份者的支持，集團一直不斷探求與員工、客戶和供應商更緊密合作的新方式。

本集團在二零一五年繼續擔起企業社會責任，舉辦的活動廣及社會、環境和經濟各層面。本報告反映集團秉持一貫的政策，接觸社群，並投放資源，促進社會發展。

編撰可持續發展報告

我們已採取若干措施，將可持續發展報告程序納入日常營運中，這是本集團對於社會發展的長遠承擔之一步。我們早前與多個部門員工開始著手編製報告書，也獲得持份者大力支持。該份報告將遵照香港交易及結算所有限公司（「香港交易所」）發出的《環境、社會及管治報告指引》編製，其中我們引用了全球報告倡議組織（「GRI」）最新發出的《G4可持續發展報告指南》（「G4指南」）及《建築與房地產行業補充指南》，更全面探討一些重大議題。



為了加快採納可持續發展的作業方式，以及找出對於集團至關重要的問題，我們在編製報告的期間，廣邀各方持份者參與其中。本集團的獨立顧問進行了多項互動項目，包括深入訪談、專題小組和調查，藉以收集內部和外界持份者的意見。

商界展關懷企業

由香港社會服務聯會（「社聯」）於二零零二年推出的「商界展關懷」計劃，旨在弘揚良好企業公民的文化，尤其提倡商界與非牟利機構結成策略伙伴，協力促進社會共融。本集團參與多個關注環境、廣大社群及員工的項目，反映我們恪守作為良好企業公民的原則。

於二零一五年三月，嘉里建設再度獲頒10年Plus「商界展關懷」標誌，見證本集團長久以來對社區的貢獻。集團亦繼續出任「商界展關懷」贊助人會珊瑚會員，進一步支持計劃。

本集團成員公司MegaBox Development Company Limited及MegaBox Management Services Limited（「MMSL」）分別獲頒5年Plus「商界展關懷」標誌，表彰兩家公司致力伙拍社福界建立戰略合作關係，透過不同的社區關懷項目，提倡企業社會責任。

環境保護

本集團明白將環保意識融入日常業務營運的重要性，所以我們透過既定的綠色政策和一套環境管理系統，以及支持營業所在社區的環保工作，致力將物業發展及管理業務對環境所造成的負面影響減至最低。

綠色政策的實施和管治

本集團的環境保護政策訂定了一套原則，規定旗下所有物業在規劃、設計、建築、營運和保養方面均須顧及環境因素。為符合這項政策要求，集團各營業單位已採取多項措施，透

企業社會責任報告

過資源保育、節約能源、盡量減少廢物和回收廢物等達致減碳。我們亦在建築工程和營業中採用環保物料和技術，並且盡量保持高於環境保護法規要求的水平。為進一步提升這些措施的成效，我們鼓勵顧問和承建商與集團共同實現對環境保護的承擔。



本集團為總部和旗下項目及嘉里物業管理服務有限公司（「KPM SL」）所管理的物業定立了每年的目的和目標，作為評定年內環保工作成效的基準，也藉此鞭策我們不斷進步。在設定和檢討這些目的和目標的時候，我們會顧及法律和其他規定、與環境有關的重大議題、可供選用的技術、財資 / 營運 / 業務方面的需要，以及相關人士的意見。這些目的和目標與本集團的環保政策一致，均列明防止污染的承諾、遵守適用法規和其他規定，以及持續進步。於二零一五年十二月三十一日，我們已成功超越絕大部分既定目標。

本集團進一步為總部和所管理的物業訂下長期減碳目標：以二零一一年為基準年，二零二零年的用電量和碳排放量均減少23%。

本集團自二零一五年七月一日開始實施《綠色採購政策》和《綠色採購手冊》，內容涵蓋集團所有後援服務及物業管理業

務，藉以擴大集團綠色項目的覆蓋範圍。綠色採購政策引導集團在實際和經濟可行的情況下，採購有利於環境和對環境及 / 或人體影響輕微或無害的產品和服務。



在香港，本集團的環境保護政策透過環境管理系統進行監管和指引。集團的環境管理系統自二零一一年起已取得ISO 14001認證，且將認證範圍延展至KPM SL及MMSL。集團在中國的營業單位亦已開始逐步建立環境管理系統、收集相關數據及進行數據分析。個別內地成員公司，例如嘉里建設管理（上海）有限公司的環境管理系統於二零一零年取得ISO 14001認證。集團將繼續在所有營業地區實施環境保護政策。

身體力行支持綠色機構

我們相信，環保工作應該由社區與商界合力推動，因此，本集團大力支持並參與綠色組織舉辦的活動，努力實現我們的共同目標。

本集團自二零一三年成為商界環保協會理事會成員。該協會為一家由香港商界組成的獨立慈善機構，為企業提供可持續發展的方案和各種專業服務，包括顧問、研究、評估、培訓，也設立了獎勵計劃，藉以支持香港蛻變為低碳經濟體

系。集團作為其中一員，期盼與香港商界攜手提倡可持續營商方式。

香港綠色建築議會乃業界在香港的牽頭組織，積極推動可持續建築及標準的宣傳及創建，並致力連繫社區、業界及香港特區政府，攜手共創更環保的環境。本集團自二零一三年成為議會的金贊助機構，全力支持該會。

本集團與香港綠色建築議會擁有共同抱負，皆積極推動在建築生命週期中，追求優質及可持續性，並以此為業界樹立卓越典範。此外，KPMSL繼續獲邀委派代表，加入議會的教育委員會。此會員資格讓集團可參與委員會活動，倡導香港的綠色建築教育及提升香港環保意識。

承諾

香港的電力消耗佔溫室氣體排放總量高逾60%，對於這樣的都市而言，「室內溫度節能約章」計劃可有效對抗由此引致的氣候變化。本集團總部、嘉里中心、MegaBox、企業廣場5期及KPMSL管理的19項住宅物業於二零一五年簽訂約章，承諾將平均室內溫度維持在攝氏24至26度之間。計劃主辦方是環境局及機電工程署。

MegaBox簽訂了由環境保護署（「環保署」）主辦的《惜物•有「計」》約章，承諾盡量減廢及回收物品。這計劃由香港生產力促進局執行。這項廢物管理計劃廣獲商場租戶支持，為此MegaBox尤感欣喜。

企業廣場5期是「香港品質保證局香港註冊—環保回收服務」計劃的支持者，是項計劃由香港品質保證局於二零一五年五月展開。本集團作為這項先導計劃的同行者，堅持正確地收集、處理及棄置廢物。

卓越認證

本集團設於嘉里中心的總部及其公眾地方於二零一五年二月獲環保署頒發室內空氣質素檢定證書（卓越級）。有關計劃表揚良好的室內空氣質素管理，而集團獲頒計劃當中之最高嘉許級別。



本集團總部也於二零一五年三月獲香港特區政府屬下環境運動委員會頒發清新室內空氣標誌（卓越級）。卓越級乃這項標誌的最高嘉許級別，獲表揚的機構除了保持良好的室內空氣質素，必須在向公眾及持份者宣傳清新室內空氣意識方面也取得成效。

本集團、MegaBox及由KPMSL管理的29項物業於五月份獲頒「卓越級別」減廢標誌。獲授「卓越級別」標誌的機構其後每年除了必須達到減廢證書的要求，更要達到最少一項新目標—推動及支持業務伙伴參加並獲取減廢標誌，方可更新「卓越級別」標誌。

二零一五年六月，本集團獲認可為八十家香港綠色機構之一，得此名銜的公司和機構均達到其環保目標並成功減碳。此項認證由11個機構包括環境運動委員會等合辦。



本集團旗下的物業於二零一五年八月獲水務署頒授「大廈優質供水認可計劃－食水」證書，其中MegaBox商場及一座辦公大樓獲授金證書。由KPM SL管理的物業於本年度也提呈了認證申請，惟因該計劃在二零一五年十二月訂定新的優化措施，加入測試重金屬和擴大抽取水樣本的範圍，申請結果需押後公佈。

綠色行動

本年度本集團獲得多個獎勵計劃公開認可其環境工作表現，有賴背後熱誠盡心的集團全人，他們積極參與各項環保活動，使集團的綠色項目更添活力和姿采。

二零一五年三月，香港的嘉里中心和MegaBox、上海浦東嘉里城和北京嘉里中心參與由世界自然基金會舉辦的全球環保行動「地球一小時」。我們欣然響應熄燈一小時的行動，同心傳揚「我們要改變未來」的訊息。為了慶賀世界地球日，本集團在福建省莆田的營業單位於四月動員合共700名員工和客戶，向公眾派發盆栽，以宣揚環保意識。

本集團於五月份在北京舉辦植樹活動，60多名員工參與其中。此外，香港物業項目玖瓏山與Trees4Trees合作，為每戶在印尼種植一棵新樹，合共973棵。Trees4Trees是在印尼成立的非牟利基金會，他們與當地居民合作，共同防止濫伐森林及再植森林。

在二零一五年，本集團繼續為資源保育而努力，KPM SL及MMSL再次登記成為「惜飲惜食有福氣－宴席輕量計劃」的支持機構，以示減少廚餘的決心。KPM SL及MMSL也參加了二零一五年度「知慳識電」節能比賽，今屆比賽的目標是省電3,000萬度，減少碳排放21,000噸。KPM SL及MMSL所管理的18項物業參加這項比賽，藉以鼓勵大眾養成節能的習慣。以上兩項計劃和比賽皆由地球之友主辦。



物業管理的綠色守則

為了減少物業管理流程中產生的碳足跡，KPM SL已在不同的物業展開及推動回收和廢物分類計劃。

該等計劃中，包括由玻璃再生璀璨在香港嘉里中心舉辦的玻璃回收活動。嘉里中心也獲環保署頒發證書表揚其自二零一二年致力推動「充電池回收計劃」及參與環保署主辦的「工商業廢物源頭分類計劃」。嘉里中心的物業管理團隊再接再厲，於年度內徵得租戶同意參與打印機碳粉盒和月餅盒回收再造計劃。

由KPM SL及MMSL管理的24項物業參與了由香港環境保護協會舉辦的「木材回收・樹木保育」活動。



由水務署在三月發起的「齊來慳水十公升」運動得到KPMSL及MMSL管理的26項物業支持。該等物業參與其中的先導計劃，在屋苑會所和公眾地方安裝水龍頭節流器，記錄水流數據，以監察安裝節流器後用水減少的效果。

綠色建築工地獎

本集團於年度內舉行第二屆「綠色建築工地獎」，我們視之為集團的年度盛事。獎項旨在於旗下所有建設中地盤推廣綠色及健康建築常規，由評審小組評估各建築工地在法規遵從、工地管理架構、對路人和鄰里的周詳考慮、環保表現和創新綠色措施等各方面之表現。小組衡量地盤的環保表現的同時，也考慮一系列準則，包括空氣、噪音和水質污染之控制、廢物及危險品的處理、培訓，以及對緊急事故的應變能力。

恒生可持續發展企業基準指數

由二零一五年九月十四日起，本集團欣然獲選為恒生可持續發展企業基準指數的成份股。該指數系列包括香港及內地具備企業可持續發展能力的領導者。成份股的挑選過程嚴謹，其中須考慮香港品質保證局的企業可持續發展評級結果。整個過程確保這系列的指數客觀、可靠和具高度投資參考價值。

本集團獲選為此系列的成份股，反映出集團在社會、環境和企業管治各方面均表現出色，尤其在企業可持續發展方面更為突出。我們將會繼續提出新的意念，並重申建設更美好的社會的承諾。

限制碳足跡

本集團就二零一五年度「低碳關懷標籤」的申請於十一月獲批准。這是集團首年獲頒涵蓋集團總部及由其管理之所有香港物業的「低碳關懷標籤」，表示減碳表現獲得認可。



「低碳關懷標籤」計劃旨在鼓勵公司減少碳排放並予以表揚，參與計劃的公司透過碳量度、碳減排和碳抵消以減少碳足跡，他們必須根據國際最佳守則認可的標準編製排放清單，並核證其碳減排或碳抵消的表現。以二零一一年為基準年，集團現時的碳強度減低了18%，在二零一五年取得減碳起動標籤。

此外，本集團繼續名列環境局及環保署推出的網上「碳足跡資料庫」，該資料庫讓香港上市公司披露其碳足跡，並分享在碳管理及操作上的成功故事。集團率先投入資源進行碳審計，並將資料透過資料庫作出披露。

企業社會責任報告

這項碳排放披露計劃獲得香港交易所支持，本集團已按照香港交易所發佈的《環境、社會和管治表現的報告指引》所推薦的方式，向碳足跡資料庫報告其碳排放和碳強度資料、申述所採取的紓緩排放措施和說明措施成效。

社會服務

本集團參與社區服務多年，不同的社區服務計劃讓集團旗下附屬公司的管理層和員工一同貢獻社會。我們懷著熱誠，運用專業技能，在多元化的活動中幫助社會上有需要的年青人、長者及弱勢社群。我們鼓勵員工除了參加集團主辦的活動，也投入其他慈善和社區服務計劃的義務工作。

內地外來工子女教育和就業輔導

居駐成都和北京的集團員工及家屬參與「大朋友項目」，擔任外來工子女的志願導師。這個項目由嘉里集團郭氏基金會於二零零七年開始推行，旨在讓外來工子女在導師陪伴下，擴闊視野。這些孩子透過書信往來、文化活動和遊戲，與大朋友導師聯繫，並在導師協助下繼續求學和就業。



這些年來，許多外來工子女在項目協助下，已經完成了高中或職高的學業。本集團員工在這些孩子畢業前，對他們進行就業輔導，並且安排企業考察，幫助他們適應職場文化。此外，集團旗下一些營業單位也為畢業生提供實習和就業機會。

青年和殘障人士就業培訓

本集團支持多項為青年和弱勢人士提供培訓和就業機會的計劃。其中客戶服務見習生計劃由勞工處及香港青年協會（「青協」）合辦，今年是集團第二年支持這個計劃，為12名擁有副學士學位或相類資格的年青人提供見習機會。實習生於二零一五年下半年接受密集式培訓及在職訓練，以掌握多項專業技能。



響應由香港專業聯盟及元朗區中學校長會合辦的二零一五年元朗區中學生暑期見習計劃，KPMSP為六名中五學生提供為期兩周的實習機會，期間見習生被派往不同物業體驗樓宇運作、學習物業管理的基本知識。

為了表示對社群的支持，本集團繼續定期聘用匡智會，為企業提供郵件處理服務。匡智會為香港非牟利機構，服務7,000名不同年齡和不同程度的智障人士及其家人。

本集團獲提名加入二零一五至一六年度《有能者•聘之約章》及共融機構嘉許計劃，計劃由勞工及福利局聯同康復諮詢委員會、香港復康聯會及社聯合辦，旨在為殘障人士提供平等就業機會及共融工作環境，好讓他們發揮潛能，全面融入社會。

關懷長者和弱勢社群

杭州的員工在二零一五年六月參與慈善義賣活動，為當地智障兒童籌款。我們的團隊也曾探訪一所智障兒童的特殊學校，與他們玩互動遊戲。



在二零一五年九月，莆田辦事處的員工趁著重陽節關懷長者，聯同莆田醫學院為社區內約300位長者提供免費健康檢查及講授保健知識。

本集團部分員工於年內參與不同家訪計劃。他們和家人在中秋節為約90名長者送上月餅、生果和日用品，跟他們一起玩樂同歡，為節日增添熱鬧氣氛。該次探訪活動由集團員工與香港聖公會合辦。

為了解長者需要及香港的貧窮和住屋問題，本集團員工走訪不同地區，並參加工作坊和講座。他們探訪了劏房戶，與貧困家庭交流。

KPMSL半山物業管理團隊的員工於二零一五年三月探訪明愛向晴軒，了解中心職員如何介入並輔導處於關係危機或創傷的人士及家庭，並加以支持。KPMSL及MMSL的義工又組成清潔維修特工隊，於二零一五年探訪了18位長者，為他們清潔家居。

MegaBox義工隊活動

MegaBox繼續動員員工支持多元化的社區、環保及慈善活動，並提供場地予匡智會、香港愛護動物協會、香港救助兒童會及無國界醫生進行慈善義賣活動。同時，Mega Ice和路德會賽馬會華明綜合服務中心邀請北區低收入家庭免費入場享受溜冰樂趣。

MegaBox員工參與多項義工活動，包括中秋節探訪長者。義工隊在二零一五年提供了逾230小時的義工服務。MMSL獲香港青少年服務處頒發「關懷社區獎二零一五」，且獲頒二零一四至一五年度《香港人·香港心》義工大使行動嘉許狀，社會福利署每年都舉辦這項活動，鼓勵義工親手製作禮物，贈予有需要的人士。

此外，MegaBox義工隊和MMSL參與由勞工及福利局舉辦的「社會資本企業義工大賞」，並獲參與證書。是項計劃鼓勵企業員工提出社會資本理念的企業義工服務。這種由下而上的倡議模式，由員工自發，讓員工更有動力實踐義工服務，亦增加員工對企業的歸屬感。



慈善捐獻及贊助

本集團在過去一年透過捐款或贊助，支持了多項慈善活動和事業。

香港

香港嘉里中心向世界自然基金會訂購北極熊公仔，用作大廈的聖誕裝飾。節日過後，集團將公仔捐贈香港救世軍，此舉令節慶倍添意義。此外，在一項春節行動中，我們將300多個各具特色的愛心禮盒贈予貧困家庭，助他們歡度新年。這名為「箱愛」的活動於二零一五年一月舉行，由郭氏集團旗下公司的員工親手裝飾及裝滿禮盒，然後通過社聯的連繫，將禮盒送到孩子手上。



本集團亦以贊助人身份，表達其對於環境可持續發展的承擔。為了促進青少年對於可再生能源和能源效益的認識，環境局和機電工程署在二零一五年四月合辦「慳電熄一熄青年獎」比賽及「新能源、新世代」太陽能車比賽。集團欣然支持這兩項比賽，擔任白金贊助人。

本集團也是首屆「零碳建築會議」的銅贊助商。建造業議會與零碳天地於二零一五年十月舉辦首次零碳建築會議，在會議上，知名國際和本地專家分享他們對於亞熱帶高密度城市高層建築減碳的洞見。



建造業議會與香港綠色建築議會於十月份在香港合辦「二零一五年度世界綠色建築委員會全球大會」。這是香港首次主辦全球大會，本集團為香港綠色建築議會的贊助會員，欣然贊助這項可持續建築界的全球盛事。

本集團長期支持香港公益金有意義的活動。集團員工分別於二零一五年三月和十月參與「公益行善『折』食日」和「公益金便服日」。

本集團贊助了電視綜藝節目「建造香港好明天」，這個節目由發展局與建造業議會合辦，目的是為建造業關懷基金籌款，該基金的宗旨是培養香港建造業的關懷文化。

KPMSL所管理的七項物業於二零一五年五月和八月向員工和住戶募捐舊衣，將之贈予受尼泊爾地震影響的兒童。該次募捐總共收集940公斤衣物，交由香港環境保護協會代為捐輸。



MegaBox在十一月伙拍青年就業起點舉辦「我愛大想頭@MegaBox東九創藝園」。今年的青年創業攤檔共有16個，售賣的都是手作商品。東九創藝園除有助提高青年人的工作機會外，舉辦至今更發展成為備受注目的賣物園地。

KPMSL管理的七項物業所收集的善款已於二零一五年十一月捐予九龍樂善堂的萬人行步行籌款活動。與此同時，本集團也為青協無伴奏合唱活動提供贊助。

中國內地

本集團在成都、深圳和杭州的營業單位響應嘉里集團郭氏基金會的扶貧行動，在春節期間捐款予多個當地慈善團體。成都辦事處全體員工籌得一筆善款，捐予四川省綿竹市，扶助當地貧困群體，而集團在深圳的團隊則捐款幫助福建省屏南縣的弱勢社群。杭州辦事處的145名員工合力為江西省修水縣籌募善款。



春節期間，上海浦東嘉里城安排舞獅獻瑞，他們將商戶贈予的利是收集起來，捐給上海新生命之家。這個慈善組織為需要進行手術矯正的棄嬰提供術前和術後看護，並且為嬰兒營造家一般的成長環境。

此外，浦東嘉里城為上海的兒童慈善機構及童繪視覺藝術中心聯合承辦的一項活動提供場地贊助。活動招聚一群充滿才華的少年，他們將自己的畫作捐出拍賣，所得善款用於扶助貧窮兒童。

本集團的南京辦事處參與一項企業回饋社會的慈善活動，收益捐贈南京市秦淮區紅十字會。這項活動在二零一四年十一

月至二零一五年一月期間進行，主辦單位邀請南京市的企業捐出一天的盈利，善款在新年和春節期間贈予貧窮家庭，盼望為他們帶來節日歡樂。

關懷全人

員工是本集團得以成功和持續發展的重要因素。員工不僅是集團的珍貴資產，也是推動集團改變的力量，為整個集團及我們營業所在的社區造就積極正面的影響。集團承諾為全體員工提供一個平等、公開、不乏支援、愉悅的工作環境，以回報員工所作的重大貢獻。

團隊建立和溝通

現行的「伙伴計劃」促進香港物業管理部門員工的團隊精神。這項員工關懷計劃已進入第三年，並繼續發掘及培養熱心員工，讓他們成為部門新入職同事之伙伴，協助他們更容易適應新工作環境及建立人際網絡，藉此讓新員工感受到公司對他們的歡迎和重視，而伙伴在幫助別人的同時，也可以增加自身對公司的歸屬感。

本集團繼續通過季刊《御服之道》，激勵全體員工不斷追求卓越，同時對表現出色的員工予以肯定。不僅如此，季刊也充當平台，讓員工分享工作經驗及服務客戶的成功案例。

不斷學習及個人發展

本集團支持整個團隊不斷成長，並提供各種學習機會協助他們提升個人實力和發展事業。

加強團隊的專業知識是我們不懈的追求。為確保員工掌握業界最新的科技及作業方式，以至相關法律，九個不同主題的講座於年度內舉行，涵蓋建築信息模型以至綠色建築發展等。

企業社會責任報告

除了具備技術知識和技巧，一支擁有良好人際關係及自我管理能力的團隊，也是企業成功的關鍵。因此，本集團舉辦了多個軟性技能培訓課程，如高效溝通技巧工作坊、時間管理工作坊及創意解難工作坊等。



將環保意識與實踐推廣至日常運作的每一個環節，為本集團核心理念之一，因此所有員工均須接受環境管理系統認知培訓，以提高員工對環境的關注，並向他們傳授可於辦公室實踐的環保措施。此外，集團贊助員工參加多個外間環保課程，如綠建環評的專業培訓及考核，以及綠色建築評核標準等。



為了幫助員工養成突破固有思維的習慣，激發創意，從而提升客戶服務質素和營運流程效率，我們定期為物業管理團隊籌辦「Jugaad Workshop」創意工作坊。為培育創意文

化，我們也每兩月舉辦「i-Suggest」比賽，讓員工就不同的主題發表獨到的意念。



為了加強員工在日常生活中的環保意識，本集團亦舉辦了兩個環保工作坊，教導員工製作天然潤膚膏及在辦公室種植小盆栽。此外，集團也安排員工參觀仁愛堂環保園塑膠資源再生中心，參與塑膠再造的預備工作。

每個項目的開發都帶來寶貴經驗。因此，管理人員的季度分享會讓不同物業項目的管理人員彼此分享經驗，而第二梯隊的員工可以從中學習，有利未來發展。不同部門的主管輪流主持業務知識簡報會，讓其他員工可以掌握業務運作的最新狀況，大大提高整體工作效率。

知識交流並無疆界，為迎接天津嘉里中心購物商場的開幕，其前線及後勤人員必須有所準備，為此，他們接受了由香港培訓及發展部門帶領的密集培訓。課程涵蓋品牌價值、服務理念及服務技巧等。培訓過程中，香港及天津團隊得以交流寶貴經驗及意念。

「7-Ups」是一個為期三個月的個人效能培訓計劃，內容專為前線物業管理團隊而設計，由七個單元組成，包括溝通技巧、創意和客戶服務英語等工作坊。

為了協助物業會所的員工舉辦各種各樣的住客活動，本集團設計了「Make Work Fun培訓計劃」，向他們教授一些小技能及新玩意，如製作節日果凍蠟燭、魔術、和式紙藝等。所有工作坊都是由懂得相關技巧的員工任教，因此，工作坊也是一個平台，讓員工可以一展才能，且感受到同事的賞識。



領袖發展計劃

本集團持續投放資源於領袖訓練，並培育下一層的管理人員，以確保管理層順利承傳。專為提升經理級員工而開辦的新一期領袖發展計劃已於二零一五年完成。經過為期14個月共11個工作坊，計劃成功向參加的員工灌輸為集團創造長期價值的重要知識、技巧和領導技能，以及有效領導團隊和爭取績效的能力。透過廣泛的策略、領導才能、網絡建立和管理技能的理解和應用，鼓勵靈活、穩健兼備的領導模式。

至於物業管理團隊，我們為經理和主任級員工舉辦了「如何建立高效團隊課程」，為期四個單元，課題廣泛，包括建立良好的領導風格、在多代共事的環境中工作等。

開心企業

嘉里中心為270家參與香港生產力促進局與香港提升快樂指數基金合辦的「開心工作間推廣計劃」的香港公司和組織之一，承諾推動愉快工作文化。本年度為我們第三年獲頒開心

企業標誌，我們推廣企業關愛、智慧、韌力及動力文化的努力得到表揚。

健康工作間及工作與生活平衡

本集團一直非常重視工作場所的衛生和安全。於二零一五年七月，集團承諾遵守由職業安全健康局制定的「職業衛生約章」。

本集團的北京團隊想到一個讓員工保持健康且環保的新點子，就是於午飯時段舉辦「奔跑嘉里」趣味賽跑活動。在進行跨部門賽跑期間，以及每天午飯時段，辦公室的燈光和空調均會關上，以節約能源。



本集團的健康工作間政策也延伸至保持工作與生活平衡。我們為員工安排趣味工作坊，比如咖啡拉花、天氣預測瓶製作等，而香港的員工更在集團內部歌唱比賽中盡展歌唱天份。

獎項及嘉許

於過去一年，嘉里建設獲頒多個獎項，表揚集團的業績及在各業務範疇爭取佳績的努力。此等榮譽象徵著對集團的肯定，包括集團的整體成功、個別項目的嶄新定位及我們企業社會責任政策及恆常對社會的貢獻，以至集團員工出眾的體育技能。



我們對獲得獎項感到欣喜，並會致力維持佳績，做到實至名歸。在我們多元化的營運範疇中，有關獎項除了鼓勵我們努力貢獻業界並推而廣之至造福社會外，同時亦鼓勵我們履行社會責任及良好企業公民的決心，以及持續追求卓越的宗旨。

二零一四年度香港上市公司港股100強評選

嘉里建設於本年度獲財華社集團有限公司及騰訊網頒發「綜合實力100強」的稱號，有關評選榜由專業評審經考慮二零一四年九月三十日的收市價及截至二零一四年六月三十日最近期公佈的財務報告資料後，根據營業額、市值、稅後盈利、股東回報率及股息回報率等五大財務表現指標，作出分析並進行甄選，然後按綜合得分列出100強的排名。

節能及環保設計先鋒獎 (LEED) – 核心及外殼組別 – 金獎

此外，於二零一五年一月，杭州嘉里中心獲得美國綠色建築協會（「USGBC」）頒發的LEED金獎認證。杭州嘉里中心的設計符合LEED (USGBC)標準，施工時嚴格遵守LEED規定。「LEED核心及外殼組別」為綠色建築證認系統，專門評

估建築的績效條件，以評估構思階段的發展項目、核心及外殼建築物的可持續設計及建築，即一般被界定為基本的建築物元素，當中包括構築物、建築物外殼及建築物層面的系統設施如中央暖氣及空調等。

第十五屆資本傑出企業成就獎 – 傑出地產發展商

於二月份，本集團連續第五年獲《資本雜誌》頒發「傑出地產發展商」獎。此年度獎項由在大中華地區廣泛發行的知名





期刊《資本雜誌》舉辦，旨在表揚於整個年度內有傑出表現及貢獻的香港企業。

第四屆傑出企業社會責任獎

本集團欣然宣佈，本年度再度蟬聯香港月刊《鏡報》頒佈的「傑出企業社會責任獎」。得獎企業由評審委員會根據得獎企業對股東承擔、顧客承諾、社會聯繫、員工關愛、環境保護及領導能力等準則進行甄選，得獎企業必須能夠顯現其創新的企業社會責任理念。

二零一四年度保安服務最佳培訓獎－金獎

嘉里物業管理服務有限公司（「KPM SL」）於「二零一四年度保安服務最佳培訓獎」的頒獎禮上，憑南灣在「第一類牌照保安公司」（一般保安服務僱員在500人或以下）組別中獲得金獎。KPM SL連續第二年獲得以上獎項。獎項由職

業訓練局及香港警務處防止罪案科舉辦，旨在鼓勵保安服務業界提高保安及物業管理的水平及為所有市民提供優質保安服務，從而打擊罪行。計劃亦表揚於過去一年曾協助警方撲滅罪行而表現出色的業界人士。

節能及環保設計先鋒獎－既有建築組別－鉑金獎

繼一月份於杭州獲得USGBC LEED認證後，嘉里建設旗下另一中國發展項目－深圳嘉里建設廣場於三月份榮獲節能及環保設計先鋒獎，象徵該物業的日常營運符合並提倡環保概念。LEED為綠色建築認證計劃，旨在表揚於建築技巧及操作方面表現出眾的企業。

獎項及嘉許

二零一四至二零一五年MERCURY Excellence Awards – 多個獎項

在全球知名的「MERCURY Excellence Awards」上屢獲殊榮，集團深感欣喜。玖瓏山的宣傳書冊獲頒「宣傳／推廣：手冊／封套」大獎及最佳展品獎。此特大刊物製作精美，為準買家提供詳細的項目介紹。

玖瓏山的商場展覽連互動遊戲攤位成為「展覽」類別的銅獎得主。互動遊戲攤位亦榮獲「宣傳／推廣：住宅項目」類別銅獎，而本集團的公司網站則獲頒「網站／新興媒體：公司」類別的銅獎。

MerComm, Inc. 成立於一九八七年，致力表揚各大企業傳訊行業範疇的卓越成就。作為全球唯一一家獨立的頒獎機構，其「MERCURY Excellence Awards」被視為業界最崇高的國際獎項，本年度共獲得來自全球18個國家逾650份的參賽申請。

二零一五年貴在上海年度酒店大賞 – 最佳酒店式服務公寓

《貴在上海》是知名雙語品味生活雜誌，緊貼酒店業最新動態及發展。首屆《貴在上海》酒店大獎旨在表揚大中華地區

高級豪華酒店及度假酒店的卓越服務，頒獎典禮於二零一五年四月在上海舉行，共有數百位酒店業界人士參與，而北京嘉里公寓榮登得獎之列。

二零一五年ASTRID Awards – 多個獎項

繼三月份贏得「MERCURY Excellence Awards」多個獎項後，集團於四月份由MerComm, Inc. 舉辦的另一頒獎典禮上亦獲殊榮。「ASTRID Awards」是全球最大型的設計成就獎之一，吸引全球各地眾多大企業、政府部門、非牟利組織及機構參加，今年共有來自全球14個國家逾520份參賽申請，當中MegaBox Development Company Limited憑「MegaBox X 海洋公園 – 親親動物月2014」獲得「特別項目：綠色推廣」類別的銀獎；「MegaBox Candy Crush夏日繽紛樂園2014」獲得「宣傳：活動開幕」類別的銅獎；而集團的二零一五年年曆則獲得「年曆：企業」類別的榮譽獎。

第五屆中國酒店大獎 – 最佳酒店式公寓

北京嘉里公寓於四月份在北京舉行的「第五屆中國酒店大獎」(「CHA」) 上再獲殊榮。CHA由《品味生活》創辦及主辦，是大中華地區頂級酒店及度假酒店的年度頒獎盛事，



旨在向世界展示中國酒店各方面的發展，並反映中國擁有多元化的酒店品牌，為不斷增長的內地富裕旅客服務，得獎企業由專業評審團及網上投票選出。《品味生活》為在內地發行的高檔及頂尖刊物，附中、英雙語版本。

香港環境保護協會－榮譽證書

同年四月，KPMSL亦憑其在可持續項目及管理過程中的超卓表現獲頒發榮譽證書。今年是KPMSL連續第三年獲得協會的「香港綠色標誌」。「香港綠色標誌」旨在提升業界對綠色管理的認識及對於環保管理具卓越能力的企業予以肯定。

香港物業管理公司協會足球挑戰賽－物業管理盃銀盃賽－亞軍

除了業務成就，在體育方面，由本集團、KPMSL及MegaBox Management Services Limited (「MMSL」) 14名員工組成的嘉里足球隊參與了香港物業管理公司協會的足球挑戰賽，施展渾身解數，成功躋身總決賽，是項足球挑戰賽共有21家物業管理公司參與。

第21屆公德地盤嘉許計劃－表揚工程監督隊伍

位於香港屯門423地段掃管笏第48區的住宅發展項目滿名山，其承建商獲「公德地盤嘉許計劃」頒發優異獎，同時表揚嘉里項目管理(香港)有限公司於監管方面的努力。計劃於二零一一年由發展局及建造業議會成立，旨在推廣公共工程及非公共工程地盤注重公德的態度，以及安全、健康及環保的良好作業方式。

二零一五年QUESTAR Awards－金獎及銅獎

繼玖瓏山的傳訊計劃贏得多項殊榮後，集團再次於MerComm, Inc. 舉辦的獎項「二零一五年QUESTAR Awards」中奪得兩項殊榮，以表揚其宣傳短片的質素、創意及效益水平之高。玖瓏山設計師的訪問短片獲「企業：房地產」類別金獎，而玖瓏山商場展覽連互動遊戲短片則獲「新興媒體－活動」類別銅獎。本屆已為「QUESTAR Awards」的第21屆，此獎項著重參賽作品的創意表達，代表著得獎者於製作短片方面的優秀技術及創意。



獎項及嘉許

都市環保企業獎

本集團是次獲頒的獎項乃由《都市日報》及《都市盛世》舉辦，旨在鼓勵企業推行綠色創建及實踐減碳。獎項計劃呼籲商界負起愛護地球的責任。據今屆評審感言，所有得獎企業均展現出對環保的強大責任感及對環保工作的貢獻。

中國房地產公司價值榜－港資港股Top 10

本集團按市值計算獲《第一財經日報》評選為「港資港股Top 10」之一。入選價值榜反映集團能夠成功維持均衡的發展策略，取得持續盈利增長，其穩健的財務狀況亦贏得投資者信心。

二零一五年Autodesk建築信息模擬設計大獎－榮譽獎

一年一度的「Autodesk建築信息模擬設計大獎」旨在嘉許把建築信息模擬設計（「BIM」）發揮得淋漓盡致的專才及學員精英。對於專業人士運用BIM來克服傳統2D設計模式難以解決的難題，該計劃一一予以肯定，並鼓勵機構及個人利用BIM提升項目生產力、效率、安全及質素。本集團旗下的滿名山住宅發展項目獲該計劃頒發榮譽獎。

二零一五年綠倍動力環保節能機構嘉許計劃－嘉許狀

綠倍動力「環保節能機構」嘉許計劃由中電舉辦，旨在提升工作環境的節能及環保意識。KPMSL旗下管理的11項物業獲頒發嘉許狀，成績斐然，當中計有：灝吹峰、港圖灣、翠彤苑、滌濤山、企業廣場、企業廣場2期、企業廣場3期、現崇山、縉皇居、縉庭山及海峰花園。

二零一五年度深圳市物業管理優秀項目

深圳嘉里建設廣場一、二及三座獲得深圳市物業管理行業協會頒發的物業管理優秀項目。參選物業先經由深圳市住房和建設局地區辦事處提名，然後經專家評審實地視察及客戶滿意度調查後進行甄選。

二零一四至二零一五年最佳保安服務選舉－多個獎項



KPMSL及MMSL旗下管理的多項物業在區內獲頒「最佳保安服務選舉」獎項。於「二零一四至二零一五年東九龍最佳保安服務選舉」中，MegaBox獲得優秀伙伴物業的嘉許，MMSL旗下六名保安員亦榮獲優秀保安員獎。KPMSL旗下五項物業獲授予「二零一四至二零一五年港島總區最佳保安服務獎（住宅物業管理）」，團隊中一名保安員榮獲最佳保安員，另外兩名保安員獲頒優秀保安員獎。

獎項由香港警務處防止罪案科和各警區內的防止罪案組聯合頒發，以表揚於過去一年保安服務業的人員在協助警隊打擊罪行方面的傑出表現。

二零一四年美國傳訊專業聯盟遠見獎 年報評選－金獎

由美國傳訊專業聯盟（「LACP」）主辦的「二零一四年遠見獎年報評選」參賽申請者眾，參賽者有來自各行各業、不同規模的企業。本年度有近千家來自逾20多個國家的機構參加評選。本集團的二零一四年年報在激烈的競爭中，以滿分100分計，獲總分98分，成功贏取金獎。

二零一五年香港綠色企業大獎－ 優越環保管理獎（企業）－ 銀獎及連續獲獎機構（6年或以上）

環保促進會對致力在綠色採購、綠色管理及綠色管治方面力爭卓越表現及成績的機構頒發「優越環保管理獎」，同時鼓勵香港企業在業務過程中，積極考慮環保、責任、管理、表現、持續改善及領導才能等因素，從而提升對環保表現的使命感、願景及成就。本集團很榮幸連續六年獲頒發此獎項。

二零一五年GALAXY Awards－ 銀獎及優異獎

MerComm, Inc. 主辦的「GALAXY Awards」計劃旨在表揚企業在產品及服務推廣方面的優秀表現。此項由業界同儕評選的比賽，評審不單將參賽作品互相比較，並就作品的優點評分，更按其目的評定效益。評審不以預算，而以創意、效用、表現及成功程度評估作品的價值。本年度共有來自20個國家逾700份參賽作品，本集團憑玖瓏山設計師的訪問短片榮獲「企業：房地產」類別銀獎，而集團的企業網站則獲頒發優異獎。

二零一五年度綠色建築評價標準－ 一星設計標識

莆田雅頌居憑其符合國內綠色建築相關技術規定的建築設計，獲中國城市科學研究會頒發「二零一五年度中國綠色建築評價標準」的「一星設計標識」。獎項進一步肯定了本集團的綠色工作及全面邁向可持續發展的進程。



獎項及嘉許

二零一四 / 二零一五年家居廢物源頭分類獎勵計劃 – 銅獎

KPMSL管理的海峰花園憑其廢物分類措施獲香港特區政府環境保護署授予銅獎。計劃於二零零五年在全港推行，以鼓勵更多人參與廢物分類進行回收，減少香港堆填區的壓力。KPMSL於海峰花園採用不同的家居廢物分類及回收方法，方便居民以輕易及低成本的方法把廢物分類，從而達致以上目的。

唐山市物業服務優秀住宅小區

為令唐山市物業服務業的水平得到提升，唐山市住房和城鄉建設局物業管理部於二零一五年六月至十一月期間對參選物業進行深入的評估。我們很榮幸唐山雅頌居於二零一五年十二月獲評選為唐山「物業服務優秀住宅小區」。評選由唐山市物業服務行業協會及唐山路北區物業管理辦事處聯辦，並由專業評審評分。

二零一五年中國豪宅大獎 – 北京最佳住房

於十二月舉行的「二零一五年中國豪宅大獎」中，北京嘉里公寓榮獲北京最佳住房。獎項的主辦單位為中國知名的英語生活及娛樂雜誌《城市周報》。評審團隊由房地產及物業界別的專業人士及專家組成，從上海、北京、蘇州、杭州及廣州等中國五大城市的服務公寓及別墅中選出得獎物業。

二零一五年企業可持續發展大獎

於十二月舉行的首屆企業可持續發展大獎上，本集團很榮幸躋身十名得獎者之列。有關獎項由世界綠色組織發起，以配合當局新頒佈的指引，要求香港所有上市公司自二零一六年起提供更詳盡的環境、社會及管治報告。此獎項旨在提高環境、社會及管治報告的透明度，同時鼓勵企業追求可持續發展的目標。得獎者由多位知名評審組成，按工作環境質素、環保措施、營運實踐及社會投資等多項具體條件進行甄選。



企業管治報告

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文，惟自二零一五年九月二十一日起，本公司主席黃小抗先生同時獲委任為本公司首席執行官後，偏離了守則條文第A.2.1條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任，偏離的原因載列於以下「A.2職責劃分」一節內。

下列各部份載列本公司於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度已如何遵守上市規則的良好管治及守則條文之原則。

A. 董事

A.1 本公司董事會（「董事會」）

- 董事會負責：
 - 領導及監控本公司；
 - 監督本集團之業務、策略方針及財務表現；
 - 設定本公司之價值及標準；
 - 確保其對本公司股東（「股東」）應負之責任得以理解及達成；及
 - 制定策略、企業管治及監察表現。
- 財政年度內之董事會會議擬定召開日期乃於前一年召開之最後董事會會議上協定。董事會每年定期召開四次會議，大約每季一次，亦會在有需要時召開更多會議。所有董事於參與定期董事會會議前已獲多於十四天之通知。董事於參與所有其他董事會會議將獲合理時間之通知。於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於董事任期內 出席次數／董事會會議數目
執行董事：	
黃小抗	4/4
何述勤	4/4
錢少華	4/4
吳繼霖	4/4
非執行董事：	
郭孔華（於二零一五年六月十五日獲委任）	2/2
獨立非執行董事：	
古滿麟	4/4
黃汝璞，JP	4/4
張祖同	4/4
劉菱輝（於二零一五年五月七日卸任）	1/1

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

A.2 職責劃分

1. 本公司之主席兼首席執行官黃小抗先生負責領導董事會制訂政策及業務方針。他確保董事會有效履行職責和適時討論所有重要事項。黃先生亦負責本集團整體運作行政責任及全面落實董事會制定的方針和政策。雖然黃先生同時出任本公司之主席及首席執行官偏離了守則條文第A.2.1條，但黃先生對集團業務富有經驗，由黃先生同時兼任兩項職務較具效益，亦更有利本集團的業務發展及管理。此外，本公司之總裁何述勤先生負責本集團所有業務的日常管理，而董事局其他成員均具有經驗及專業才能，足以確保權力和授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。
2. 本公司其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會釐定之策略及政策。獨立非執行董事（「獨立董事」）為董事會作出高度之獨立判斷、提供豐富知識及經驗。他們除獲本公司委任為獨立董事外，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何形式之服務合約。非執行董事為董事會提供業務知識及經驗。
3. 主席兼首席執行官已鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。他已提倡公開、積極討論的文化，促進非執行董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係。董事會遂得以清晰既定之目標、策略和責任有效地運作。
4. 截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，主席兼首席執行官與獨立董事已召開三次沒有其他執行董事出席的會議。

A.3 董事會之組成

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

A.4 董事之委任、重選及罷免

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

A.5 提名委員會

本公司於二零一二年設立提名委員會。提名委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「提名委員會報告」一節內。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，提名委員會於二零一五年一月十五日曾召開會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於提名委員會成員的任期內 出席次數／提名委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1
劉菱輝（於二零一五年五月七日卸任）	1/1

董事會採納之董事會成員多元化政策之摘要載於本年報之「提名委員會報告」一節內。

A.6 董事之責任

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

企業管治報告

- 董事會已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》，作為本公司董事進行證券交易之守則（「標準守則」）。董事已確認於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內一直遵守標準守則中所載之守則標準。本公司僱員若有可能擁有尚未公布的內幕消息，亦被要求須遵守與標準守則內相類之條文。
- 為確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻及發展並更新其知識及技能，本公司已鼓勵及資助合適的培訓予董事參與持續專業發展。於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，董事之培訓記錄，按姓名載於以下之列表內。

董事	閱讀期刊、 書面培訓材料及/ 或更新資料	出席課程、 講座、會議 及/或論壇	收取由 首席財務主管、 公司秘書及/或 其他管理人員之簡報
執行董事： 黃小抗	✓	✓	✓
何述勤	✓	✓	✓
錢少華	✓	✓	✓
吳繼霖	✓	✓	✓
非執行董事： 郭孔華 (於二零一五年六月十五日獲委任)	✓	✓	✓
獨立董事： 古滿麟	✓	✓	✓
黃汝璞，JP	✓	✓	✓
張祖同	✓	✓	✓
劉菱輝 (於二零一五年五月七日卸任)	✓	✓	✓

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

A.7 提供及取得資料

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

B. 董事及高級管理人員之薪酬及董事會評核

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「薪酬委員會報告」一節內。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一五年一月十五日曾召開一次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於薪酬委員會成員的任期內 出席次數／薪酬委員會會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1
劉菱輝 (於二零一五年五月七日卸任)	1/1

B.2 董事及高級管理人員之薪酬

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之董事酬金金額（包括執行董事，他們亦為本集團之高級管理人員成員）之詳情列載於本年報財務報表附註13(a)及13(b)，而本公司購股權計劃之詳情則列載於本年報內之董事會報告及財務報表附註34。

B.3 董事會評核

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

C. 問責及審核

C.1 財務報告

1. 董事會負責編製財務報表。於編製財務報表時，董事會已採用香港普遍採納之會計原則，貫徹應用適當之會計政策，並已作出合理審慎之判斷及估計。獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，而致股東之核數師報告已列載於本年報內。
2. 接近二零一五年年終時，董事會已審閱截至二零二零年十二月三十一日止五個財政年度之財務預測。根據此項審閱，董事會並未察覺任何不明朗之事件或情況，以致對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報表。
3. 截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，所有董事會成員皆獲得提供每月更新資料讓他們履行其職責。

C.2 內部控制

有關本集團內部控制框架及董事會評估本集團內部控制系統程序之詳情載於本年報之「內部控制」一節內。

為符合新的上市規則要求，董事會已通過決議，由截至二零一六年十二月三十一日止財政年度起，授權審核與企業管治委員會（「審企會」）連同本公司之內部審計部門及／或委派人士的協助（如需要），每年檢討風險管理及內部監控系統的成效，並向董事會匯報及／或提出建議（如有）。

C.3 審核與企業管治委員會

有關審企會及其於年內所履行工作之詳情，載於本年報之「審核與企業管治委員會報告」一節內。審企會於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於審企會成員的任期內 出席次數／審企會會議數目
獨立董事： 古滿麟	4/4
黃汝璞，JP	4/4
張祖同	4/4
劉菱輝（於二零一五年五月七日卸任）	1/1

董事會已根據上市規則的守則條文授權有關企業管治的職責予審企會。

董事會已由二零一六年一月一日起，批准及採納經修訂的審企會職權範圍，以載入新的上市規則下有關風險管理及內部監控系統之改動。

C.4 核數師酬金

本公司之外聘核數師為香港羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，就為本集團提供其綜合財務報表的核數及非核數服務已支付／應付予羅兵咸永道及其他屬於羅兵咸永道會計師事務所全球網絡中的事務所之酬金如下：

服務性質	千港元
核數服務	8,061
非核數服務：稅務服務	1,754

審企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。年內，審企會就羅兵咸永道向本集團提供核數及非核數服務時，已檢討羅兵咸永道之獨立性及客觀性。

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

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

D.2 財務委員會

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

D.3 執行委員會

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

E. 投資者關係及與股東之溝通

E.1 溝通渠道

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

- (i) 股東可就本公司之表現及未來路向於本公司之股東週年大會（「週年大會」）上向董事提出任何意見。
- (ii) 每年舉行兩次有關中期及年度業績公告之記者招待會及分析員會議，執行董事亦出席會議回答有關本集團營運及財務表現之提問。
- (iii) 本公司亦透過積極參與投資者會議及與財經分析員、基金經理及準投資者之定期會面，把握機會向股東及投資界交流及說明公司策略。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度內參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動列述如下：—

活動	地點
法國巴黎銀行亞太金融及房地產會議	香港
瑞銀2015大中華區會議	上海
瑞士信貸亞洲投資會議	香港
摩根大通亞太區房地產研討會	新加坡
瑞銀2015香港／中國房地產研討會	香港
星展唯高達亞洲峰會	香港
麥格里大中華區會議	香港
巴克萊亞洲金融及地產會議	香港
滙豐第三屆年度亞洲投資論壇	倫敦
花旗亞太區房地產研討會	香港
美銀美林2015亞太區全球地產會議	紐約
摩根士丹利第十四屆亞太區高峰會	新加坡
瑞士信貸2015亞太區金融及地產會議	香港

本集團計劃日後繼續透過參與巡迴推介及會議，以增進與投資者之關係。

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

E.2 股東之權利

1. 股東如對名下持股有任何問題，應向本公司的股份過戶登記處香港分處，卓佳雅柏勤有限公司提出，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
2. 本公司歡迎股東及投資界成員向本公司之企業傳訊部及投資關係部提出查詢，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
3. 股東可透過公司秘書向董事會提出查詢，其地址為載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內本公司的總辦事處及主要營業地點。公司秘書將確保該等查詢恰當地送達董事會。
4. 股東可隨時要求索取本公司的公開資料。
5. 本公司向股東發放的公司通訊以淺白中、英雙語編寫，以便股東了解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言（英文或中文）或收取方法（印刷本或電子形式）。
6. 持股不低於本公司繳足股本十分之一的股東可向本公司位於百慕達之註冊辦事處Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞交召開特別股東大會之要求及陳述為此之目的。
7. 股東如希望提出建議予本公司於股東大會上作考慮，可將建議寄發予公司秘書。

E.3 股東大會

1. 股東大會為董事會與股東溝通之平台。為了使股東權利易於執行，股東大會上應就每個重要事項（包括選舉董事）提出個別決議案。
2. 董事會成員（包括本公司董事會轄下的委員會之主席及本公司任何其他委員會或其適當委任的代表）將於週年大會上回應股東提出之問題。獨立董事委員會之主席亦會出席為批准關連交易或任何其他須待獨立股東批准之交易而召開之任何股東大會上回應問題。
3. 董事會將確保外聘核數師出席週年大會，回答有關審計工作、編制核數師報告及其內容、會計政策以及其獨立性等問題。
4. 有關於二零一五年召開的週年大會上通過之決議案皆以書面點票方式表決。股東未能出席週年大會可委任代表出席週年大會及投票。週年大會之主席已於召開會議前確保已說明點票方式之詳細程序及回答股東有關以書面點票方式表決之任何問題（如有）。本公司已於週年大會前多於二十個營業日寄出週年大會通告予股東。

企業管治報告

5. 截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內，本公司於二零一五年五月七日召開一次週年大會，按董事姓名分別之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	於董事任期內 出席次數／股東會議數目
執行董事： 黃小抗	1/1
何述勤	1/1
錢少華	1/1
吳繼霖	1/1
非執行董事： 郭孔華 (於二零一五年六月十五日獲委任)	不適用
獨立董事： 古滿麟	1/1
黃汝璞，JP	1/1
張祖同	1/1
劉菱輝 (於二零一五年五月七日卸任)	1/1

F. 公司秘書

1. 公司秘書是本公司全職僱員及對本公司的日常事務有所認識。她向主席兼首席執行官匯報。
2. 所有董事均可要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。
3. 於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條，參加了不少於15小時的相關專業培訓。

審核與企業管治委員會報告

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

審企會之運作乃根據其書面權責範圍，該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行審核職責及有關工作方面概述如下：—

- (i) 審企會審閱本公司年度及中期財務報表草稿及業績公告草稿，以及在推薦該等報表／公告予董事會審批前，專注重要範疇之判斷、會計政策是否貫徹一致或有所更改，以及資料披露是否充足。
- (ii) 審企會連同獨立核數師審閱會計準則之發展及評估其對本集團財務報表可能造成之影響。
- (iii) 審企會已按適用的標準檢討及監察外聘核數師的獨立性、客觀性及核數程序的有效性。
- (iv) 在正式委任獨立核數師審核本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表前，審企會已評估本公司獨立核數師之獨立性。
- (v) 在審核工作正式開始進行前，審企會已與獨立核數師商討建議之工作範圍及審核方式。在完成核數後，審企會審閱獨立核數師之審核結果，並與獨立核數師商討任何重大發現及核數事宜。
- (vi) 審企會就委任獨立核數師及釐定獨立核數師薪酬向董事會提出建議。
- (vii) 審企會審閱及批准內部審核計劃及審閱內部審核報告，並與本公司之內部審計部門及本集團高級管理層商討任何重要事宜。
- (viii) 審企會審閱內部審核工作之獨立性及本公司管理層對內部審計部門所提供之支援及合作程度以至其在履行職務及職責時之資源。
- (ix) 審企會藉審查本集團內部及獨立核數師處理之工作，以及本集團各業務部門高級管理人員之書面聲明及與董事會進行商討，從而檢討本集團內部控制系統是否完備及具效率。
- (x) 審企會藉審查本集團高級財務管理層及內部審計處理的工作，以及本集團各業務部門財務主管之間卷調查報告與董事會進行商討，從而檢討僱員於本集團會計及財務報告職能方面的資源、資歷及經驗，以及它們的培訓計劃與預算各方面是否充足的工作。

審核與企業管治委員會報告

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行企業管治職責方面概述如下：—

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

在截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內，審企會召開四次會議，審企會亦不時與本集團高級管理層、獨立核數師及內部審計部門召開會議。審企會之會議記錄於備妥後交予董事會傳閱，以作參考。審企會亦於董事會會議上匯報及提呈其發現，並向董事會作出建議，以供考慮及商討。

於二零一六年三月九日，在向董事會作出推薦以待批准前，審企會亦已審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。

審核與企業管治委員會成員

黃汝璞，JP (主席)

古滿麟

張祖同

香港，二零一六年三月十八日

薪酬委員會報告

本公司於一九九七年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。薪酬委員會之主席由一名獨立董事擔任，而其他成員包括本公司主席兼首席執行官及兩名獨立董事。

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

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

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

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一五年一月十五日舉行了會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 截至二零一五年十二月三十一日止財政年度執董之薪酬及退休金供款；及
- (ii) 支付執董截至二零一四年十二月三十一日止財政年度合共65,600,000港元之花紅。

薪酬委員會成員

黃汝璞，JP（主席）

黃小抗

古滿麟

張祖同

香港，二零一六年三月十八日

提名委員會報告

本公司於二零一二年成立提名委員會（「**提名委員會**」），提名委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。提名委員會之主席由本公司主席兼首席執行官擔任，而其他成員包括本公司三名獨立董事。

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

於年內，提名委員會建議董事會審批委任郭孔華先生為非執行董事。

本公司於二零一三年採納董事會成員多元化政策（「**該政策**」）。該政策為達致董事會成員多元化而制定的方案。該政策摘要如下：—

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

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，提名委員會舉行了一次會議並於會上審閱及批准下列事項：—

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

提名委員會成員

黃小抗（主席）

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同

香港，二零一六年三月十八日

內部控制

董事會負責維持及檢討本集團內部控制系統之有效性。內部控制乃為符合本集團之特定要求及減低本集團須承受之風險；並為管理風險，而非為消除風險而設，從而達致業務目標。內部控制僅可就錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。本集團之內部控制框架涵蓋：(i)訂定目的、預算及目標；(ii)制定財務資料之定期報告，特別追查實際表現與預算／目標之差異；(iii)授出權力；及(iv)訂定問責的界線。

本集團的整體策略及目標由董事會決定。預算為每年制定，本集團未來八年之財務預測已編製，並已由董事會審閱。於落實該等策略及達成該等目標時，每位執行董事於監察本集團內個別業務單位之操作及營運上具特定責任，包括審閱及批准屬於業務層面之策略及計劃、制訂有關業務之績效目標，以及計劃及推行內部控制。

本公司每月向執行董事提交財務資料。實際表現與目標之差異分析將會備妥，連同實際表現與預算／目標之任何重大差異及偏離之註釋載入董事會有關文件內，以供於董事會會議上商議。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。其他定期及專案報告將為董事會及其多個委員會編製，以確保董事可適時及合適地獲得他們所需之一切資料。

本集團具備清晰組織架構，訂明每一業務部門不同層面之權限及肩負職責，以容許權力轉授以及加強職權劃分與提高問責性。若干特定事宜則不會授權而由董事會裁決，其中包括審批年度及中期業績、年度預算、資本結構、宣布派發股息、收購及出售重大資產及重大資本開支、董事會架構及其組成及繼任等事宜。

為能更好地檢討及評估本集團現有內部控制系統是否完備及具效率，本集團於二零一五年十二月三十一日止財政年度期間制定內部自行評估及核證程序。根據此項程序，本集團每個部門均須評估各自就營運、財務控制、風險管理控制及应急管理措施各方面之基礎營運控制之有效性。本集團每個部門隨後向審核與企業管治委員會（「審企會」）提交一份有關其內部控制是否完備及具效率之書面報告，該報告已於二零一五年十一月十七日召開之審企會會議上商討。

本集團於二零一五年十二月三十一日止財政年度期間，實行檢討其僱員於會計及財務報告職能方面的資源、資歷及經驗，以及它們的培訓計劃與預算各方面是否充足的工作。於檢討程序，本集團每個業務部門須就各自情況，評估這方面是否充足的工作，並向審企會提交內部問卷調查報告，而該等報告已於二零一五年十一月十七日召開之審企會會議上商討。

在上述事宜之外，董事會亦透過內部審核計劃監察內部控制。內部審計部門對本集團重大經營、財務及風險管理控制事宜作持續性審查，務求以輪流方式涵蓋本集團所有主要營運業務。於上一個財政年度完結時，內部審計部門之審查範圍及審核計劃由審企會連同本公司高級管理層共同釐定及批准，審核計劃乃按風險評估方法制定，並專注於相對承受較高風險之範疇。

內部審核職能直接向審企會報告，並根據經批准之內部審核計劃，定期提交內部審核報告予審企會成員、首席財務主管及獨立核數師審閱。

於二零一五年十二月三十一日止財政年度期間，沒有發現在管理上的重要錯失、弱項或須值得關注的地方，從而可能影響股東於本公司的權益。

董事及高級管理人員

董事

執行董事



黃小抗先生

現年六十四歲，為本公司主席兼首席執行官、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會、財務委員會以及執行委員會成員。黃先生於一九九一年加入郭氏集團，負責本集團在內地之發展項目。他自一九九六年起出任為本公司執行董事及自二零一三年起出任為本公司主席。黃先生於一九九九年至二零零三年出任為本公司聯席董事總經理；於二零零三年至二零零八年為本公司董事會之副董事長兼董事總經理；並於二零零八年至二零一三年為本公司總裁兼首席執行官。於二零一五年九月，他獲委任為本公司主席兼首席執行官。黃先生亦為嘉里控股有限公司（本公司之控股股東）之董事及中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之董事。黃先生畢業於中國華南師範大學。



何述勤先生

現年六十七歲，為本公司總裁及本公司財務委員會及執行委員會成員。何先生自一九九八年起出任為本公司執行董事。他於二零一三年至二零一五年出任為本公司聯席董事總經理，並於二零一五年九月獲委任為本公司總裁。何先生亦為嘉里發展有限公司（本集團之主要香港物業業務公司）之執行董事、鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託（於香港上市）之管理人）之非執行董事及Shang Properties, Inc.（於菲律賓上市之公司）之董事。



錢少華先生

現年五十九歲，為本公司執行董事及本公司執行委員會成員。錢先生自二零零七年起出任為本公司董事，並於二零零九年起出任為執行董事。他於二零一三年至二零一五年出任為本公司聯席董事總經理。錢先生亦為嘉里物流聯網有限公司（於香港上市之公司）之非執行董事。錢先生在中國接受高等教育並完成哈佛商學院之國際高級管理課程。

董事 (續)

執行董事 (續)



吳繼霖先生

現年三十九歲，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。吳先生為本公司非執行董事郭孔華先生之姐夫。

非執行董事



郭孔華先生

現年三十七歲，自二零一五年六月起出任為本公司非執行董事。郭先生自二零一三年起出任嘉里物流聯網有限公司 (於香港上市之公司) 之執行董事。他亦自二零一零年起出任嘉里控股有限公司 (「嘉里控股」) 之董事及自二零一一年起出任嘉里一酒香有限公司 (Kerry Group Limited (「KGL」) 之附屬公司) 之董事。郭先生自二零一二年起成為嘉里控股之副董事總經理及KGL之董事。他於二零零四年加入嘉里控股，目前參與嘉里控股的管理工作，包括嘉里控股的投資部、法律部、人力資源部及酒品部。郭先生於二零零三年至二零零四年期間為Kuok Oils & Grains Pte Ltd之業務發展主管及於二零零三年至二零零七年期間為Kuok (Singapore) Limited之董事。KGL及嘉里控股均為本公司之控股股東。郭先生於二零零三年獲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。

獨立非執行董事



古滿麟先生

現年六十五歲，自二零零七年起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。古先生於房地產行業累積逾三十五年經驗。他曾為威寧謝國際之執行董事及威寧謝香港有限公司、Premas Hong Kong Limited及icFox International之主席。古先生現為Ascott Residence Trust Management Limited (一間新加坡公司) 及麗豐控股有限公司 (於香港上市之公司) 之獨立非執行董事及Surbana Jurong Pte Ltd (一間新加坡公司) 之非執行董事。他為香港醫院管理局伊利沙伯醫院醫院管治委員會委員。古先生為香港測量師學會資深專業會員。

董事及高級管理人員

董事 (續)

獨立非執行董事 (續)



黃汝璞女士，JP

現年六十七歲，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。目前，黃女士為嘉里物流聯網有限公司、香港小輪（集團）有限公司及六福集團（國際）有限公司（所有皆為香港上市之公司）之獨立非執行董事及中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之獨立董事。她為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會會員。



張祖同先生

現年六十七歲，自二零一二年起出任為本公司獨立非執行董事。他現為本公司審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他從事香港執業會計師約三十年，在會計、核數及財務管理方面具有廣泛經驗。他於二零零四年退休前，曾出任安永會計師事務所香港及中國區副主席。他現為上海復旦大學教育發展基金會及上海復旦大學教育發展海外基金會投資委員會成員。張先生現為中國信達資產管理股份有限公司、華虹半導體有限公司（兩者皆為香港上市之公司）及中國人壽保險股份有限公司（於香港及上海上市之公司）之獨立非執行董事。他曾為中國太平洋保險（集團）股份有限公司（於香港及上海上市之公司）之獨立非執行董事。張先生持有倫敦大學理學學士學位。

高級管理人員

上述本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

董事會報告

董事會茲呈報截至二零一五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。

本公司的附屬公司及聯營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中華人民共和國（「中國」）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，及在中國擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析詳載於財務報表附註5。

業務審視

本集團的業務審視及分析本集團年內表現的財務關鍵表現指標，已載於本年報內的董事會主席報告書、管理層討論及分析和財務摘要。此外，關於本集團環境政策及表現的討論，以及本集團與其僱員、客戶、供應商和其他對本集團有重大影響的人士及其對本集團成功有重要關係的說明，已載於本年報內的企業社會責任報告。

於截至二零一五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」）、證券及期貨條例（「證券條例」）及百慕達公司法。有關本公司遵守上市規則《企業管治守則》及《企業管治報告》中守則條文的情況已載於本年報內的企業管治報告。

本集團亦遵守一手住宅物業銷售條例，並透過既定內部程序及外聘專業顧問，包括建築師、測量師及律師，以查証提供給公眾有關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，本集團已遵守個人資料（私隱）條例、僱傭條例、最低工資條例，以及有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視及職業安全條例的要求。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於本年報之「綜合收益表」一節內。

於本年度建議及已派發之股息詳情載於財務報表附註10。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款合共599,000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

於二零一五年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為17,500,934,000港元（二零一四年：17,405,239,000港元）。

董事會報告

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註33。

債券

本集團之債券詳情載於財務報表附註29。

附屬公司及聯營公司

本公司主要附屬公司及本集團主要聯營公司於二零一五年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註44。

銀行貸款及其他借貸之詳情

本集團及本公司於二零一五年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸之詳情載於財務報表附註28及41。

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

於本年度內及至本董事會報告日期止之在任董事如下：

執行董事

黃小抗先生（主席兼首席執行官）
何述勤先生（總裁）
錢少華先生
吳繼霖先生

非執行董事

郭孔華先生（於二零一五年六月十五日獲委任）

獨立非執行董事

古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生
劉菱輝先生（於二零一五年五月七日卸任）

黃小抗先生、黃汝璞女士及張祖同先生根據本公司之公司細則（「公司細則」）第99條將於二零一六年五月九日舉行之股東週年大會（「二零一六年週年大會」）上輪值告退。郭孔華先生（於二零一五年六月十五日被委任為非執行董事）根據公司細則第102條亦將於二零一六年週年大會上告退。所有退任董事皆符合資格，並願意膺選連任。

董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零一五年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據聯交所上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(i) 本公司

董事	普通股股份數目				總計	股權概約百分比(%) ⁶
	個人權益 ¹	家族權益 ²	其他權益 ⁴			
黃小抗	448,000	–	50,000		498,000	0.03
何述勤	360,000	–	50,000		410,000	0.03
錢少華	–	–	50,000		50,000	0.00
吳繼霖	10,000	7,176,897	1,232,048		8,418,945	0.58
郭孔華	59,000	–	7,670,310		7,729,310	0.53

(ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目 / 債券數額				根據股本衍生工具所持有之相關普通股股份數目 ⁵	總計	股權概約百分比(%)
		個人權益 ¹	家族權益 ²	公司權益 ³	其他權益 ⁴			
Kerry Group Limited	黃小抗	4,617,263	–	8,504,300	–	3,000,000	16,121,563	1.06 ⁷
	何述勤	2,888,452	–	–	–	–	2,888,452	0.19 ⁷
	錢少華	500,000	–	500,000	–	1,000,000	2,000,000	0.13 ⁷
	吳繼霖	1,500,000	134,394,995	–	45,899,988	2,000,000	183,794,983	12.06 ⁷
	郭孔華	5,000	–	–	180,294,982	1,995,000	182,294,982	11.96 ⁷
嘉里物流聯網有限公司	黃小抗	306,000	–	–	675,000	–	981,000	0.06 ⁸
	何述勤	200,000	–	–	675,000	–	875,000	0.05 ⁸
	錢少華	–	–	–	675,000	200,000	875,000	0.05 ⁸
	吳繼霖	50,000	3,588,449	–	1,266,024	–	4,904,473	0.29 ⁸
	郭孔華	101,000	–	–	4,485,155	1,000,000	5,586,155	0.33 ⁸
Medallion Corporate Limited	黃汝璞	–	–	–	–	200,000	200,000	0.01 ⁸
	吳繼霖	26	26	–	–	–	52	5.2 ⁹
南華早報集團有限公司	郭孔華	48	–	–	–	–	48	4.8 ⁹
	郭孔華	–	–	–	620,000	–	620,000	0.04 ¹⁰
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	–	–	–	–	1,570	0.00 ¹¹
	吳繼霖	–	582,532	–	248,482	–	831,014	0.02 ¹¹
	郭孔華	–	–	–	193,482	–	193,482	0.00 ¹¹
Vencedor Investments Limited	吳繼霖	5	5	–	–	–	10	10.00 ¹²
	郭孔華	5	–	–	–	–	5	5.00 ¹²
Wiseyear Holdings Limited	黃小抗	4,000,000美元於2017年到期、息率5%之票據	–	–	–	不適用	4,000,000美元於2017年到期、息率5%之票據	不適用
	錢少華	1,000,000美元於2017年到期、息率5%之票據	–	–	–	不適用	1,000,000美元於2017年到期、息率5%之票據	不適用

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券中之權益（續）

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及／或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為或然受益人之全權信託被視為持有之權益。
5. 此代表有關董事及／或其配偶以實益擁有人身份持有獲Kerry Group Limited（「KGL」）及嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流聯網」）授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
6. 此百分比已按於二零一五年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數（即1,445,856,228股普通股股份）計算。
7. 此百分比已按於二零一五年十二月三十一日KGL之已發行普通股股份總數（即1,524,403,043股普通股股份）計算。
8. 此百分比已按於二零一五年十二月三十一日嘉里物流聯網之已發行普通股股份總數（即1,694,414,612股普通股股份）計算。
9. 此百分比已按於二零一五年十二月三十一日Medallion Corporate Limited之已發行普通股股份總數（即1,000股普通股股份）計算。
10. 此百分比已按於二零一五年十二月三十一日南華早報集團有限公司之已發行普通股股份總數（即1,561,057,596股普通股股份）計算。
11. 此百分比已按於二零一五年十二月三十一日Shang Properties, Inc.之已發行普通股股份總數（即4,764,056,287股普通股股份）計算。
12. 此百分比已按於二零一五年十二月三十一日Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數（即100股普通股股份）計算。

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

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

除上述者外，於二零一五年十二月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券條例第352條規定存置之登記冊內或依據標準守則須通知本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

獲准許的彌償條文

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

董事於交易、安排或合約之重大權益

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

董事購買股份或債券之權利

於二零一五年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，本公司向董事授出以認購本公司股份（「股份」）而尚未行使的購股權數目載於本董事會報告之「購股權」一節內。

除上述者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致使各董事可藉著購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲取利益。

本公司股本中之主要權益

於二零一五年十二月三十一日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股 股份之身份	普通股 股份數目	好倉／淡倉／ 可供借出之股份	股權概約 百分比(%) ⁱⁱ
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	824,150,013 ⁱ	好倉	57.00
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	744,835,378 ⁱ	好倉	51.52
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ⁱ	好倉	21.60
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ⁱ	好倉	17.77
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ⁱ	好倉	5.11
Schroders Plc	投資經理	72,780,106	好倉	5.03

附註：

- Caninco Investments Limited（「Caninco」）、Darmex Holdings Limited（「Darmex」）及Moslane Limited（「Moslane」）為嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股及KGL擁有權益之股份內。
- 此百分比已按於二零一五年十二月三十一日本公司之已發行股份總數（即1,445,856,228股股份）計算。

除上述者外，於二零一五年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何已列入根據證券條例第336條規定存置之登記冊內記載之本公司股份及相關股份之任何權益及淡倉。

公眾持股量

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

董事會報告

優先購買權

公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

僱員

於二零一五年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有7,600名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

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。

有關尚有未行使購股權之二零零二年購股權計劃條款的概要，已於本公司二零一零年年報中披露。

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。

根據二零一一年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數最多不得超逾於二零一一年購股權計劃採納之日已發行股份之10%，惟本公司可尋求股東批准修訂其上限。此外，行使所有根據二零一一年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出並有待行使之購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾不時已發行股份之30%。於二零一六年三月十八日（本年報日期），根據二零一一年購股權計劃可予發行之股份為104,000,348股（佔本公司於二零一六年三月十八日已發行股本約7.21%）。每位參與人在任何十二個月內根據二零一一年購股權計劃所獲授之最高權益不得超逾不時已發行股份之1%。

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

二零一一年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃董事會於購股權授出時按其絕對酌情權釐定，惟其不得低於下列之較高者(a)股份之面值；(b)於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及(c)緊接於董事會通過決議案批准授出購股權之日前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零一一年購股權計劃將於二零二一年五月四日屆滿。

購股權 (續)

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內購股權之變動情況，根據上市規則第17.07條列於下表：

類別	授出日期	階段	購股權數目						行使價 港元	行使期
			於二零一五年 一月一日	於年內		於二零一五年 十二月三十一日	行使			
				轉往 其他類別	轉自 其他類別					
(i) 二零零二年購股權計劃 (附註a):										
1. 董事										
黃小抗	02/04/2008	I	750,000	-	-	-	750,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	750,000	-	-	-	750,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	1,500,000	-	-	-	1,500,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
何述勤	02/04/2008	I	300,000	-	-	-	300,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	300,000	-	-	-	300,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	600,000	-	-	-	600,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
錢少華	02/04/2008	I	200,000	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	200,000	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	400,000	-	-	-	400,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
吳繼霖	02/04/2008	I	75,000	-	-	-	75,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	75,000	-	-	-	75,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	150,000	-	-	-	150,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
郭孔華 (於二零一五年六月十五日 獲委任)	02/04/2008	I	-	-	75,000	-	75,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	-	-	75,000	-	75,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	-	-	150,000	-	150,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
2. 持續合約僱員	17/03/2005	I	95,000	-	-	(95,000)	-	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015	
	17/03/2005	II	70,000	-	-	(70,000)	-	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015	
	02/04/2008	I	812,500	-	-	-	812,500	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	812,500	-	-	-	812,500	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	1,625,000	-	-	-	1,625,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	310,000	-	-	(50,000)	260,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	390,000	-	-	(45,000)	345,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
3. 其他	17/03/2005	I	25,000	-	-	(25,000)	-	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015	
	17/03/2005	II	35,000	-	-	(35,000)	-	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015	
	02/04/2008	I	500,000	(75,000)	-	-	425,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	500,000	(75,000)	-	-	425,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	1,000,000	(150,000)	-	-	850,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	20,000	-	-	-	20,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	50,000	-	-	-	50,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
	總數：			11,545,000	(300,000)	300,000	(320,000)	11,225,000		

董事會報告

購股權 (續)

類別	授出日期	階段	購股權數目			於二零一五年 十二月三十一日	行使價 港元	行使期
			於二零一五年 一月一日	行使	失效			
(ii) 二零一一年購股權計劃 (附註b):								
1. 董事								
黃小抗	30/04/2012	I	1,500,000	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	1,500,000	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	08/01/2014	I	1,500,000	-	-	1,500,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	1,500,000	-	-	1,500,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024
何述勤	30/04/2012	I	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	08/01/2014	I	750,000	-	-	750,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	750,000	-	-	750,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024
錢少華	30/04/2012	I	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	08/01/2014	I	750,000	-	-	750,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	750,000	-	-	750,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024
吳繼霖	30/04/2012	I	150,000	-	-	150,000	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	I	250,000	-	-	250,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	250,000	-	-	250,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024
2. 持續合約僱員	30/04/2012	I	3,840,000	-	(225,000)	3,615,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	3,900,000	-	(225,000)	3,675,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	08/01/2014	I	4,275,000	(568,000)	(125,000)	3,582,000	26.88	08/07/2014 - 07/01/2024
	08/01/2014	II	4,295,000	(315,000)	(125,000)	3,855,000	26.88	08/01/2015 - 07/01/2024
3. 其他	30/04/2012	I	4,135,000	-	-	4,135,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	4,535,000	-	-	4,535,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	V	50,000	-	(50,000)	-	35.45	01/04/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	VI	50,000	-	(50,000)	-	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
總數:		36,880,000	(883,000)	(800,000)	35,197,000			

附註:

- 於年內並無購股權根據二零零二年購股權計劃授出、就調整而授出、註銷或失效。
- 於年內並無購股權根據二零一一年購股權計劃就調整而授出、轉自／往其他類別或註銷。
- 於年內本公司的股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為30.30港元。購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

服務合約

本公司並無與擬於二零一六年週年大會膺選連任之董事訂立不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

管理合約

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

主要客戶及供應商

五大客戶及五大供應商之合計百分比分別少於本集團總營業額及總採購額之30%。

董事之競爭業務權益

根據上市規則第8.10條，以下董事披露於截至二零一五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。

黃小抗先生、錢少華先生、吳繼霖先生及郭孔華先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）附屬公司之董事，且黃先生、吳先生及郭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中國之酒店業務（本集團於中國亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之酒店業務造成競爭。

黃小抗先生為中國國際貿易中心有限公司（「中國國貿」）集團公司之董事（但他未有於該等公司股份中擁有任何權益），該等公司之業務包括在中國從事物業投資及發展，以及擁有與經營酒店。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在中國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中國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，則由公開上市公司）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。

董事會報告

持續關連交易

(i) 酒店管理協議

- (a) 香格里拉之間接全資附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司（「SLIM」）及其同系附屬公司目前根據北京嘉里大酒店有限公司（「北京嘉里」）與SLIM於一九九八年六月三十日訂立（經日期為二零零四年一月二十六日之附件修訂）之酒店管理、市場推廣及相關協議（「北京酒店管理協議」），向北京嘉里大酒店提供酒店管理、市場推廣、通訊及訂房服務（「酒店管理服務」）。北京酒店管理協議年期為20年，於二零一九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10年。

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

於北京酒店管理協議尚餘年期，根據北京酒店管理協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過75,000,000港元（「上限甲」）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據北京酒店管理協議支付之費用約為28,592,000港元，並不超過上限甲。

- (b) 根據上海吉祥房地產有限公司（「上海吉祥」）與SLIM於二零一二年十月十七日所訂立的酒店管理協議（「靜安酒店管理協議」），SLIM亦已向靜安香格里拉大酒店提供酒店管理服務。靜安酒店管理協議的年期由靜安香格里拉大酒店開業日起計20年，即二零一三年六月二十九日。

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

於靜安酒店管理協議尚餘年期，根據靜安酒店管理協議，於截至二零一三年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過14,000,000美元（「上限乙」）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據靜安酒店管理協議支付之費用約為50,212,000港元，並不超過上限乙。

持續關連交易（續）

(ii) 租賃及特許權協議

於二零一三年十月二十五日，嘉里發展有限公司（為本公司全資附屬公司）及Ubagan Limited（「Ubagan」）（由嘉里控股持有其60%權益及本公司持有其40%權益）訂立租賃及特許權協議（「協議」），有關租賃位於香港鯉魚涌英皇道683號嘉里中心3樓1室、5樓1室及2室、22樓、25樓及26樓（「物業」）作為公司辦公室及授予特許權使用嘉里中心地庫之9個固定泊車位及4個浮動泊車位為本集團與物業一併使用。

協議之固定租期自二零一三年十一月十九日起至二零一六年十一月十八日止為期三年，物業租金每月3,661,849.60港元，管理費及空調費每月520,832港元，可由樓宇管理人不時調整；每個固定泊車位每月3,200港元，及每個浮動泊車位每月2,500港元。

嘉里控股為本公司之控股股東。Ubagan為嘉里控股之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立協議對本公司而言構成持續關連交易。

根據協議，於截至二零一六年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度總金額上限預期將不超過55,000,000港元（「上限丙」）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據協議支付之總金額約為51,376,000港元，並不超過上限丙。

(iii) 框架協議

於二零一四年七月二十八日，本公司與嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流聯網」）訂立框架協議（「框架協議」），有關(a)根據框架協議租賃由本集團擁有的物業予嘉里物流聯網及其附屬公司（「嘉里物流聯網集團」），包括：(i)中國上海天目西路218號嘉里不夜城一期之單位；(ii)香港九龍灣啟興道7號嘉里危險品倉（九龍灣）之單位；(iii)香港九龍灣常悅道9號企業廣場第三座之單位；及(iv)香港地利根德里10號Tavistock之單位（統稱「租賃物業」）；及(b)根據框架協議由嘉里物流聯網集團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（「嘉里物流聯網服務」）。

框架協議的年期自二零一四年八月一日起至二零一六年十二月三十一日止屆滿。訂約雙方將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。

嘉里物流聯網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，本集團與嘉里物流聯網集團不時就本集團向嘉里物流聯網集團出租租賃物業及嘉里物流聯網集團向本集團提供嘉里物流聯網服務的交易對本公司而言構成持續關連交易。

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本集團就出租租賃物業應收的年度租金收入總金額上限及本集團就嘉里物流聯網服務應付的年度服務費總金額上限預期將分別不超過19,700,000港元（「上限丁」）及12,000,000港元（「上限戊」）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據框架協議之租金收入總金額約為10,551,000港元，並不超過上限丁。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團根據框架協議之服務費總金額約為6,820,000港元，並不超過上限戊。

董事會報告

持續關連交易（續）

(iv) 本公司之獨立非執行董事及核數師審核

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審核，並確認該等交易乃：

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

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

核數師

本財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會

黃小抗

主席兼首席執行官

香港，二零一六年三月十八日

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致嘉里建設有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第91至187頁嘉里建設有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流動表和綜合權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事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佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》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必需的內部控制負責。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表發表意見,並按照百慕達《一九八一年公司法》第90條僅向閣下(作為整體)報告,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。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選擇的程序取決於核數師的判斷,包括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。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司擬備真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

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

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯地反映 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月十八日

綜合收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額	5	10,392,897	14,663,725
銷售成本		(3,809,898)	(5,986,013)
直接經營費用		(2,671,797)	(2,469,780)
毛利	5	3,911,202	6,207,932
其他收入及收益淨額	6	487,119	1,375,025
行政及其他經營費用		(1,070,637)	(1,236,334)
投資物業公允價值之增加		2,466,154	2,511,448
除融資費用前經營溢利	7	5,793,838	8,858,071
融資費用	8	(551,053)	(626,917)
經營溢利		5,242,785	8,231,154
應佔聯營公司業績		2,017,565	1,302,897
除稅前溢利		7,260,350	9,534,051
稅項	9	(1,189,871)	(1,698,338)
年度溢利		6,070,479	7,835,713
應佔溢利：			
公司股東		5,529,963	6,773,636
非控制性權益		540,516	1,062,077
		6,070,479	7,835,713
每股盈利			
— 基本	11	3.83港元	4.69港元
— 攤薄	11	3.82港元	4.69港元

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度溢利		6,070,479	7,835,713
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	(99,646)	(39,726)
可供出售投資公允價值之增加	36	168,574	80,530
應佔聯營公司的其他全面收益	36	(353,634)	(200,213)
境外業務的匯兌差異淨額		(3,463,547)	(1,520,809)
年內其他全面收益總額(已扣除稅項)		(3,748,253)	(1,680,218)
年內全面收益總額		2,322,226	6,155,495
應佔全面收益總額：			
公司股東		2,546,335	5,460,789
非控制性權益		(224,109)	694,706
		2,322,226	6,155,495

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	5,404,614	5,039,271
投資物業	15	57,064,707	55,519,240
租賃土地及土地使用權	16	1,269,770	1,198,161
發展中物業	17	13,749,425	33,409,489
土地訂金		3,467,542	1,262,258
聯營公司	19	20,007,616	19,212,346
衍生金融工具	20	46,837	197,560
可供出售投資	21	2,134,726	1,944,752
長期應收賬項	22	252,128	346,966
無形資產	23	122,504	122,504
		103,519,869	118,252,547
流動資產			
發展中物業	17	30,496,298	8,023,927
已落成之待售物業	24	4,698,188	3,589,081
應收賬項、預付款項及訂金	22	1,135,784	3,680,659
可收回稅項		112,756	177,630
儲稅券		170,471	127,746
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券	25	190,857	177,100
衍生金融工具	20	27,918	12,213
受限制之銀行存款	26	348,404	68,962
現金及銀行結存	26	10,516,413	11,322,392
		47,697,089	27,179,710
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	27	10,015,448	7,527,274
稅項		1,167,667	1,844,279
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	28	9,641,826	3,091,575
定息債券	29	3,253,716	–
衍生金融工具	20	1,317	–
		24,079,974	12,463,128
流動資產淨值		23,617,115	14,716,582
總資產減流動負債		127,136,984	132,969,129
非流動負債			
長期銀行貸款	28	17,198,633	20,954,453
定息債券	29	6,951,344	10,192,580
非控制性權益貸款	30	2,430,386	2,345,775
衍生金融工具	20	90,372	–
遞延稅項	31	6,303,995	6,062,024
		32,974,730	39,554,832
總資產減負債		94,162,254	93,414,297

綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	33	1,445,856	1,444,653
股份溢價	35	12,426,503	12,384,496
其他儲備	36	11,947,898	14,723,124
保留溢利		55,533,102	51,526,245
		81,353,359	80,078,518
非控制性權益		12,808,895	13,335,779
總權益		94,162,254	93,414,297

第91至187頁的財務報表已由董事會於二零一六年三月十八日批核，並代表董事會簽署。

黃小抗
董事

何述勤
董事

綜合現金流動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	37(a)	5,587,972	8,694,089
已付利息		(1,283,753)	(1,235,718)
已繳所得稅款		(1,269,825)	(2,006,781)
來自經營業務之現金淨額		3,034,394	5,451,590
投資業務			
添置物業、機器及設備		(87,285)	(169,551)
添置投資物業		(1,171,483)	(771,007)
添置發展中物業		(2,375,884)	(3,777,277)
土地訂金增加		(2,394,152)	(54,049)
收購附屬公司	37(b)	–	151,319
聯營公司投資之增加		–	(39,864)
已收聯營公司股息		565,787	332,120
聯營公司額外借款淨額		(72,417)	(436,425)
可供出售投資之增加		(21,400)	–
長期應收賬項之減少		96,011	18,286
已收利息		329,548	336,998
受限制之銀行存款之增加		(283,139)	(55,597)
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之減少/(增加)		957,340	(578,034)
已收上市及非上市投資股息		97,965	91,197
出售物業、機器及設備所得款項		3,493	4,007
出售投資物業所得款項		120,838	1,413,854
應用於投資業務之現金淨額		(4,234,778)	(3,534,023)
融資業務			
發行股本所得款項		29,622	7,305
償還銀行貸款		(25,855,554)	(13,653,461)
所提取銀行貸款		29,091,560	13,063,462
已付股息		(1,301,116)	(1,227,746)
非控制性權益注入資本		67,194	283,380
已付附屬公司股息予非控制性權益		(369,969)	(773,058)
非控制性權益貸款之增加/(減少)		84,611	(174,680)
來自/(應用於)融資業務之現金淨額		1,746,348	(2,474,798)
現金及現金等值之增加/(減少)		545,964	(557,231)
匯率變動的影響		(391,865)	(171,125)
於一月一日之現金及現金等值		10,344,132	11,072,488
於十二月三十一日之現金及現金等值	26(b)	10,498,231	10,344,132

綜合權益變動表

截至二零一五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 千港元	總權益 千港元
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一五年一月一日之結餘		1,444,653	12,384,496	14,723,124	51,526,245	80,078,518	13,335,779	93,414,297
年度溢利		-	-	-	5,529,963	5,529,963	540,516	6,070,479
現金流量對沖	36	-	-	(99,646)	-	(99,646)	-	(99,646)
可供出售投資公允價值之增加	36	-	-	168,574	-	168,574	-	168,574
應佔聯營公司的儲備	36	-	-	(353,634)	-	(353,634)	-	(353,634)
境外業務的匯兌差異淨額	36	-	-	(2,698,922)	-	(2,698,922)	(764,625)	(3,463,547)
截至二零一五年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	(2,983,628)	5,529,963	2,546,335	(224,109)	2,322,226
發行股本－行使購股權		1,203	42,007	(13,588)	-	29,622	-	29,622
已付股息		-	-	-	(1,301,116)	(1,301,116)	(369,969)	(1,671,085)
轉撥	36	-	-	221,990	(221,990)	-	-	-
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	67,194	67,194
與權益持有者的交易總額		1,203	42,007	208,402	(1,523,106)	(1,271,494)	(302,775)	(1,574,269)
二零一五年十二月三十一日之結餘		1,445,856	12,426,503	11,947,898	55,533,102	81,353,359	12,808,895	94,162,254

	附註	公司股東應佔權益					非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	總計 千港元		
於二零一四年一月一日之結餘		1,444,293	12,350,197	15,979,337	45,981,399	75,755,226	13,120,187	88,875,413
年度溢利		-	-	-	6,773,636	6,773,636	1,062,077	7,835,713
現金流量對沖	36	-	-	(39,726)	-	(39,726)	-	(39,726)
可供出售投資公允價值之增加	36	-	-	80,530	-	80,530	-	80,530
應佔聯營公司的儲備	36	-	-	(200,213)	-	(200,213)	-	(200,213)
境外業務的匯兌差異淨額	36	-	-	(1,153,438)	-	(1,153,438)	(367,371)	(1,520,809)
截至二零一四年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	(1,312,847)	6,773,636	5,460,789	694,706	6,155,495
發行股本－行使購股權		360	34,299	(27,354)	-	7,305	-	7,305
僱員購股權計劃								
－僱員服務之價值	36	-	-	82,944	-	82,944	-	82,944
已付股息		-	-	-	(1,227,746)	(1,227,746)	(773,058)	(2,000,804)
轉撥	36	-	-	1,044	(1,044)	-	-	-
收購一間附屬公司		-	-	-	-	-	10,564	10,564
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	283,380	283,380
與權益持有者的交易總額		360	34,299	56,634	(1,228,790)	(1,137,497)	(479,114)	(1,616,611)
二零一四年十二月三十一日之結餘		1,444,653	12,384,496	14,723,124	51,526,245	80,078,518	13,335,779	93,414,297

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Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司的股份主要在香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市。

本公司的附屬公司及聯營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中華人民共和國（「中國」）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，及在中國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二零一六年三月十八日批准刊發。

2 重要會計政策摘要

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

(a) 編製基準

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的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，且就可供出售投資、以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產和財務負債（包括衍生金融工具）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

以下為已公佈的對現有準則的修訂本，並已於本集團二零一五年一月一日開始之會計期間生效：

- 香港會計準則19 (二零一一年) 修訂本，「界定受益計劃－僱員供款」
- 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

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財務影響。

(ii) 新香港《公司條例》(第622章)

新香港《公司條例》(第622章) 第9部「賬目和審計」的規定已於本財政年度內生效，因此，綜合財務報表的若干資料的呈報和披露有所變動。

(iii) 尚未生效的準則及對現有準則的修訂本

以下為與本集團營運相關的已公佈的準則及對現有準則的修訂本，而本集團必須在二零一六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
二零一二年至二零一四年週期年度改進	二零一六年一月一日
香港財務準則14，「監管遞延賬戶」	二零一六年一月一日
香港財務準則10及香港會計準則28的修訂本，「投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資」	有待確定
香港財務準則10、香港財務準則12及香港會計準則28的修訂本，「投資實體：應用合併的例外規定」	二零一六年一月一日
香港財務準則11修訂本，「收購共同經營權益會計處理」	二零一六年一月一日
香港會計準則1修訂，「披露計劃」	二零一六年一月一日
香港會計準則16及香港會計準則38的修訂本，「對可接受的折舊及攤銷方法的澄清」	二零一六年一月一日
香港會計準則27修訂本，「於獨立財務報表中使用權益法」	二零一六年一月一日
香港財務準則15，「基於客戶合同的收入確認」	二零一八年一月一日
香港財務準則9，「金融工具」	二零一八年一月一日

當以上準則及對現有準則的修訂本生效時，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所有主體（包括結構性主體）。當本集團因為參與該主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主體的權力影響此等回報時，本集團即擁有對該主體的控制權。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、被購買方任何非控制性權益、以及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。就廉價購買而言，若該數額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記錄為權益。向非控制性權益的處置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，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營企業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。

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，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生債務或已代聯營公司作出付款。

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) 部份處置

當本集團不再持有控制權或重大影響力，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。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營公司或財務資產。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處置相關資產和負債。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。

如持有聯營公司的權益被削減但仍保留重大影響力，只能按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益（如適當）。

(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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可供出售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。

非貨幣性財務資產與負債(例如持有按公允價值計量且其變動計入損益的權益工具)的換算差額呈報為公允價值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產(例如分類為可供出售的權益工具)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份。

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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(e) 物業、機器及設備

物業主要包括酒店物業、貨倉（包括分類為融資租賃的租賃土地），租賃樓宇及職員宿舍。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。

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：

租賃土地	按剩餘租賃年期（介乎20年至50年）
物業	按剩餘租賃年期（20年至50年）或可使用年期之較短者
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期（20年至50年）或可使用年期之較短者
汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備	10%至33%

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。

投資物業包括以融資租賃及營運租賃持有的土地。

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。該營運租賃猶如其為融資租賃般而記賬。

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份。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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(f) 投資物業 (續)

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。公允價值亦反映, 在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出, 部份確認為負債, 包括列為投資物業的租賃土地有關的融資租賃負債 (如有); 而其他, 包括或然租金款項, 則不在財務報表列賬。

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, 才撥充在資產的賬面值中。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 (若土地部份為營運租賃性質, 則該土地部份將重新分類為租賃土地及土地使用權), 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於收益表中確認, 將以往的減值虧損撥回後, 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。分類為營運租賃的租賃土地及土地使用權根據提供效益的模式或以直線法於租賃期內攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。發展中物業以成本減累計減值損失列值 (如適用)。

發展中物業包括位於中國之土地使用權, 該些土地使用權的發展計劃尚未被相關的中國政府機關審批。一經批核, 如果此些物業計劃用途符合投資物業的定義, 部份該些土地使用權, 連同相關建築成本及資本化借貸成本會分類為投資物業入賬。

預定自用的物業落成後, 其為營運租賃之租賃土地部分分類為「租賃土地及土地使用權」; 而樓宇及其為融資租賃之租賃土地部分則分類為「物業、機器及設備」。

2 重要會計政策摘要 (續)

(g) 發展中物業 (續)

預定作出售用途的物業落成後，其物業分類為「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。

(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，預付租賃土地部分（並無分類為融資租賃者）根據提供效益的模式按攤銷成本減累計減值虧損計量，而樓宇部分及預付租賃土地部分分類為融資租賃按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值指於正常業務狀況下的估計銷售價減銷售費用。

(i) 無形資產 – 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司或聯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。因收購聯營公司而產生的商譽包括在聯營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。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) 附屬公司、聯營公司及非財務資產投資的減值

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。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。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，非財務資產若曾被減值，於每個報告日均就其減值回撥的可能性進行檢討。

當收到附屬公司或聯營投資的股息時，而股息超過附屬公司或聯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

本集團將其財務資產分類如下：以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券、貸款及應收賬項及可供出售投資。分類方式視乎購入該財務資產的目的而定。管理層在首次計入其財務資產時釐定其財務資產的分類。

(i) 以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券

以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券乃指持作買賣用途的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售用途皆分類為此類別。在此類別內的資產皆分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可釐定付款額而且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由報告期末起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收賬項包括長期應收款、應收賬項、受限制之銀行存款、現金及銀行結存及應收附屬公司及聯營公司款項。

(iii) 可供出售投資

可供出售投資為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具，除非管理層有意在報告期末後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

(iv) 確認及計量

常規購入及出售的財務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。對於並非於收益表按公允價值處理的所有財務資產，投資初步按公允價值加交易成本入賬。以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產，初步按公允價值列值，而交易成本於綜合收益表支銷。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，即終止確認為財務資產。可供出售投資及以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券其後按公允價值列賬。貸款及應收賬項利用實際利息法按攤銷成本列賬。

來自以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券類別的公允價值變動所產生的盈虧，列入產生期間綜合收益表內的其他收入及收益淨額中。來自以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。

以外幣計值並分類為可供出售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。與貨幣性證券的攤銷成本變動有關的匯兌差額在綜合收益表確認，而賬面值的其他改變則在其他全面收益確認。分類為可供出售的非貨幣性證券的匯兌差額及其他公允價值改變在其他全面收益中確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資 (續)

(iv) 確認及計量 (續)

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，其被確認於權益的累計公允價值調整列入綜合收益表內作為投資證券的盈虧。

可供出售證券利用實際利息法計算的利息在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。

有報價之投資的公允價值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術設定公允價值。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及期權定價模式，充份利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

(l) 財務資產減值

(i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值（「損失事項」），而該宗（或該等）損失事項對該項或該組財務資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的財務資產或財務資產組才算出現減值及產生減值虧損。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合同，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財務困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；
 - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

2 重要會計政策摘要 (續)

(I) 財務資產減值 (續)

(i) 以攤銷成本列賬的資產 (續)

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現而估計未來現金流量 (不包括仍未產生的未來信用損失) 的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合收益表確認。

如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至在確認減值後才發生的事件 (例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在綜合收益表轉回。

(ii) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組已經減值。對於債券，本集團利用上文(i)的標準。至於分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損，按購買成本與當時公允價值的差額，減該財務資產之前在綜合收益表確認的任何減值虧損計算，自權益中剔除並在綜合收益表記賬。在綜合收益表確認的權益工具的減值虧損不會透過綜合收益表轉回。如在較後期間，被分類為可供出售的債務工具的公允價值增加，而增加可客觀地與減值虧損在損益確認後發生的事件有關，則將減值虧損在綜合收益表轉回。

(m) 長期應收賬項、應收賬項及應收附屬公司及聯營公司款項

該等應收賬項初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值準備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收款設定減值撥備。借方的重大財政困難、借方將破產或財務重組的機會率，及拖欠付款等均被視為應收賬是否須減值的指標。撥備金額為資產賬面值與按原實際利率折算的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合收益表內的行政費用中確認。如一項應收款無法收回，其會與應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回綜合收益表中的行政費用內。

2 重要會計政策摘要 (續)

(n) 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可能性高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。買賣性質的衍生工具則分類為流動資產或負債。

(i) 公允價值對沖

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

倘對沖不再符合對沖會計法的條件，以實際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份於其他全面收益中確認。與無效部份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份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，在權益申報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)

(n) 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。與對沖的有效部分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

若干衍生工具不符合採用對沖會計法並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。

(o) 現金及現金等值

現金及現金等價物包括手頭現金、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。

(p) 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。如應付款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，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(q) 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實際利息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)

(r) 本期及遞延所得稅

本期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯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及聯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。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

(s) 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)

(s) 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。

在購股權行使時，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。本集團在可證明根據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。

(t) 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。

(u) 財務擔保

財務擔保合約是一種要求發行人須對持有者就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修改條文在付款期限前作出付款時承諾補償持有者之損失的合約。集團未就財務擔保之負債作初始確認，但於每個報告日就其財務擔保之負債淨額的賬面值與其現行法定或推定責任之數額進行負債撥備恰當測試。假若其負債淨額的賬面值是低於其現行法定或推定責任之數額時，相差之數額將即時全數於綜合收益表中確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(v) 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。

當收入、交易所產生或會產生的成本的數額能夠可靠計量、既不能保留業權相關的持續管理，亦不能保留對已售商品的實際控制權，未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本集團便會將收入確認。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收入的數額不被視為能夠可靠計量。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) 出售物業所得收入於物業擁有權的重大風險及回報轉讓予買家時確認。
- (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。
- (iii) 發展顧問及項目管理之收入按各有關項目之進度比例確認。
- (iv) 物業管理收入乃於服務提供後確認。
- (v) 房租、售賣食物與飲料及其他配套服務之酒店收入於服務提供後確認。
- (vi) 股息收入於收取有關款項之權利成立時確認。
- (vii) 利息收入利用實際利息法按時間比例確認。

(w) 租賃

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。

(i) 本集團為承租人

根據營運租賃支付的款項（扣除自出租人收取的任何獎勵金），包括用作發展租賃土地及土地使用權的預付款，於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法在綜合收益表內支銷或撥充發展中物業資本。

(ii) 本集團為出租人

根據營運租賃租出資產時，按該等資產的性質包括在綜合財務狀況表內。自營運租賃所得的租賃收入以直線法於租賃期內確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(x) 租賃土地及土地使用權

本集團支付預付款項以取得租賃土地及土地使用權的營運租賃，用以在其上發展物業。除分類為融資租賃者外，為租賃土地及土地使用權支付的預付款項入賬為獨立資產並於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。於物業（投資物業除外）的建築展開前及完成後的攤銷額，在綜合收益表內支銷。

(y) 借貸成本

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

(z) 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。

(aa) 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可供出售投資、衍生金融工具、長期應收賬項、應收賬項、以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券、現金及銀行結存、受限制之銀行存款、應付賬項、銀行貸款、債券及與聯營公司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。

(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）時產生未變現虧損約2,942,564,000港元（二零一四年：1,278,326,000港元），當中包含集團應佔聯營公司的換算盈虧。此未變現虧損在其他儲備內的外匯波動儲備列值。

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

根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎。本集團已訂立交叉貨幣掉期及／或遠期外匯合約，用以管理已確認之美元及人民幣負債所承受的風險。

管理層認為就美元而言並無重大的外匯風險。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(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。集團須計息的資產主要包括銀行存款與應收聯營公司款項。集團的浮息貸款會受現行市場利率的波動影響，集團亦會承受現金流量利率風險。而集團的定息貸款則會讓集團面對公允價值利率風險。

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

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

於報告期末，若利率增加或減少25（二零一四年：25）個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行存款的利息收入及銀行貸款的借貸成本（扣除撥充資本的利息開支後）之變動將會導致本集團的溢利減少或增加約10,534,000港元（二零一四年：2,888,000港元）。

(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。可供出售財務資產和按公允價值計量且其變動計入損益的財務資產的公允價值增減分別在權益和收益表處理。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。

假若可供出售投資上市部份之股票年底股價出現20%（二零一四年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加99,202,000港元（二零一四年：97,403,000港元）。

假若可供出售投資非上市部份之年底公允價值出現20%（二零一四年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加102,366,000港元（二零一四年：91,037,000港元）。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的股票年底股價出現20%（二零一四年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加38,171,000港元（二零一四年：35,420,000港元）。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險

現金及銀行結存、受限制之銀行存款、長期應收賬項、應收賬項及應收聯營公司賬項的賬面值對本集團構成最大的財務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。

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賬項並無重大的集中信貸風險。

流動資金只有有限度的信貸風險乃由於約93% (二零一四年：95%) 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% (二零一四年：5%) 的資金存放於不同國家及非集中於個別銀行，並由管理層密切監控。

(iii) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能償付到期的當期債務的風險。

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

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。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。本集團財務監控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
於二零一五年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	-	62,776	-	-	62,776
銀行貸款	10,212,673	2,576,583	14,239,617	1,605,492	28,634,365
定息債券	3,831,699	4,902,970	409,792	2,393,359	11,537,820
非控制性權益貸款	-	2,454,017	-	-	2,454,017
應付賬項、已收訂金及應計項目	5,683,997	-	-	-	5,683,997
衍生金融工具					
- 流入	(32,667)	(27,024)	(742)	-	(60,433)
- 流出	4,678	37,681	113,061	-	155,420
總計	19,700,380	10,007,003	14,761,728	3,998,851	48,467,962

	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一四年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	-	57,244	-	-	57,244
銀行貸款	3,696,605	9,955,224	11,166,154	1,025,357	25,843,340
定息債券	576,883	3,833,479	5,178,569	2,531,131	12,120,062
非控制性權益貸款	-	2,362,701	-	-	2,362,701
應付賬項、已收訂金及應計項目	5,273,918	-	-	-	5,273,918
總計	9,547,406	16,208,648	16,344,723	3,556,488	45,657,265

3 財務風險管理 (續)

(b) 資金風險管理

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

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

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

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零一五年	二零一四年
借貸淨額（百萬港元）	26,181	22,847
公司股東應佔權益（百萬港元）	81,353	80,079
負債比率	32.2%	28.5%

(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）。

財務報表附註

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

下表顯示本集團於二零一五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	–	74,755	–	74,755
可供出售投資	496,009	–	1,638,717	2,134,726
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	190,857	–	–	190,857
總資產	686,866	74,755	1,638,717	2,400,338
負債				
衍生金融工具	–	91,689	–	91,689
總負債	–	91,689	–	91,689

下表顯示本集團於二零一四年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產：

	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	–	209,773	–	209,773
可供出售投資	487,013	–	1,457,739	1,944,752
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	177,100	–	–	177,100
總資產	664,113	209,773	1,457,739	2,331,625

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證券交易所上市之權益投資（分類為以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券或可供出售）。

(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層金融工具包括遠期外匯、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：

	可供出售投資	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	1,457,739	1,380,575
在全面收益確認的利潤 增加	159,578 21,400	77,164 -
於十二月三十一日	1,638,717	1,457,739

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)

本集團利用重估技術設定非上市可供出售投資的公允價值。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及期權定價模式，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及情況改變而產生之轉撥於各公允價值等級中作出撥入或撥出之確認。

年內重估技術並無任何改變。

(iv) 集團金融工具之評估過程

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評估過程及結果。公允價值變動原因將會在此等討論中作出解釋。

(v) 以分攤成本法計量之金融資產及負債的公允價值

於二零一五年十二月三十一日，上市之定息債券公允價值為10,659,907,000港元(二零一四年：10,921,846,000港元)。

下列金融資產及負債的公允價值接近其賬面值：

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

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（2012年版）」及國際估值準則委員會發表的「國際估值準則」。

詳細之評估及假設已於附註15(b)中列明。

(ii) 發展中物業及已落成之待售物業撥備

本集團根據發展中物業及已落成之待售物業之變現能力評估其可收回價值，就過往經驗及已簽訂之合約計入完工之估計成本及因應市場情況而估計之銷售／租賃淨值對此等物業之賬面值作出評估。當有事件或情況變動顯示其賬面值未能變現時，會作出撥備。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。

本集團須在中國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及時間性差異時，相關稅項虧損及時間性差異而產生之遞延稅項資產會予以確認。惟其實際使用結果會出現差異。

(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。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(v) 可供出售投資及衍生金融工具的公允價值

沒有在活躍市場買賣的可供出售投資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日當時的市場情況作出假設。

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(i) 投資物業與業主自用物業的分別

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

某些物業其中的一部份是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售（或按融資租賃獨立出租），本集團會對該等部份獨立記賬。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(v)(i)所述之會計政策確認來自出售已落成之待售物業為收入並詳列於附註5內。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的那一刻時間及未來經濟利益是否有可能流入有關實體的判斷，需檢視該交易的發生狀況及銷售合約內的支付條款。

(iii) 閒置土地法規之財務影響

根據中國法例及法規，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，則中國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，本集團將評估土地整體之發展程度，以及就延長施工時限或修訂發展規劃與政府機構關進行磋商之狀況。

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)

(iv) 可供出售財務資產及聯營公司的減值

本集團在釐定一項可供出售財務資產是否已減值時，依循香港會計準則39的指引，此項釐定需要有重大判斷。在作出此項判斷時，本集團評估（包括其他因素）某項投資的公允價值低於其成本的時間之持續性和數額的大小程度，以及接受投資者的財政健全情況和短期業務前景，包括例如行業和經營範疇表現，技術變遷以及營運和融資現金流量等因素。

當有事件發生或情況改變等迹象顯示投資聯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低於其可取回金額，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，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估計未來現金流的現值。釐定此等未來現金流及貼現率需要估算和判斷。本集團根據某些假設（例如市場競爭及發展和預期業務增長）估計未來現金流量。

(vi) 應收貿易賬項的減值

本集團評估是否有如附註2(m)所述之客觀證據顯示貿易賬項經已減值。根據對未來現金流的額度及時限的估算，以適用的貼現率，及因應應收貿易賬項是否存在減值的客觀證據，對減值作出確認。該些證據包括可察覺的資料顯示借方的還款狀況的不利變動，及與該交易可能被拖垮相關連的地方經濟狀況。此等應收賬的可取回性及現金流的最終估算結果會影響須作減值的金額。

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
營業額		
出售物業	5,084,479	10,274,006
租金收入及其他	3,801,379	3,168,560
酒店收入	1,507,039	1,221,159
	10,392,897	14,663,725

財務報表附註

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(b) 本集團年內之營業額及毛利按主要業務及市場分析如下：

	營業額		毛利	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
— 中國物業	2,896,899	2,293,335	2,271,894	1,821,296
— 香港物業	904,480	875,225	674,691	662,997
	3,801,379	3,168,560	2,946,585	2,484,293
物業銷售 (附註(i))				
— 中國物業	3,357,944	3,141,766	602,173	759,287
— 香港物業	1,726,535	7,132,240	608,510	2,899,834
	5,084,479	10,274,006	1,210,683	3,659,121
酒店營運				
— 中國物業	1,507,039	1,221,159	153,934	64,518
	10,392,897	14,663,725	4,311,202	6,207,932
減：發展中物業的減值撥備				
— 中國物業 (附註(ii))	—	—	(400,000)	—
	10,392,897	14,663,725	3,911,202	6,207,932
主要市場：				
— 中國	7,761,882	6,656,260	2,628,001	2,645,101
— 香港	2,631,015	8,007,465	1,283,201	3,562,831
	10,392,897	14,663,725	3,911,202	6,207,932

附註(i)：截至二零一五年十二月三十一日止年度，為數共120,838,000港元（二零一四年：1,413,854,000港元）銷售投資物業，當中包括銷售中國投資物業120,838,000港元（二零一四年：33,854,000港元）及銷售香港投資物業零港元（二零一四年：1,380,000,000港元），並不包括於營業額內。

附註(ii)：發展中物業的減值撥備已包括於銷售成本內。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 有關營運分部的資料：

管理層已根據經董事會審議的報告釐定經營分部。

董事會以主要業務及市場的角度研究業務狀況。管理層評估集團的主要業務－房地產。房地產業務再分為中國物業、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。其他業務不分類為營運分部。

董事會根據毛利，評估各營運分部的表現。

財務報表附註

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	二零一五年				
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入					
營業額	7,761,882	2,631,015	10,392,897	-	10,392,897
業績					
分部業績－毛利	2,628,001	1,283,201	3,911,202	-	3,911,202
其他收入及收益淨額					487,119
行政及其他經營費用					(1,070,637)
投資物業公允價值之增加					2,466,154
除融資費用前經營溢利					5,793,838
融資費用					(551,053)
經營溢利					5,242,785
應佔聯營公司業績					2,017,565
除稅前溢利					7,260,350
稅項					(1,189,871)
年度溢利					6,070,479
應佔溢利：					
公司股東					5,529,963
非控制性權益					540,516
					6,070,479
折舊及攤銷	395,123	24,968	420,091	4,047	424,138

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)

	二零一四年				
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入					
營業額	6,656,260	8,007,465	14,663,725	–	14,663,725
業績					
分部業績 – 毛利	2,645,101	3,562,831	6,207,932	–	6,207,932
其他收入及收益淨額					1,375,025
行政及其他經營費用					(1,236,334)
投資物業公允價值之增加					2,511,448
除融資費用前經營溢利					8,858,071
融資費用					(626,917)
經營溢利					8,231,154
應佔聯營公司業績					1,302,897
除稅前溢利					9,534,051
稅項					(1,698,338)
年度溢利					7,835,713
應佔溢利：					
公司股東					6,773,636
非控制性權益					1,062,077
					7,835,713
折舊及攤銷	339,716	20,787	360,503	3,759	364,262

財務報表附註

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：

	二零一五年						
	中國物業 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	78,996,590	55,615,469	189,247	134,801,306	47,789,076	(54,316,733)	128,273,649
聯營公司	5,868,402	2,901,245	1,300,683	10,070,330	9,937,286	-	20,007,616
衍生金融工具	-	-	-	-	74,755	-	74,755
可供出售投資	470	1,007,368	1,126,888	2,134,726	-	-	2,134,726
長期應收賬項	-	252,128	-	252,128	-	-	252,128
可收回稅項	84,776	27,918	5	112,699	57	-	112,756
儲稅券	-	-	-	-	170,471	-	170,471
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	190,663	194	190,857	-	-	190,857
資產總值	84,950,238	59,994,791	2,617,017	147,562,046	57,971,645	(54,316,733)	151,216,958
分部負債	35,301,751	26,708,155	8,146	62,018,052	2,314,129	(54,316,733)	10,015,448
衍生金融工具	-	-	-	-	91,689	-	91,689
銀行借貸	6,810,952	650,000	-	7,460,952	19,379,507	-	26,840,459
定息債券	-	-	-	-	10,205,060	-	10,205,060
稅項及遞延稅項	6,519,910	702,468	121,322	7,343,700	127,962	-	7,471,662
非控制性權益貸款	1,522,619	908,392	-	2,431,011	(625)	-	2,430,386
負債總額	50,155,232	28,969,015	129,468	79,253,715	32,117,722	(54,316,733)	57,054,704
分部非流動資產*	59,072,990	30,767,837	1,300,684	91,141,511	9,944,667	-	101,086,178

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

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析如下：(續)

	二零一四年						
	中國物業 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	75,800,143	51,633,413	189,337	127,622,893	45,077,822	(49,464,771)	123,235,944
聯營公司	6,297,849	1,938,881	1,149,875	9,386,605	9,825,741	-	19,212,346
衍生金融工具	-	-	-	-	209,773	-	209,773
可供出售投資	470	941,726	1,002,556	1,944,752	-	-	1,944,752
長期應收賬項	-	346,966	-	346,966	-	-	346,966
可收回稅項	175,818	1,805	-	177,623	7	-	177,630
儲稅券	-	1,082	-	1,082	126,664	-	127,746
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	176,904	196	177,100	-	-	177,100
資產總值	82,274,280	55,040,777	2,341,964	139,657,021	55,240,007	(49,464,771)	145,432,257
分部負債	30,986,617	23,279,401	7,387	54,273,405	2,718,640	(49,464,771)	7,527,274
銀行借貸	6,400,916	870,000	-	7,270,916	16,775,112	-	24,046,028
定息債券	-	-	-	-	10,192,580	-	10,192,580
稅項及遞延稅項	6,659,982	1,002,905	115,211	7,778,098	128,205	-	7,906,303
非控制性權益貸款	1,508,574	837,826	-	2,346,400	(625)	-	2,345,775
負債總額	45,556,089	25,990,132	122,598	71,668,819	29,813,912	(49,464,771)	52,017,960
分部非流動資產*	66,994,537	37,785,902	1,149,875	105,930,314	9,832,955	-	115,763,269

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

財務報表附註

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*	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中國	59,072,990	66,994,537
香港	29,070,562	36,088,964
其他	2,997,959	2,846,813
	91,141,511	105,930,314

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

6 其他收入及收益淨額

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
股息收入		
— 可供出售投資	88,376	80,674
— 以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券	9,589	10,523
	97,965	91,197
利息收入	324,906	323,244
出售物業、機器及設備之利潤	282	226
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	29,624	888,790
重新計量以往持有被收購公司權益之利潤	—	8,201
以公允價值計量且其變動計入損益之 上市證券的公允價值利潤	13,793	8,414
匯兌淨虧損	(141,089)	(61,331)
其他	161,638	116,284
	487,119	1,375,025

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業之銷售成本	3,809,898	5,986,013
投資物業之相關直接經營費用	615,959	625,543
物業、機器及設備之折舊及租賃土地 及土地使用權之攤銷	424,138	364,262
酒店直接經營成本	1,353,105	1,156,641
經營租約開支 — 土地及樓宇	51,436	48,978
應收賬項減值撥備	—	95
核數師酬金		
— 核數服務	9,568	11,504
— 非核數服務	2,370	2,536

8 融資費用

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
利息支出		
— 銀行貸款	748,994	672,921
— 定息債券(附註29)	593,874	594,385
— 衍生金融工具	(6,266)	(25,917)
— 其他(附註)	(35,706)	11,560
融資成本總計	1,300,896	1,252,949
減：撥充發展中物業及建築中投資物業 資本之數額	(876,904)	(670,288)
	423,992	582,661
衍生金融工具公允價值之虧損		
— 現金流量對沖，轉撥自權益(附註36)	11,125	16,888
— 沒有應用對沖會計	115,936	27,368
年內融資費用總計	551,053	626,917

用作發展物業而撥充資本的借款，其息率介乎每年2.4%至7.7%（二零一四年：介乎每年2.4%至7.7%）。

附註：此數額包括截至二零一五年十二月三十一日止年內來自融資業務淨匯兌溢利62,439,000港元（二零一四年：15,540,000港元）。

9 稅項

香港及海外利得稅

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16.5%（二零一四年：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。

中國企業所得稅

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按25%（二零一四年：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，按中國及海外的現行稅率徵收。

中國之土地增值稅

中國之土地增值稅乃就出售集團發展之物業時，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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
中國稅項		
— 本期	(444,161)	(449,570)
— 往年之（不足）／多提撥備	(2,174)	70
— 遞延	(543,367)	(556,710)
	(989,702)	(1,006,210)
香港利得稅		
— 本期	(148,645)	(661,777)
— 往年之（不足）／多提撥備	(2,252)	31,177
— 遞延	(29,163)	(36,584)
	(180,060)	(667,184)
海外稅項		
— 本期	(8,326)	(7,326)
— 往年之不足撥備	—	(6,254)
— 遞延	(11,783)	(11,364)
	(20,109)	(24,944)
	(1,189,871)	(1,698,338)

本年集團應佔聯營公司稅項為362,270,000港元（二零一四年：218,343,000港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司業績項目內。

9 稅項 (續)

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	7,260,350	9,534,051
減：應佔聯營公司業績	(2,017,565)	(1,302,897)
	5,242,785	8,231,154
以香港利得稅率16.5% (二零一四年：16.5%) 計算	865,060	1,358,140
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	253,243	259,446
動用以往未經確認之稅項虧損	(148,206)	(48,506)
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	47,381	(83,544)
未確認之稅項虧損	72,876	91,536
往年不足／(多提)撥備之稅項	4,426	(24,993)
	1,094,780	1,552,079
已分配／未分配利潤的預扣稅項	56,852	50,309
土地增值稅	50,986	127,933
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(12,747)	(31,983)
稅項支出	1,189,871	1,698,338

財務報表附註

10 股息

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已派中期股息－每股普通股0.3港元(二零一四年：0.3港元)(附註(a))	433,757	433,355
擬派末期股息－每股普通股0.6港元(二零一四年：0.6港元)(附註(b))	867,514	866,792
因往年相關登記日期普通股數目增加而增加之末期股息(附註(b))	567	30
	1,301,838	1,300,177

(a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度之中期股息金額按現金股息每股普通股0.3港元(二零一四年：0.3港元)計算而呈列。

(b) 於二零一六年三月十八日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股普通股0.6港元。此擬派股息並未於財務報表內列作應付股息。上述截至二零一五年十二月三十一日止年度之擬派末期股息，是以於二零一五年十二月三十一日已發行之1,445,856,228股普通股為基準再乘以每股普通股0.6港元末期股息計算。關於截至二零一五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(預計於二零一六年五月十三日)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。

	二零一五年	二零一四年
已發行普通股股份加權平均數	1,445,520,168	1,444,419,033

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
股東應佔溢利	5,529,963	6,773,636
每股基本盈利	3.83港元	4.69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。

	二零一五年	二零一四年
已發行普通股股份加權平均數	1,445,520,168	1,444,419,033
購股權之調整	239,022	378,547
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,445,759,190	1,444,797,580

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
股東應佔溢利	5,529,963	6,773,636
每股攤薄盈利	3.82港元	4.69港元

12 員工福利支出

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	1,109,124	1,088,447
授予董事及僱員的購股權	–	82,944
退休金成本－界定供款計劃(附註32)	73,450	60,422
	1,182,574	1,231,813

13 董事利益及權益

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零一五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*	–	6,720	18,500	120	25,340
何述勤先生	–	5,520	17,000	120	22,640
錢少華先生	–	5,520	15,000	120	20,640
吳繼霖先生	–	3,360	7,000	120	10,480
郭孔華先生 ¹	163	–	–	–	163
古滿麟先生	490	–	–	–	490
黃汝璞女士，JP	516	–	–	–	516
張祖同先生	490	–	–	–	490
劉菱輝先生 ²	187	–	–	–	187

¹ 於二零一五年年內獲委任

² 於二零一五年年內辭任

* 主席

13 董事利益及權益 (續)

(a) 董事及高級管理人員之酬金 (續)

截至二零一四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*	–	6,720	22,000	120	28,840
何述勤先生	–	5,520	20,000	120	25,640
錢少華先生	–	5,520	19,000	120	24,640
吳繼霖先生	–	3,120	4,600	120	7,840
劉菱輝先生	530	–	–	–	530
古滿麟先生	490	–	–	–	490
黃汝璞女士，JP	490	–	–	–	490
張祖同先生	490	–	–	–	490
陳惠明先生 ¹	–	1,417	–	40	1,457

¹ 於二零一四年內辭任

* 主席

13 董事利益及權益 (續)

(b) 授予本公司董事之購股權

根據本公司二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(附註34)，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包括在員工福利支出總額內。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無向董事授出購股權(二零一四年：6,500,000股)。

於二零一五年十二月三十一日，若干董事持有可作購買本公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,400,000	47.70	02/04/2009 – 01/04/2018
1,400,000	47.70	02/04/2010 – 01/04/2018
2,800,000	47.70	02/04/2011 – 01/04/2018
2,650,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
2,650,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
3,250,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
3,250,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零一四年十二月三十一日，若干董事持有可作購買本公司股票之購股權如下：

持有購股權數目	每股行使價 港元	行使期限
1,325,000	47.70	02/04/2009 – 01/04/2018
1,325,000	47.70	02/04/2010 – 01/04/2018
2,650,000	47.70	02/04/2011 – 01/04/2018
2,650,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
2,650,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
3,250,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
3,250,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024

於二零一五年十二月三十一日，本公司股份之收市價為每股21.15港元(二零一四年：28.15港元)。

13 董事利益及權益 (續)

(c) 五位最高薪酬人士

五位最高薪酬人士其中四位(二零一四年：三位)為本公司董事。年內，本集團五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金	24,840	25,080
酌情花紅	63,800	72,110
退休金供款	480	480
	89,120	97,670

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
8,500,001港元 – 9,000,000港元	–	1
9,500,001港元 – 10,000,000港元	–	1
10,000,001港元 – 10,500,000港元	2	–
20,500,001港元 – 21,000,000港元	1	–
22,500,001港元 – 23,000,000港元	1	–
24,500,001港元 – 25,000,000港元	–	1
25,000,001港元 – 25,500,000港元	1	–
25,500,001港元 – 26,000,000港元	–	1
28,500,001港元 – 29,000,000港元	–	1
	5	5

根據本公司二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃(附註34)，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、其共同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事或與董事有關連的實體於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大交易、安排或合約。

財務報表附註

14 物業、機器及設備

	酒店物業 千港元	貨倉及 租賃樓宇 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一五年一月一日	4,877,312	400,000	27,285	57,538	250,173	5,612,308
添置	56,753	-	-	1,733	28,799	87,285
出售	(472)	-	(2,057)	-	(5,555)	(8,084)
轉撥及重新分類	832,280	87,574	24,739	-	4,374	948,967
匯兌調整	(292,260)	(7,920)	(2,746)	(65)	(10,632)	(313,623)
於二零一五年十二月三十一日	5,473,613	479,654	47,221	59,206	267,159	6,326,853
折舊總額及累計減值虧損						
於二零一五年一月一日	366,378	12,121	6,754	43,752	144,032	573,037
本年度折舊	327,304	14,023	1,726	9,682	38,373	391,108
出售	(417)	-	(517)	-	(3,939)	(4,873)
匯兌調整	(30,139)	(73)	(446)	(65)	(6,310)	(37,033)
於二零一五年十二月三十一日	663,126	26,071	7,517	53,369	172,156	922,239
於二零一五年十二月三十一日 之賬面淨值	4,810,487	453,583	39,704	5,837	95,003	5,404,614
於二零一五年一月一日之賬面淨值	4,510,934	387,879	20,531	13,786	106,141	5,039,271

14 物業、機器及設備 (續)

	酒店物業 千港元	貨倉及 租賃樓宇 千港元	職員宿舍 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一四年一月一日	4,508,652	400,000	30,628	64,476	223,049	5,226,805
添置	140,357	-	-	-	29,194	169,551
收購一間附屬公司	-	-	-	-	270	270
出售	(15,346)	-	(2,532)	(49)	(6,595)	(24,522)
轉撥及重新分類	361,365	-	-	(6,867)	8,171	362,669
匯兌調整	(117,716)	-	(811)	(22)	(3,916)	(122,465)
於二零一四年十二月三十一日	4,877,312	400,000	27,285	57,538	250,173	5,612,308
折舊總額及累計減值虧損						
於二零一四年一月一日	105,168	-	6,146	38,119	117,045	266,478
本年度折舊	278,924	12,121	1,277	5,694	35,844	333,860
出售	(13,967)	-	(487)	(38)	(6,249)	(20,741)
轉撥及重新分類	341	-	-	-	(341)	-
匯兌調整	(4,088)	-	(182)	(23)	(2,267)	(6,560)
於二零一四年十二月三十一日	366,378	12,121	6,754	43,752	144,032	573,037
於二零一四年十二月三十一日 之賬面淨值	4,510,934	387,879	20,531	13,786	106,141	5,039,271
於二零一四年一月一日之賬面淨值	4,403,484	400,000	24,482	26,357	106,004	4,960,327

於二零一五年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共1,847,108,000港元（二零一四年：2,098,652,000港元）之物業、機器及設備作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註41）。

15 投資物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	55,519,240	53,670,734
添置	1,171,429	771,807
公允價值之增加	2,466,154	2,511,448
出售	(84,574)	(513,962)
匯兌調整	(2,007,542)	(920,787)
於十二月三十一日	57,064,707	55,519,240

(a) 於二零一五年十二月三十一日，本集團以總值16,153,996,000港元（二零一四年：16,543,820,000港元）之投資物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註41）。

(b) 投資物業的估值

	已落成 住宅物業 香港 千港元	已落成商用物業		發展中 商用物業 中國 千港元	總額 千港元
		香港 千港元	中國 千港元		
於二零一五年一月一日	10,571,600	8,606,260	31,437,438	4,903,942	55,519,240
添置	397,706	6,899	7,885	758,939	1,171,429
來自公允價值調整淨利潤	637,294	711,831	816,402	300,627	2,466,154
出售	-	-	(84,574)	-	(84,574)
匯兌調整	-	-	(1,698,107)	(309,435)	(2,007,542)
於二零一五年十二月三十一日	11,606,600	9,324,990	30,479,044	5,654,073	57,064,707

	已落成 住宅物業 香港 千港元	已落成商用物業		發展中 商用物業 中國 千港元	總額 千港元
		香港 千港元	中國 千港元		
於二零一四年一月一日	10,036,300	8,367,930	31,028,000	4,238,504	53,670,734
添置	115,455	14,267	250,833	391,252	771,807
來自公允價值調整淨利潤	419,845	716,063	987,435	388,105	2,511,448
出售	-	(492,000)	(21,962)	-	(513,962)
匯兌調整	-	-	(806,868)	(113,919)	(920,787)
於二零一四年十二月三十一日	10,571,600	8,606,260	31,437,438	4,903,942	55,519,240

15 投資物業 (續)

(b) 投資物業的估值 (續)

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及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，與本集團並無關聯的獨立合資格估值師，就於二零一五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，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

對於估算在香港及中國的已落成住宅和商用物業的公允價值，一般採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行投資者的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及發展潛力予以資本化。估值所採用的現行市場租金參考有關物業和其他可相比的物業近期的租務狀況。直接比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

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

15 投資物業 (續)

(b) 投資物業的估值 (續)

用以釐定公允價值的主要不可觀察輸入

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。於二零一五年十二月三十一日，用以估算香港及中國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3.3%至5.5% (二零一四年：3.3%至5.5%) 及7%至9% (二零一四年：7%至9%)。

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

估值師按中國的發展中投資物業於二零一五年十二月三十一日的市場狀況估算物業的至完成期成本以及發展商的溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識而提供的內部預算一致。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

16 租賃土地及土地使用權

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	1,198,161	1,261,637
攤銷	(34,308)	(30,796)
轉撥	178,159	-
匯兌調整	(72,242)	(32,680)
於十二月三十一日	1,269,770	1,198,161

於二零一五年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共719,935,000港元 (二零一四年：778,715,000港元) 之租賃土地及土地使用權作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸 (附註41)。

17 發展中物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	41,433,416	41,562,659
添置	10,085,859	6,032,484
收購附屬公司	-	308,419
轉撥	(5,623,545)	(5,913,738)
匯兌調整	(1,250,007)	(556,408)
減值撥備(附註5(b))	(400,000)	-
於十二月三十一日	44,245,723	41,433,416

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	6,015,481	14,558,022
香港以外(附註(a))	7,733,944	18,851,467
	13,749,425	33,409,489
計入流動資產的金額		
香港	18,773,850	3,539,743
香港以外	11,722,448	4,484,184
	30,496,298	8,023,927
	44,245,723	41,433,416

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，個別發展計劃正等待相關政府機關批准，其土地使用權之金額為901,814,000港元(二零一四年：811,442,000港元)，包括在發展中物業結餘內。當計劃獲得批准時，該些土地使用權的某些部份將轉撥至投資物業(附註2(g))。

於二零一五年十二月三十一日，本集團以總值2,967,988,000港元(二零一四年：4,834,336,000港元)之發展中物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸(附註41)。

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中國上海。

於二零一五年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動		
資產	587,046	493,978
負債	(1,819,398)	(1,734,594)
流動淨負債總額	(1,232,352)	(1,240,616)
非流動		
資產	14,778,237	15,437,120
負債	(5,491,865)	(6,278,160)
非流動淨資產總額	9,286,372	9,158,960
淨資產	8,054,020	7,918,344

18 有重大非控制性權益之附屬公司之財務資料概要 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	1,829,282	1,453,710
除所得稅前溢利	819,760	242,506
所得稅費用	(191,502)	(64,232)
年度溢利	628,258	178,274
其他全面收益	(284,758)	(109,065)
全面收益總額	343,500	69,209
分配至非控制性權益之全面收益總額	168,315	33,913

截至二零一五年十二月三十一日止年度現金流動概要

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
來自經營業務之現金流動		
來自經營所得現金	889,155	663,838
已付利息	(266,501)	(320,100)
來自經營業務之現金淨額	622,654	343,738
來自／(應用於) 投資業務之現金淨額	2,637	(36,196)
應用於融資業務之現金淨額	(518,376)	(62,928)
現金及現金等值之增加淨額	106,915	244,614
於一月一日之現金及現金等值	394,892	157,576
匯率變動的影響	(21,750)	(7,298)
於十二月三十一日之現金及現金等值	480,057	394,892

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非上市投資	7,873,645	7,613,456
於香港持有之上市權益證券	8,046,596	7,734,520
於香港以外持有之上市權益證券	1,299,028	1,148,399
應佔資產淨值，已包括商譽（附註(a)）	17,219,269	16,496,375
應收聯營公司款項（附註(b)）	2,851,123	2,773,215
應付聯營公司款項（附註(c)）	(62,776)	(57,244)
	20,007,616	19,212,346

(a) 主要聯營公司之詳情載於附註44(b)。

(b) 應收聯營公司款項均為無抵押、除2,460,186,000港元（二零一四年：2,394,743,000港元）須按現行市場利率計息外免息及無須於可預見的未來還款。

(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) 按董事認為嘉里物流有限公司（「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。

於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表概要

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動		
資產	8,981,460	8,934,073
負債	(6,440,707)	(5,142,392)
流動淨資產總額	2,540,753	3,791,681
非流動		
資產	20,657,549	18,905,600
負債	(4,121,596)	(4,248,311)
非流動淨資產總額	16,535,953	14,657,289
淨資產	19,076,706	18,448,970

19 聯營公司 (續)

(d) (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合全面收益表概要

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	21,079,494	21,115,249
經營費用及其他	(17,955,975)	(18,255,214)
折舊及攤銷	(487,453)	(470,483)
利息收入	45,073	30,180
利息費用	(134,650)	(102,419)
除稅前溢利	2,546,489	2,317,313
稅項	(401,323)	(352,981)
年度溢利	2,145,166	1,964,332
其他全面收益	(340,721)	(300,585)
全面收益總額	1,804,445	1,663,747
已收此聯營公司股息	100,568	122,118

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)。

財務資料概要之對賬表

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日之期初淨資產	15,182,178	14,242,996
股東應佔之年度溢利	1,804,445	1,658,830
股東應佔之其他全面收益	(555,470)	(201,926)
已付股息	(237,051)	(287,378)
其他儲備變動	(290,095)	(265,097)
其他	43,025	34,753
於十二月三十一日之期末淨資產	15,947,032	15,182,178
佔此聯營公司權益(約42.39%)(二零一四年: 42.47%)	6,759,947	6,447,871
商譽	1,286,649	1,286,649
於十二月三十一日之賬面值	8,046,596	7,734,520

於二零一五年十二月三十一日,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8,117,253,000港元(二零一四年: 8,835,594,000港元)。

財務報表附註

19 聯營公司 (續)

- (e) 按董事認為Pembroke Development Investments Limited (「Pembroke Development」) 為本集團之重要聯營公司，其財務資料概要如下。聯營公司採用權益法入賬。

於二零一五年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動		
資產	5,710,393	519,198
負債	(4,129,679)	(1,056,483)
流動淨資產／(負債) 總額	1,580,714	(537,285)
非流動		
資產	–	7,656,558
負債	–	(7,203,101)
非流動淨資產總額	–	453,457
淨資產／(負債)	1,580,714	(83,828)

截至二零一五年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收入	11,212,896	–
經營費用及其他	(8,523,141)	(83,762)
利息收入	4,468	3
利息費用	(56,177)	–
除稅前溢利／(虧損)	2,638,046	(83,759)
稅項	(373,504)	–
年度溢利／(虧損) 及全面收益總額	2,264,542	(83,759)
已收此聯營公司股息	240,000	–

以上資料反映年內Pembroke Development (而非本集團應佔之金額) 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 (續)

(e) (續)

財務資料概要之對賬表

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日之期初淨負債	(83,828)	(69)
年度溢利／(虧損)	2,264,542	(83,759)
已付股息	(600,000)	–
於十二月三十一日之期末淨資產／(負債)	1,580,714	(83,828)
佔此聯營公司權益(40%)(二零一四年：40%)	632,286	(33,531)
於十二月三十一日之賬面值	632,286	(33,531)

(f) 集團應佔個別較小聯營公司之業績總額如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
年度溢利	346,844	598,392
其他全面收益	(118,170)	(112,086)
全面收益總額	228,674	486,306

財務報表附註

20 衍生金融工具

	二零一五年		二零一四年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
非流動				
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)）	46,637	276	144,919	–
沒有應用對沖會計之衍生金融工具				
交叉貨幣掉期及遠期外匯合約， 按公允價值（附註(b)）	200	90,096	52,641	–
小計	46,837	90,372	197,560	–
流動				
現金流量對沖				
交叉貨幣掉期合約， 按公允價值（附註(a)）	–	–	12,213	–
沒有應用對沖會計之衍生金融工具				
交叉貨幣掉期及遠期外匯合約， 按公允價值（附註(b)）	27,918	1,317	–	–
小計	27,918	1,317	12,213	–
總額	74,755	91,689	209,773	–

20 衍生金融工具 (續)

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

(a) 合資格作對沖會計之交叉貨幣及利率掉期合約 – 現金流量對沖

指定及合資格作現金流量對沖之交叉貨幣及利率掉期合約的公允價值轉變虧損數額為110,771,000港元(二零一四年：56,614,000港元)已於權益中之對沖儲備確認。於現金流量對沖之下，為數11,125,000港元(二零一四年：16,888,000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內，本公司一間非直接全資擁有附屬公司參與為數297,000,000美元的交叉貨幣掉期合約，在此等合約下其本金會以1美元等於7.776港元的平均匯率在合約期初及二零一一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) 紐西蘭元銀行貸款之對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年內，本公司參與為數51,282,000紐西蘭元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金以1紐西蘭元等於5.85港元的匯率在二零一一年三月合約期初及二零一五年三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港元浮動利率支付利息，而紐西蘭元本金以紐西蘭元浮動利率收取利息。

(iii) 港幣貸款之對沖

截至二零一三年十二月三十一日止年內，本集團參與名義本金總額4,000,000,000港元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0.74%至0.89%。

(b) 沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期及遠期外匯合約

於二零一五年十二月三十一日，沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期合約的本金額分別為220,000,000美元(二零一四年：220,000,000美元)及人民幣900,000,000元(二零一四年：零)。

截至二零一零年十二月三十一日止年內，本公司簽訂的交叉貨幣掉期合約金額為220,000,000美元(相等於1,710,661,000港元)。合約期初沒有進行本金交換，但本金將於二零一六年八月此等合約期滿時以1美元等於約7.776港元的平均匯率進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.63%至5.74%支付利息，而美元本金以固定年利率6.375%收取利息。

20 衍生金融工具 (續)

(b) 沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期及遠期外匯合約 (續)

截至二零一五年十二月三十一日止年內，本公司簽訂為數人民幣900,000,000元（相等於1,122,690,000港元）的交叉貨幣掉期合約。合約初期沒有進行本金交換，但本金將於二零一八年十月此等合約期滿時以人民幣1元等於約1.247港元的平均匯率進行交換，按此等合約規定，已轉換成港元的本金以浮動年利率介乎三個月香港銀行同業拆息減0.34%至三個月香港銀行同業拆息減0.48%支付利息，而人民幣本金以固定年利率3.2%收取利息。

於二零一五年十二月三十一日，沒有應用對沖會計之遠期外匯合約的本金為425,000,000美元（二零一四年：425,000,000美元）及人民幣525,400,000元（二零一四年：零）。

於二零一五年十二月三十一日，須以平均匯率1美元等於約7.740港元買入425,000,000美元（相等於約3,289,615,000港元）及以平均匯率人民幣1元等於約1.201港元買入人民幣525,400,000元（相等於約631,061,000港元）之遠期外匯合約，將於二零一六年至二零一七年結算。

於報告日，信貸風險之最高風險承擔為財務狀況表內衍生資產之公允價值。

21 可供出售投資

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上市權益證券，按公允價值	496,009	487,013
非上市權益證券，按公允價值	1,638,717	1,457,739
	2,134,726	1,944,752

22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收貿易賬項(附註(a))	264,016	2,774,159
預付款項	306,053	344,175
應收第二按揭貸款	262,507	358,518
其他	555,336	550,773
	1,387,912	4,027,625
減：長期應收賬項(附註(c))	(252,128)	(346,966)
流動部分	1,135,784	3,680,659

應收賬項之賬面值均接近其公允價值。

本集團的長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
港元	867,696	3,412,480
人民幣	487,813	587,409
美元	32,403	27,736
	1,387,912	4,027,625

財務報表附註

22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金 (續)

- (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。於二零一五年十二月三十一日，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撥備分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一個月以下	242,232	1,240,793
一個月至三個月	12,883	802,904
超過三個月	8,901	730,462
	264,016	2,774,159

因本集團之客戶數量多，所以應收貿易賬款並無集中信貸之風險。於二零一五年十二月三十一日，應收貿易賬款 77,755,000 港元（二零一四年：77,398,000 港元）經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個沒有重大財政困難的獨立客戶，並根據過往經驗可取回逾期拖欠的金額。此等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
三個月內	68,854	61,621
三個月以上	8,901	15,777

- (b) 於二零一五年十二月三十一日，應收貿易賬款零港元（二零一四年：零港元）經已減值及已全作撥備。個別減值的應收賬款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。

應收賬款減值撥備的變動如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	-	1,204
應收賬款減值撥備	-	95
年內列為未能收回的應收賬款撤銷	-	(1,298)
撥備的撥回	-	(1)
於十二月三十一日	-	-

對已減值應收賬款的撥備和撥回已包括在綜合收益表中的行政費用內。撥入準備賬戶中的數額會在預期無法收回時撤銷。

22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金 (續)

(c) 款額為給予部份本集團發展物業之買家的應收第二按揭貸款非流動部份 (按現行市場利率)。

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。除應收第二按揭貸款外，本集團不持有任何作為抵押的抵押品。

應收貿易賬項、應收第二按揭貸款、其他應收款項及訂金並不包含減值資產。

23 無形資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	122,504	122,528
減值	-	(24)
於十二月三十一日	122,504	122,504

24 已落成之待售物業

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
租賃土地及土地使用權	1,341,841	1,432,273
其他發展成本	3,356,347	2,156,808
	4,698,188	3,589,081

此等已落成之待售物業位於香港及中國。

25 以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
上市證券		
— 香港	190,663	176,904
— 馬來西亞	194	196
	190,857	177,100

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
受限制之銀行存款(附註(i))	348,404	68,962

- (i) 於二零一五年十二月三十一日，本集團為數約348,404,000港元(二零一四年：68,962,000港元)的銀行結存分別存放於多間銀行，作為對本集團銀行信貸的擔保押金(銀行信貸包括該些銀行向本集團旗下某些物業的買家提供按揭之信貸(附註40(a)(ii)))及為符合中國國土資源局之規定而保留本集團預售樓款的若干部分。

(b) 現金及現金等值

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
手頭現金及銀行結存	6,188,002	3,648,514
短期銀行存款(附註(i))	4,328,411	7,673,878
現金及銀行結存(附註(ii))	10,516,413	11,322,392
減：到期日在三個月以後之短期銀行存款	(18,182)	(978,260)
現金及現金等值	10,498,231	10,344,132

現金及銀行結存以下列貨幣計值：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
人民幣	8,355,302	7,354,648
港元	1,257,754	3,163,158
美元	902,667	803,622
其他貨幣	690	964
	10,516,413	11,322,392

- (i) 短期銀行存款之有效年利率為2.18%(二零一四年：2.97%)；這些存款的平均到期日為少於3個月。
- (ii) 現金及短期銀行存款8,658,587,000港元(二零一四年：7,247,792,000港元)存放於中國並受當地的外匯管制規定規管。該當地外匯管制規限非經正常派發股息而由中國匯出之資本。

27 應付賬項、已收訂金及應計項目

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
貿易應付賬項	798,399	203,772
應付建築成本	2,295,241	2,605,089
租務訂金	1,070,605	1,045,843
銷售訂金	4,138,734	2,253,356
其他	1,712,469	1,419,214
	10,015,448	7,527,274

於二零一五年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一個月以下	718,880	181,013
一個月至三個月	64,925	16,211
超過三個月	14,594	6,548
	798,399	203,772

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
人民幣	8,185,652	6,207,104
港元	1,822,985	1,306,287
美元	6,314	12,773
其他貨幣	497	1,110
	10,015,448	7,527,274

財務報表附註

28 銀行貸款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非本期		
銀行貸款		
— 無抵押	12,261,060	15,847,433
— 有抵押(附註41)	4,937,573	5,107,020
	17,198,633	20,954,453
本期		
銀行貸款		
— 無抵押	8,853,747	2,161,199
— 有抵押(附註41)	788,079	930,376
	9,641,826	3,091,575
銀行貸款總額	26,840,459	24,046,028

銀行貸款之償還期如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	9,641,826	3,091,575
一年至二年	2,056,527	9,493,112
二年至五年	13,650,961	10,489,784
五年內償還	25,349,314	23,074,471
超過五年	1,491,145	971,557
	26,840,459	24,046,028

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零一五年		二零一四年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行貸款	1.29%	5.12%	1.30%	6.55%

所有銀行貸款之賬面值大致接近其公允價值。

28 銀行貸款 (續)

銀行貸款之賬面值以下述貨幣計值：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
港元	18,505,357	17,481,200
人民幣	8,335,102	6,208,190
紐西蘭元	-	310,113
美元	-	46,525
	26,840,459	24,046,028

29 定息債券

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非本期	6,951,344	10,192,580
本期	3,253,716	-
定息債券總額	10,205,060	10,192,580

於二零零六年八月二十五日，本公司全資擁有之附屬公司Gain Silver Finance Limited發行面值總額420,000,000美元之10年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率6.375%。

於二零一一年四月六日，本公司全資擁有之附屬公司Wiseyear Holdings Limited (「Wiseyear」) 發行面值總額300,000,000美元之10年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率5.875%。

於二零一二年二月，Wiseyear發行面值總額600,000,000美元之5年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率5%。

定息債券於新加坡證券交易所上市。於二零一五年十二月三十一日，定息債券之市場價值為10,659,907,000港元（二零一四年：10,921,846,000港元）。定息債券的市場價值屬於公允價值等級的第1層。

財務報表附註

30 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1,000,620,000港元(二零一四年：991,474,000港元)及來自嘉里控股有限公司(本公司的間接控股公司)之若干附屬公司之數額約為241,684,000港元(二零一四年：241,684,000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625,529,000港元(二零一四年：504,689,000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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
港元	1,907,020	1,826,660
美元	521,025	519,115
其他貨幣	2,341	—
	2,430,386	2,345,775

31 遞延稅項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	6,062,024	5,630,222
遞延稅項於綜合收益表支銷	584,313	604,658
匯兌調整	(342,342)	(172,856)
於十二月三十一日	6,303,995	6,062,024

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2,980,001,000港元(二零一四年：2,832,401,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅溢利。除為數1,286,457,000港元(二零一四年：1,000,843,000港元)的稅項虧損分別在二零二零年前(包括二零二零年)到期(二零一四年：二零一九年)外，此等稅項虧損並無到期日。

於二零一五年十二月三十一日，投資附屬公司及聯營公司伴隨的未確認遞延稅項負債總額約為901,518,000港元(二零一四年：853,046,000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。

31 遞延稅項 (續)

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
於二零一五年一月一日	5,520,276	422,957	(216,962)	335,753	6,062,024
遞延稅項於綜合收益表支銷	418,207	28,136	95,637	42,333	584,313
匯兌調整	(299,842)	(7,854)	8,326	(42,972)	(342,342)
於二零一五年十二月三十一日	5,638,641	443,239	(112,999)	335,114	6,303,995

	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	5,146,104	379,878	(233,998)	338,238	5,630,222
遞延稅項於綜合收益表支銷	505,021	46,730	11,387	41,520	604,658
匯兌調整	(130,849)	(3,651)	5,649	(44,005)	(172,856)
於二零一四年十二月三十一日	5,520,276	422,957	(216,962)	335,753	6,062,024

32 退休福利

集團內公司運作不同的退休計劃。此等計劃透過付款予獨立信托管理基金融資。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」)，本集團旗下在香港之公司已正式為所有年齡介乎18至65歲之香港僱員登記，由二零零零年十二月一日起參與強制性公積金計劃 (「強積金計劃」)。

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。

32 退休福利 (續)

界定供款計劃 (續)

本集團旗下若干公司亦為嘉里貿易有限公司－公積金計劃(「公積金」)之參與公司。此公積金為香港法例第426章職業退休計劃條例所指之界定供款計劃。公積金乃為參與公積金各公司聘用之若干受薪人士(「公積金成員」)而設。公積金之資產由公積金之受託人管理。若「基本公積金供款」(即公積金成員每月基本薪金的10%，最高為每月每名公積金成員10,000港元(二零一四年：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1,210,000港元(二零一四年：2,747,000港元)已被取用，於年終尚餘可供扣取未來供款之數額為51,000港元(二零一四年：329,000港元)。

本集團亦向根據中國有關省市政府規定而需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13%至21%不等。

33 股本

	法定 普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零一四年及二零一五年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零一五年		二零一四年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,444,653,228	1,444,653	1,444,293,228	1,444,293
因行使購股權發行之新股份(附註(a))	1,203,000	1,203	360,000	360
於十二月三十一日	1,445,856,228	1,445,856	1,444,653,228	1,444,653

附註：

- (a) 年內，合共1,203,000股購股權已獲行使，行使價為每股18.74港元、17.58港元及26.88港元，有關之購股權變動情況詳情載於附註34。由於行使購股權而發行股份所收取之款項合共29,621,640港元已用作本集團的額外營運資金。

34 購股權

(a) 二零零二年購股權計劃

根據二零零二年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

二零零二年購股權計劃已於二零一一年五月五日終止，因此其後不得再行授出購股權，惟於其有效期內授出之購股權將根據其發行條款繼續生效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

根據二零零二年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一五年		二零一四年	
	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目
	於一月一日	45.13	11,545,000	44.72
於年內行使(附註(i))	18.40	(320,000)	17.93	(265,000)
於年內失效	—	—	47.70	(800,000)
於十二月三十一日(附註(ii))	45.89	11,225,000	45.13	11,545,000

於二零一五年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權已有11,225,000股(二零一四年：11,545,000股)可被行使(附註(ii))。年內已行使購股權於行使時之相關加權平均股價為28.15港元(二零一四年：27.39港元)，而所得的款額合共5,886,600港元(二零一四年：4,751,500港元)。於年內並無購股權授出或就調整而授出或註銷(二零一四年：無)。

34 購股權 (續)

(a) 二零零二年購股權計劃 (續)

附註：

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一五年	二零一四年
18.74	225,000	80,000
17.58	95,000	185,000
	320,000	265,000

(ii) 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	
		二零一五年	二零一四年
17/03/2006 – 16/03/2015	18.74	–	120,000
17/03/2007 – 16/03/2015	18.74	–	105,000
02/04/2009 – 01/04/2018	47.70	2,637,500	2,637,500
02/04/2010 – 01/04/2018	47.70	2,637,500	2,637,500
02/04/2011 – 01/04/2018	47.70	5,275,000	5,275,000
06/02/2010 – 05/02/2019	17.58	280,000	330,000
06/02/2011 – 05/02/2019	17.58	395,000	440,000
		11,225,000	11,545,000

34 購股權 (續)

(b) 二零一一年購股權計劃

根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

根據二零一一年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一五年		二零一四年	
	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目
	於一月一日	31.95	36,880,000	35.45
於年內授予	–	–	26.88	15,400,000
於年內行使 (附註(i))	26.88	(883,000)	26.88	(95,000)
於年內失效	32.77	(800,000)	34.01	(1,395,000)
於十二月三十一日 (附註(ii))	32.06	35,197,000	31.95	36,880,000

於二零一五年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃授出之購股權有35,197,000股 (二零一四年：29,335,000股) 可被行使 (附註(ii))。年內已行使購股權於行使時之相關加權平均股價為31.55港元 (二零一四年：29.10港元)，而所得的款額合共23,735,040港元 (二零一四年：2,553,600港元)。於年內並無購股權就調整而授出或註銷 (二零一四年：無)。

財務報表附註

34 購股權 (續)

(b) 二零一一年購股權計劃 (續)

附註：

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一五年	二零一四年
26.88	883,000	95,000
	883,000	95,000

(ii) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價	購股權數目	
	(港元)	二零一五年	二零一四年
31/10/2012 – 29/04/2022	35.45	10,400,000	10,625,000
01/04/2013 – 29/04/2022	35.45	–	50,000
31/10/2013 – 29/04/2022	35.45	10,860,000	11,135,000
08/07/2014 – 07/01/2024	26.88	6,832,000	7,525,000
08/01/2015 – 07/01/2024	26.88	7,105,000	7,545,000*
		35,197,000	36,880,000

* 於報告期末尚未可被行使之購股權。

35 股份溢價

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	12,384,496	12,350,197
因行使購股權而產生 (附註34)	28,419	6,945
轉撥自購股權儲備 (附註36(a))	13,588	27,354
於十二月三十一日	12,426,503	12,384,496

36 其他儲備

	其他物業 重估儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	34,752	1,334,181	150,707	13,203,484	14,723,124
現金流量對沖：					
— 公允價值減少	—	—	(110,771)	—	(110,771)
— 轉撥至財務費用(附註8)	—	—	11,125	—	11,125
可供出售投資之公允價值增加	—	168,574	—	—	168,574
應佔聯營公司的外匯儲備	—	—	—	(243,642)	(243,642)
應佔聯營公司的其他儲備	14,289	(1,757)	—	(122,524)	(109,992)
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	(2,698,922)	(2,698,922)
轉撥至股份溢價(附註35)	—	—	—	(13,588)	(13,588)
轉撥自保留溢利	—	—	—	221,990	221,990
於二零一五年十二月三十一日	49,041	1,500,998	51,061	10,346,798	11,947,898

財務報表附註

36 其他儲備 (續)

	其他物業 重估儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日	–	1,253,651	190,433	14,535,253	15,979,337
現金流量對沖：					
– 公允價值減少	–	–	(56,614)	–	(56,614)
– 轉撥至財務費用 (附註8)	–	–	16,888	–	16,888
可供出售投資之公允價值增加	–	80,530	–	–	80,530
應佔聯營公司的外匯儲備	–	–	–	(124,888)	(124,888)
應佔聯營公司的其他儲備	34,752	–	–	(110,077)	(75,325)
境外業務的匯兌差異淨額	–	–	–	(1,153,438)	(1,153,438)
轉撥至股份溢價 (附註35)	–	–	–	(27,354)	(27,354)
僱員服務價值	–	–	–	82,944	82,944
轉撥自保留溢利	–	–	–	1,044	1,044
於二零一四年十二月三十一日	34,752	1,334,181	150,707	13,203,484	14,723,124

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	總計 千港元
於二零一五年一月一日	7,935,251	482,588	4,529,377	30,128	7,868	218,272	13,203,484
應佔聯營公司的外匯儲備	-	-	(243,642)	-	-	-	(243,642)
應佔聯營公司的其他儲備	-	-	-	2,028	-	(124,552)	(122,524)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(2,698,922)	-	-	-	(2,698,922)
轉撥至股份溢價 (附註35)	-	(13,588)	-	-	-	-	(13,588)
轉撥自保留溢利	-	-	-	221,990	-	-	221,990
於二零一五年十二月三十一日	7,935,251	469,000	1,586,813	254,146	7,868	93,720	10,346,798
於二零一四年一月一日	7,935,251	426,998	5,807,703	18,206	7,868	339,227	14,535,253
應佔聯營公司的外匯儲備	-	-	(124,888)	-	-	-	(124,888)
應佔聯營公司的其他儲備	-	-	-	10,878	-	(120,955)	(110,077)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(1,153,438)	-	-	-	(1,153,438)
轉撥至股份溢價 (附註35)	-	(27,354)	-	-	-	-	(27,354)
僱員服務價值	-	82,944	-	-	-	-	82,944
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,044	-	-	1,044
於二零一四年十二月三十一日	7,935,251	482,588	4,529,377	30,128	7,868	218,272	13,203,484

- (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中國成立及運作之附屬公司及聯營公司所設立之基金。根據中國外資企業會計準則，在獲得批准後，企業發展儲備基金可用作增資而一般儲備基金則可用作彌補虧損及增資。
- (d) 因於一九九八年及二零零二年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。
- (e) 收購儲備因增購或出售附屬公司權益（但不致失去控制權）而產生，亦即非控制性權益因附屬公司權益變動而作出之調整數與所付或所收的代價之公允價值之差額。

財務報表附註

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	7,260,350	9,534,051
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權攤銷	424,138	364,262
可供出售投資之股息收入	(88,376)	(80,674)
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券之股息收入	(9,589)	(10,523)
利息收入	(324,906)	(323,244)
出售物業、機器及設備之利潤	(282)	(226)
出售投資物業之利潤	(36,264)	(899,893)
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的公允價值利潤	(13,793)	(8,414)
商譽減值	–	24
發展中物業的減值撥備	400,000	–
投資物業公允價值之增加	(2,466,154)	(2,511,448)
融資費用	551,053	626,917
應佔聯營公司之業績	(2,017,565)	(1,302,897)
重新計量以往持有被收購公司權益之利潤	–	(8,201)
營運資本改動前之經營溢利	3,678,612	5,379,734
發展中物業、已落成之待售物業及應收賬項、 預付款項及訂金之(增加)/減少	(293,834)	3,445,262
應付賬項、已收訂金及應計項目之增加/(減少)	2,203,194	(130,907)
來自經營所得現金淨額	5,587,972	8,694,089

(b) 收購附屬公司之現金流入淨額分析 – 企業合併

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
已付現金代價	–	(65,158)
已購入現金及銀行結存	–	216,477
收購附屬公司之現金流入淨額	–	151,319

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用（附註(i)）	97,231	76,763
租金費用（附註(ii)）	54,040	54,123
物流、保險經紀及服務費用（附註(iii)）	6,820	6,117
租金收入（附註(iv)）	10,551	12,467

(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金費用。

(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）

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	78,620	87,897
離職後福利	480	520
	79,100	88,417

財務報表附註

38 關聯方交易 (續)

(c) 年終結餘

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司(附註19)	2,851,123	2,773,215
應付關聯方款項：		
包括在非控制性權益貸款內(附註30)		
— 香格里拉之附屬公司	1,000,620	991,474
— 嘉里控股有限公司之附屬公司	241,684	241,684
聯營公司(附註19)	62,776	57,244

(d) 若干聯營公司之銀行及其他信貸的擔保

本集團已就若干聯營公司的銀行及其他信貸作出擔保。由本集團擔保的該等信貸其中已動用的金額，亦即本集團於二零一五年十二月三十一日須承擔之財務風險共約1,582,256,000港元(二零一四年：3,208,477,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,470,547,000港元(二零一四年：5,298,533,000港元)。上述的金額已在附註40(a)的本集團就銀行及其他信貸作出擔保的披露內反映。

39 承擔

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，本集團於物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業、機器及設備	—	9,965
投資物業	536,354	1,567,685
租賃土地及土地使用權	2,889,925	342,636
發展中物業	11,971,037	11,432,447
	15,397,316	13,352,733

39 承擔 (續)

(b) 於二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而須於未來支付之最低租賃付款如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	55,401	55,425
第二至第五年 (包括首尾兩年)	13,912	55,054
五年以上	13,040	7,149
	82,353	117,628

(c) 於二零一五年十二月三十一日，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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	2,782,226	2,540,542
第二至第五年 (包括首尾兩年)	3,621,228	4,164,487
五年以上	474,020	671,104
	6,877,474	7,376,133

40 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	二零一五年 千港元	二零一四年 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))	1,582,256	3,208,477
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))	1,711,670	728,455
	3,293,926	3,936,932

40 或然負債 (續)

(a) 銀行及其他信貸之擔保 (續)

- (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，亦即本集團於二零一五年十二月三十一日須承擔之財務風險共約1,582,256,000港元(二零一四年：3,208,477,000港元)。於二零一五年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,470,547,000港元(二零一四年：5,298,533,000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，亦即本集團於二零一五年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為1,711,670,000港元(二零一四年：728,455,000港元)。

(b) 其他擔保及承諾

- (i) 本公司一全資擁有附屬公司透過其聯營公司於一公司(「坑口發展商」)擁有40%權益，該公司正發展港鐵坑口站發展項目其中一地盤。坑口發展商獲授獨家發展權，可根據其與(包括其他方)香港鐵路有限公司(「港鐵」)訂立之發展協議(「坑口發展協議」)發展該地盤。

遵照以上發展項目之一份擔保契據，本公司向港鐵作出各自擔保，以保證坑口發展商適切、如期履行及遵守其於坑口發展協議項下或與坑口發展協議有關之責任、法律責任、規定、行為及職務之40%，以及保證坑口發展商適切及如期支付於坑口發展協議項下或與坑口發展協議有關之應支付予港鐵之全部款項及負債之40%。

- (ii) 本集團於一家公司(「甲方」)擁有50%權益，該公司擁有一幅位於長沙灣之土地，而另一家公司(「乙方」)則擁有毗鄰之一幅土地。甲方及乙方正就聯合重建該兩幅土地進行磋商。於進行聯合重建前，雙方須向政府交還該兩幅現有土地，以交換一幅可供發展一包含公眾停車場設施之商／住發展項目之新地段(「換地建議」)。換地建議涉及批授一條街道及其附連行人路作為新地段之一部分，並須永久封閉上述街道及其附連行人路。

40 或然負債 (續)

(b) 其他擔保及承諾 (續)

根據一項於二零零六年一月六日作出之承諾(「承諾」)，作為政府與甲方及乙方就換地建議進行及持續進行磋商之代價，本公司及其他方(包括甲方及乙方股東之控股公司)共同及各自地承諾、立約承諾及同意向政府及其任何行政人員作出賠償保證，就彼等因根據道路(工程、使用及補償)條例於憲報公佈永久封閉上述街道及其附連行人路及有關該項封閉之授權直接或間接引致或與其有關之所有及任何法律行動(包括司法覆核)、責任、要求、索償、開支、費用及虧損作出補償。

根據日期均為二零零六年一月六日之交叉擔保賠償保證契據及交叉賠償保證附屬契據，本集團於承諾項下之責任為各自責任，並須按其於聯合重建項目中所佔之權益釐定。

- (iii) 本公司全資擁有附屬公司Wealthy State Investments Limited(「Wealthy State」)已取得與市區重建局(「市建局」)聯合發展位於香港西營盤一幅土地之權利。Wealthy State及市建局並就此簽訂發展協議(「西營盤發展協議」)。

遵照以上發展項目之一份擔保契據，本公司就Wealthy State適切、如期履行及遵守西營盤發展協議下的責任或與該發展協議有關之發展商之責任向市建局作出擔保(已包括Wealthy State於西營盤發展協議下之付款責任)。

41 資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為26,840,459,000港元(二零一四年：24,046,028,000港元)，其中包括無抵押之總額21,114,807,000港元(二零一四年：18,008,632,000港元)，及有抵押之總額5,725,652,000港元(二零一四年：6,037,396,000港元)。本集團的有抵押銀行信貸以下列方式作抵押：

- (a) 若干物業(附註14至17)之法定抵押；及
- (b) 轉讓若干物業之保險收益。

42 最終控股公司

各董事認為Kerry Group Limited(於科克群島註冊成立之公司)乃最終控股公司。

財務報表附註

43 本公司財務狀況表及儲備之變動

於二零一五年十二月三十一日之本公司財務狀況表

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		5,832	5,858
附屬公司		27,771,681	26,267,526
聯營公司		1,992,842	1,992,783
衍生金融工具		200	52,641
		29,770,555	28,318,808
流動資產			
應收股息		1,300,000	1,300,000
應收賬項、預付款項及訂金		2,620	14,125
衍生金融工具		27,918	12,213
現金及銀行結存		916,801	2,472,014
		2,247,339	3,798,352
流動負債			
應付賬項及應計項目		84,188	90,071
一項長期銀行貸款之本期部分		–	310,113
衍生金融工具		1,317	–
		85,505	400,184
流動資產淨值		2,161,834	3,398,168
總資產減流動負債		31,932,389	31,716,976
非流動負債			
衍生金融工具		90,096	–
總資產減負債		31,842,293	31,716,976
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	33	1,445,856	1,444,653
股份溢價	35	12,426,503	12,384,496
其他儲備	(附註(a))	10,904,383	10,920,008
保留溢利	(附註(b))	7,065,551	6,967,819
總權益		31,842,293	31,716,976

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	對沖儲備 千港元	總計 千港元
於二零一五年一月一日	10,427,515	482,588	7,868	2,037	10,920,008
轉撥至股份溢價 (附註35)	-	(13,588)	-	-	(13,588)
現金流量對沖					
- 公允價值增加	-	-	-	(12,210)	(12,210)
- 轉撥至財務費用	-	-	-	10,173	10,173
於二零一五年十二月三十一日	10,427,515	469,000	7,868	-	10,904,383
於二零一四年一月一日	10,427,515	426,998	7,868	(377)	10,862,004
轉撥至股份溢價 (附註35)	-	(27,354)	-	-	(27,354)
僱員服務價值	-	82,944	-	-	82,944
現金流量對沖					
- 公允價值增加	-	-	-	(14,676)	(14,676)
- 轉撥至財務費用	-	-	-	17,090	17,090
於二零一四年十二月三十一日	10,427,515	482,588	7,868	2,037	10,920,008

附註：

- (i) 本公司之繳入盈餘在本公司發行股份以交換所收購之公司之股份時產生，亦即本公司所發行之股份面值與所收購之公司之資產淨值兩者間之差額。就集團層面上，繳入盈餘已被重新列賬並包括在集團相關附屬公司之儲備內。
- (ii) 因於一九九八年及二零零二年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。

(b) 本公司保留溢利之變動

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
於一月一日	6,967,819	6,774,020
年度溢利	1,398,848	1,421,545
已付股息	(1,301,116)	(1,227,746)
於十二月三十一日	7,065,551	6,967,819

財務報表附註

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司

(a) 主要附屬公司

於二零一五年十二月三十一日，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/ 成立/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 (以*表示除外)	附註
物業部 – 中國					
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178,500,000元	71%	(3)(6)
長沙廣悅置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣218,000,000元	100%	(3)(5)
富安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣500,000,000元	60%	(3)(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	物業發展	人民幣200,000,000元	100%	(3)(5)
滙耀置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,470,000,000元	100%	(3)(5)
建安置業(昆明)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣400,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里曹家堰房地產(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	13,400,000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	142,000,000港元	100%	(3)(5)
嘉里置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	人民幣675,000,000元	55%	(3)(5)
嘉里發展(滿洲里)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	6,800,000美元	100%	(3)(5)
嘉里發展(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	5,000,000美元	100%	(3)(5)
嘉里置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	708,350,000港元	100%	(3)(5)
嘉里樺楓房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	680,000,000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208,000,000元	100%	(3)(5)
Kerry Properties (China) Limited	英屬維爾京群島	投資控股	4,554,642,958港元	100%*	
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	100,000港元	100%	
嘉里建設(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	112,082,975港元	100%	(3)(5)
嘉里建設管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產及項目管理	人民幣8,962,190元	100%	(5)
嘉里置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	425,750,000美元	75%	(3)(5)
嘉里置業(南昌)有限公司	中華人民共和國	物業發展	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	物業發展	人民幣2,687,500,000元	60%	(5)
連億置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,617,000,000元	60%	(3)(5)
寰安置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,085,000,000元	55%	(3)(5)
寰安置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	人民幣3,980,000,000元	100%	(3)(5)
國興發展(福州)有限公司	中華人民共和國	物業投資	44,000,000港元	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、銷售及發展	155,300,000美元	74.25%	(3)(6)
上海吉祥房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資、擁有及經營酒店	311,250,000美元	51%	(5)
上海嘉里房地產發展有限公司	中華人民共和國	物業投資	250,000美元	55.20%	(3)(6)
上海新慈厚房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資	60,000,000美元	74.25%	(6)
香格里拉大酒店(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣700,000,000元	60%	(3)(5)
盛祥置業(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,200,000,000元	60%	(5)

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立/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 (以*表示除外)	附註
物業部 – 中國 (續)					
裕豐置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣750,000,000元	55%	(3)(5)
裕安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣300,000,000元	60%	(3)(5)
祥恒置業(濟南)有限公司	中華人民共和國	物業發展	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%	
永裕置業(南京)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,350,000,000元	100%	(3)(5)
展豐置業(營口)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣250,000,000元	65%	(3)(5)
展業置業(營口)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣330,000,000元	65%	(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	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	物業發展	1港元	100%	
Bethan Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
智威投資有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
朝順有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
Classic Gold Holdings Limited	香港	物業發展	1港元	100%	
Crystal Link Holdings Limited	香港	物業銷售	1港元	100%	
Crystal Talent Limited	香港	物業發展	1港元	71%	
Fine Century Holdings Limited	香港	經營食肆	1港元	100%	
Fortune Mega Investments Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1美元	100%	
巧運地產有限公司	香港	物業銷售	1港元	100%	
喜利投資有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
Interseed Company Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
進天投資有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
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%	
嘉里項目管理(澳門)有限公司	澳門	項目管理及建築管理	1,000,000澳門幣	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%	
Kerry Properties (Hong Kong) Limited	英屬維爾京群島	投資控股	413,179港元	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%	
領旺有限公司	香港	物業發展	1港元	71%	
Mable Road Company Limited	香港	物業投資	10港元 10,000港元 ⁽²⁾	100%	

財務報表附註

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立/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 (以*表示除外)	附註
物業部 – 香港 (續)					
Magnifair Company Limited	香港	物業銷售	10,000港元	100%	
萬力集團有限公司	香港	物業發展	1港元	71%	
美利通有限公司	香港	物業發展	1港元	71%	
Maple Crest Development Limited	英屬維爾京群島	經營休娛公園	120美元	75%	
明泰國際有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
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%	
萬鉅有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
Mid-Levels Portfolio (Aigburth) Limited	庫克群島	物業投資	9美元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited	香港	物業投資	1,000港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Valverde) Limited	香港	物業銷售	1,000港元	100%	
NMC 8 Limited	英屬維爾京群島	物業發展	1美元	100%	
龍賢有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
灝豐有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
Peak Universe Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Pettico Limited	香港	提供財務服務	20港元	100%	
Precise Skill Investments Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Prismatic Limited	香港	物業銷售及投資	20港元	100%	
Rayhay Company Limited	香港	提供財務服務	2港元	100%	
Right Century Investments Limited	香港	物業銷售	1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	物業發展	2港元	100%	
順安置業有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
Sociedade de Investimento Imobiliário Tim Keng Van, S.A.	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	100%	(3)
Taskan Limited	香港	物業銷售	2港元	100%	
Trebanos Investment Company Limited	香港	投資控股	2港元	100%	
維傑有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	
Wealth Partner Global Limited	香港	提供財務服務	1港元	71%	
Wealthline Properties Limited	英屬維爾京群島	投資控股及物業銷售	1美元	71%	
Wealthy State Investments Limited	香港	物業投資	1港元	100%	
威宏有限公司	香港	物業銷售	1港元	71%	

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(a) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立/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 (以*表示除外)	附註
物業部 – 海外					
Amble Aim Sdn. Bhd.	馬來西亞	投資控股	2馬幣	100%	(3)
Kerry Properties (Sydney) Pty Ltd	澳洲	投資控股	1澳元	100%	
Kerry Properties International Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1港元	100%*	
Travel Aim Investment B.V.	荷蘭	投資控股	18,000歐羅	100%	(3)
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%	
Gain Silver Finance Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1美元	100%	
Kerry Corporate Services Limited	香港	提供公司服務	1港元	100%	
Kerry Estate Management Limited	英屬維爾京群島	投資控股	10,000港元	100%*	
Kerry Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	投資控股	595,026,381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 (前稱嘉里北方工程項目管理(北京) 有限公司)	中華人民共和國	項目管理	人民幣5,000,000元	100%	(3)(5)
Kerry Properties Treasury Limited	英屬維爾京群島	投資控股及集團融資	4,670,665,187港元	100%*	
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%	
智殷投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2港元	100%	
恆群實業有限公司	香港	提供建築工程服務	1,000,000港元	100%	
Wing Tsing Financial Services Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1美元	100%	
Wiseyear Holdings Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1美元	100%	

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(b) 主要聯營公司

於二零一五年十二月三十一日，本公司持有下列聯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/ 成立/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 – 中國					
恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣561,000,000元	40%	(3)(5)
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,836,575,900元	50%	(3)(5)
瑞和置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	40%	(3)(5)
上海浦東嘉里城房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資，擁有及經營酒店	171,361,400美元	40.80%	(6)
香格里拉大酒店(南京)有限公司	中華人民共和國	物業發展	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	物業發展	人民幣2,261,250,000元	49%	(5)
物業部 – 香港					
Brisbane Trading Company Limited	香港	物業銷售	普通股 無投票權遞延股	50%	
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	提供融資服務	普通股	40%	
Enterprico Investment Limited	香港	貸款融資	普通股	47.5%	(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)
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)
朗豐集團有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
Pembroke Development Investments Limited	英屬維爾京群島	物業發展	普通股 無投票權遞延股	40%	
兆盛發展有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
泰運有限公司	香港	物業銷售	普通股	50%	(9)
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)(9)

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(b) 主要聯營公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立/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 – 海外					
Jacksons Landing Development Pty. Limited	澳洲	物業投資	普通股	25%	(3)(9)
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%	(3)(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)	綜合物流及國際貨運業務	普通股	42.39%*	(7)
呼和浩特春華嘉威水務有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的擁有及管理	人民幣192,329,200元	13%	(3)(6)(8)
呼和浩特春華嘉威水務運營有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的營運及保養	人民幣14,000,000元	19.50%	(3)(6)(8)
嘉里建國水務(呼和浩特)有限公司	香港	投資控股	普通股	50%	(3)
KVV Investment Company Limited	香港	投資控股	普通股	25.50%	(3)
香港西區隧道有限公司	香港	經營及管理隧道	普通股	15%	(3)(8)(9)

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) 英文翻譯名稱
- (5) 外商獨資經營企業
- (6) 中外合資經營企業
- (7) 上市公司
- (8) 集團透過參與這些聯營公司的董事會而取得重大影響力
- (9) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
業績					
營業額 ¹	10,392,897	14,663,725	33,157,961	34,513,046	20,660,363
股東應佔溢利	5,529,963	6,773,636	13,154,389	6,960,931	5,348,032
資產及負債					
非流動資產	103,519,869	118,252,547	117,070,145	101,906,308	86,266,763
流動資產淨額	23,617,115	14,716,582	10,718,512	19,022,357	16,611,532
總資產減流動負債	127,136,984	132,969,129	127,788,657	120,928,665	102,878,295
長期負債及非控制性權益	(45,783,625)	(52,890,611)	(52,033,431)	(50,177,098)	(38,980,838)
股東資金	81,353,359	80,078,518	75,755,226	70,751,567	63,897,457

附註：以上數字乃根據最近期已發表之財務報表編製。

¹ 二零一一年至二零一三年數值包括已終止經營業務

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