

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



嘉里建設有限公司*

KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：683)

截至二零一九年十二月三十一日止年度全年業績、 建議採納二零二零年購股權計劃及 終止二零一一年購股權計劃

本公司董事會（「董事會」）公布本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

業績總覽

截至二零一九年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔溢利為 68.97 億港元，較二零一八年之 74.99 億港元下跌 8%。

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一九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 15.01 億港元（二零一八年：41.54 億港元）。截至二零一九年十二月三十一日止年度，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利增加 61% 至 53.96 億港元（二零一八年：33.45 億港元）。增加主要原因為於二零一八年內為澳門發展中物業作出 11.75 億港元（二零一九年：零）之減值虧損撥備（附註 3）及於二零一八年內以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產錄得公允價值淨減少 14.61 億港元（二零一九年：增加共 0.05 億港元）（附註 4）。

截至二零一九年十二月三十一日止年度之每股盈利為 4.74 港元，較二零一八年錄得之每股 5.16 港元下跌 8%。

* 僅供識別

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		變動
	二零一九年 百萬港元	二零一八年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	5,396	3,345	61%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	1,501	4,154	
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	6,897	7,499	-8%

董事會建議派發截至二零一九年十二月三十一日止年度末期股息每股 0.95 港元（「末期股息」）。連同中期股息每股 0.40 港元，截至二零一九年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股 1.35 港元（二零一八年：每股 1.35 港元）。

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	2	18,025,422	21,433,216
銷售成本及直接費用		(9,041,440)	(11,965,122)
毛利	2	8,983,982	9,468,094
其他收入及收益淨額		692,178	673,010
發展中物業之減值虧損撥備	3	-	(1,175,281)
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產公允價值 增加／(減少)淨額	4	4,534	(1,461,152)
行政及其他經營費用		(1,602,120)	(1,605,108)
投資物業公允價值之增加		1,185,018	4,457,289
除融資費用前經營溢利		9,263,592	10,356,852
融資費用	5	(812,565)	(584,501)
經營溢利	5	8,451,027	9,772,351
應佔聯營公司及合營公司業績		1,584,917	2,141,846
除稅前溢利		10,035,944	11,914,197
稅項	6	(2,342,856)	(3,178,019)
年度溢利		7,693,088	8,736,178
應佔溢利：			
公司股東		6,897,450	7,499,295
非控制性權益		795,638	1,236,883
		7,693,088	8,736,178
每股盈利	7		
- 基本		4.74港元	5.16港元
- 攤薄		4.74港元	5.16港元

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
年度溢利	7,693,088	8,736,178
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(23,899)	(57,059)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	49,056	122,121
境外業務的匯兌差異淨額	(1,391,680)	(3,348,023)
不會重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面 收益之金融資產公允價值之增加	127,482	61,511
年度其他全面收益總額 (已扣除稅項)	(1,239,041)	(3,221,450)
年度全面收益總額	<u>6,454,047</u>	<u>5,514,728</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	6,079,120	5,025,143
非控制性權益	374,927	489,585
	<u>6,454,047</u>	<u>5,514,728</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		5,250,030	5,693,610
投資物業		80,209,689	74,228,117
租賃土地及土地使用權		-	1,940,187
使用權資產		2,004,077	-
發展中物業		17,693,616	12,621,212
土地訂金		7,981,265	10,105,186
聯營公司及合營公司		28,426,306	23,032,323
衍生金融工具		42,550	24,877
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		1,453,753	1,326,271
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		1,095,300	2,448,729
應收按揭貸款		3,062,327	3,969,991
無形資產		122,504	122,504
		147,341,417	135,513,007
流動資產			
發展中物業		5,346,346	8,408,933
已落成之待售物業		10,881,168	10,151,508
應收賬項、預付款項及訂金	8	1,503,907	1,277,878
應收按揭貸款之本期部分		33,838	35,905
可收回稅項		325,346	217,190
儲稅券		189,598	189,598
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		6,863	7,145
受限制之銀行存款		511,687	522,698
現金及銀行結存		11,743,843	13,860,952
		30,542,596	34,671,807
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	6,290,259	6,908,110
合約負債		2,549,048	6,499,300
租賃負債之本期部分		50,461	-
稅項		2,451,597	2,254,966
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	8,494,117	8,141,552
		19,835,482	23,803,928
流動資產淨值		10,707,114	10,867,879
總資產減流動負債		158,048,531	146,380,886
非流動負債			
長期銀行貸款	10	28,712,976	22,625,008
定息債券		2,334,345	2,344,683
非控制性權益貸款		2,772,606	2,131,319
租賃負債		99,958	-
衍生金融工具		114,228	62,581
遞延稅項		8,631,391	8,275,622
		42,665,504	35,439,213
總資產減負債		115,383,027	110,941,673
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,456,501	1,455,208
股份溢價		13,061,007	13,019,604
其他儲備		8,526,697	9,192,306
保留溢利		78,660,305	73,873,846
		101,704,510	97,540,964
非控制性權益		13,678,517	13,400,709
總權益		115,383,027	110,941,673

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

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

為更佳根據開支功能歸類，綜合收益表之呈列已作以下改變：

以往呈報於銷售成本及直接費用之酒店折舊及攤銷已重新分類至行政及其他經營費用內。比較數字已作重新分類以配合本年度的呈列。

除以下描述外，本集團之會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

以下為已公布準則、對現有準則的修訂本及詮釋，並已於本集團二零一九年一月一日開始的會計期間生效：

香港財務準則 16，「租賃」

香港財務準則 9 修訂本，「具有負補償的提前還款特性」

香港會計準則 19 修訂本，「計劃修改、削減或結算」

香港會計準則 28 修訂本，「於聯營公司或合營公司的長期權益」

香港財務準則二零一五年至二零一七年週期年度改進

香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 23，「所得稅處理之不確定性」

除以下變更外，以上準則、對現有準則的修訂本及詮釋對本集團之綜合財務報表並沒有重大的影響。

香港財務準則 16 「租賃」

香港財務準則 16 主要對本集團的營運租賃會計方法有影響。在此新準則的影響下，一項資產(租賃項目的使用權)及一項用於支付租金的金融負債在綜合財務狀況表內確認。

由於採納香港財務準則 16，租賃土地及土地使用權已於二零一九年一月一日重新分類至使用權資產。

1. 編製基準及會計政策（續）

本集團於二零一九年一月一日提早採納了以下對現有準則的修訂本：

香港財務準則 3 修訂本，「業務的定義」

該等修訂本澄清業務的定義，並提供額外指引，旨在協助實體釐定交易是否應作為業務合併或資產收購入賬。此外，其亦引入一項可選集中測試，允許以簡化評估收購一組活動及資產是否並非一項業務。

本集團認為該等修訂更能反映收購的本質，因此提早採納該等修訂本。據此，其對本集團的影響已於綜合財務報表中反映。

以下為與本集團營運相關的已公布的準則、對現有準則的修訂本及框架，而本集團必須在二零二零年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並未提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則 1 及香港會計準則 8 的修訂本，「重大的定義」	二零二零年一月一日
香港會計準則 39，香港財務準則 7 及香港財務準則 9 的 修訂本，「對沖會計」	二零二零年一月一日
財務報告的概念框架（二零一八年）	二零二零年一月一日
香港財務準則 17，「保險合約」	二零二一年一月一日
香港財務準則 10 及香港會計準則 28 的修訂本，「投資者 與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」	有待確定

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

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之收入及毛利按主要業務及市場分析如下：

	收入		毛利	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
- 內地物業	3,635,915	3,685,853	2,781,823	2,905,140
- 香港物業	1,274,510	1,164,338	999,175	926,071
	4,910,425	4,850,191	3,780,998	3,831,211
物業銷售				
- 內地物業（附註）	6,150,265	7,515,833	2,107,875	2,381,200
- 香港物業	5,011,216	6,959,118	2,333,765	2,398,477
	11,161,481	14,474,951	4,441,640	4,779,677
酒店營運 - 內地物業	1,953,516	2,108,074	761,344	857,206
	18,025,422	21,433,216	8,983,982	9,468,094
主要市場：				
- 內地	11,739,696	13,309,760	5,651,042	6,143,546
- 香港	6,285,726	8,123,456	3,332,940	3,324,548
	18,025,422	21,433,216	8,983,982	9,468,094

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，銷售投資物業為數共 117,743,000 港元（二零一八年：90,902,000 港元），並不包括於收入內。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

本集團之財務業績按營運分部分分析如下：

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	總計 千港元
收入	11,739,696	6,285,726	18,025,422	-	18,025,422
業績					
分部業績 - 毛利	5,651,042	3,332,940	8,983,982	-	8,983,982
其他收入及收益淨額					692,178
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產公允價值 增加淨額					4,534
行政及其他經營費用					(1,602,120)
投資物業公允價值之增加					1,185,018
除融資費用前經營溢利					9,263,592
融資費用					(812,565)
經營溢利					8,451,027
應佔聯營公司及合營公司業績					1,584,917
除稅前溢利					10,035,944
稅項					(2,342,856)
年度溢利					7,693,088
應佔溢利：					
公司股東					6,897,450
非控制性權益					795,638
					7,693,088
折舊及攤銷	452,758	22,043	474,801	2,712	477,513

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

	截至二零一八年十二月三十一日止年度				總計 千港元
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	營運分部 總額 千港元	其他 千港元	
收入	13,309,760	8,123,456	21,433,216	-	21,433,216
業績					
分部業績 - 毛利	6,143,546	3,324,548	9,468,094	-	9,468,094
其他收入及收益淨額					673,010
發展中物業之減值虧損撥備					(1,175,281)
以公允價值計量且其變動計入 損益之金融資產公允價值 減少淨額					(1,461,152)
行政及其他經營費用					(1,605,108)
投資物業公允價值之增加					4,457,289
除融資費用前經營溢利					10,356,852
融資費用					(584,501)
經營溢利					9,772,351
應佔聯營公司及合營公司業績					2,141,846
除稅前溢利					11,914,197
稅項					(3,178,019)
年度溢利					8,736,178
應佔溢利：					
公司股東					7,499,295
非控制性權益					1,236,883
					8,736,178
折舊及攤銷	490,022	16,114	506,136	3,148	509,284

3. 發展中物業之減值虧損撥備

於二零一八年五月，澳門特區政府已正式宣告位於澳門南灣湖區 C12 地段項目（「南灣湖區項目」）的土地批給期經已屆滿，故已於二零一八年為南灣湖區項目作出全數共約 1,175,000,000 港元之減值撥備。

4. 以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產公允價值增加／（減少）淨額

截至二零一八年十二月三十一日止年度金融資產公允價值之變化包括投資於上海克虜伯不鏽鋼有限公司（「上海克虜伯」）公允價值之減少 1,500,000,000 港元。

本集團於二零一六年購入上海克虜伯約 24.4% 股權，該公司擁有一幅位於上海市浦東新區的地塊。於二零一八年一月一日前，由於本集團對上海克虜伯的財務及經營政策並沒有重大影響力，本集團將此項投資列為可供出售投資。於二零一八年一月一日採納香港財務準則 9 後，該投資重新分類為以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產。

二零一六年五月，上海市政府發出關於將該專案地塊更改為商業發展用途之新規劃和批覆（「五月批覆」）。其後於二零一七年八月，上海市政府發出另一份批覆，將該專案地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。

本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。項目的各投資方中，一間通過不同投資工具持有該項目的國有企業為當中最大的投資方。

於二零一八年第二季，上海市有關部門接觸項目公司並告知其欲將該專案地塊納入世博文化公園建設範圍的意向。雙方自此展開討論及協商，以期達成雙方接受的解決方案，以使本集團能退出該項目。徵收補償已於二零一九年下半年達成協議。

5. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年
千港元 千港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

計入

股息收入	63,002	70,101
利息收入	570,289	676,569
出售投資物業所得溢利淨額	51,384	37,924

扣除

物業、機器及設備及使用權資產之折舊 及租賃土地及土地使用權之攤銷	477,513	509,284
融資成本總額	1,166,840	971,234
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(354,275)	(386,733)
	812,565	584,501

6. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	(1,389,442)	(1,474,115)
往年之（不足）／多提撥備	(1,177)	903
遞延	(443,237)	(1,199,041)
	(1,833,856)	(2,672,253)
香港利得稅		
本期	(468,970)	(469,618)
往年之多提撥備	671	2,630
遞延	(23,803)	(22,255)
	(492,102)	(489,243)
海外稅項		
本期	(8,170)	(9,037)
往年之多提／（不足）撥備	1,131	(1,905)
遞延	(9,859)	(5,581)
	(16,898)	(16,523)
	<u>(2,342,856)</u>	<u>(3,178,019)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一八年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之內地及海外國家之現行稅率計算。

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

本年本集團應佔聯營公司及合營公司稅項為 451,401,000 港元（二零一八年：483,954,000 港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

7. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,455,974,642</u>	<u>1,452,417,742</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>6,897,450</u>	<u>7,499,295</u>
每股基本盈利	<u>4.74港元</u>	<u>5.16港元</u>

攤薄

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
已發行普通股股份加權平均數	1,455,974,642	1,452,417,742
購股權之調整	<u>514,809</u>	<u>1,621,526</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,456,489,451</u>	<u>1,454,039,268</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>6,897,450</u>	<u>7,499,295</u>
每股攤薄盈利	<u>4.74港元</u>	<u>5.16港元</u>

8. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	77,960	120,826
一個月至三個月	41,044	16,544
超過三個月	16,496	26,094
	<u>135,500</u>	<u>163,464</u>

9. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零一九年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	444,515	334,407
一個月至三個月	22,706	22,732
超過三個月	10,437	9,631
	<u>477,658</u>	<u>366,770</u>

10. 銀行貸款

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	35,288,001	28,378,777
銀行貸款 - 有抵押	1,919,092	2,387,783
銀行貸款總額 (附註 (i))	37,207,093	30,766,560
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之 本期部分	(8,494,117)	(8,141,552)
	<u>28,712,976</u>	<u>22,625,008</u>

10. 銀行貸款（續）

(i) 於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
1年內	8,494,117	8,141,552
在第2至第5年內		
- 在第2年內	5,586,658	8,731,082
- 在第3年內	11,577,601	6,908,349
- 在第4年內	5,298,717	5,684,072
- 在第5年內	5,850,000	1,301,505
	<u>28,312,976</u>	<u>22,625,008</u>
於5年內償還	36,807,093	30,766,560
超過5年	400,000	-
	<u>37,207,093</u>	<u>30,766,560</u>

11. 承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團就投資物業、土地成本、發展中物業、合營公司權益及其他（已於年底簽訂合約但未於此財務報表內作出撥備）之資本及其他承擔如下：

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
投資物業	779,226	920,725
土地成本	7,906,141	4,005,274
發展中物業	8,711,199	4,237,180
合營公司權益	-	126,251
其他	-	297,635
	<u>17,396,566</u>	<u>9,587,065</u>

12. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零一九年 十二月三十一日 千港元	二零一八年 十二月三十一日 千港元
- 關於若干聯營公司及合營公司之銀行信貸 之擔保（附註 (i)）	2,702,503	2,680,659
- 關於若干銀行批授按揭信貸予內地 若干物業一手買家之擔保（附註 (ii)）	1,826,090	2,296,125
	<u>4,528,593</u>	<u>4,976,784</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一九年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 2,702,503,000 港元（二零一八年：2,680,659,000 港元）。由本集團於二零一九年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 3,303,412,000 港元（二零一八年：2,680,659,000 港元）。
- (ii) 本集團就若干位於內地之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一九年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 1,826,090,000 港元（二零一八年：2,296,125,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一八年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

13. 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 37,207,093,000 港元（二零一八年：30,766,560,000 港元），其中包括無抵押之總額 35,288,001,000 港元（二零一八年：28,378,777,000 港元）及有抵押之總額 1,919,092,000 港元（二零一八年：2,387,783,000 港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共 16,035,262,000 港元（二零一八年：16,408,731,000 港元）；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

物業業務回顧

綜覽

中國內地和香港經濟放緩，對本集團業績構成一定影響。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，儘管本集團業績錄得跌幅，但業務依然穩健，旗下投資物業組合亦繼續帶來穩定的經常性收入。

本集團於二零一九年十二月三十一日所持物業組合（以樓面面積計算），包括發展中物業共 2,682 萬平方呎（二零一八年：2,536 萬平方呎）、已落成之投資物業共 1,447 萬平方呎（二零一八年：1,310 萬平方呎）、酒店物業共 467 萬平方呎（二零一八年：467 萬平方呎）及持有作出售用途之物業共 204 萬平方呎（二零一八年：232 萬平方呎）。優質的資產組合，為集團長遠發展奠定穩固基礎。

物業組合之組成

於二零一九年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計
	內地	香港	澳門 ⁽¹⁾ (千平方呎)	海外	
已落成之投資物業	8,404	4,196	-	1,867	14,467
酒店物業	4,126	38	-	504	4,668
發展中物業	21,826	953	1,988	2,057	26,824
持有作出售用途物業	1,657	381	-	-	2,038
總樓面面積	36,013	5,568	1,988	4,428	47,997

備註：

(1) 澳門物業組合之可發展樓面面積代表一幅已於二零零九年九月交還予澳門特區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特區政府公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

內地物業部

內地物業部錄得收入減少12%至117.39億港元（二零一八年：133.10億港元），主要由於落成物業銷售收入下降18%。毛利亦減少8%至56.51億港元（二零一八年：61.43億港元）。

本年度內，儘管經濟趨緩，針對房地產行業的整體政策方向維持不變。本部門之物業銷售步伐減慢，惟內地投資資產組合維持強健，並取得穩定的租賃表現。

投資物業

本年度內，本集團內地已落成投資物業貢獻的收入為 36.36 億港元（二零一八年：36.86 億港元），毛利則為 27.82 億港元（二零一八年：29.05 億港元），收入及毛利分別按年減少 1% 及 4%。

於二零一九年十二月三十一日，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 840 萬平方呎（二零一八年：845 萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一九年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積							總計	出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	濟南		
	(千平方呎)								
辦公室	711	1,388	1,552	102	354	-	195	4,302	90%
商用	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	93%
公寓	277	774	-	-	-	-	-	1,051	89%#
	1,086	3,258	1,656	900	840	435	229	8,404	

於二零一八年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積							總計	出租率
	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	濟南		
	(千平方呎)								
辦公室	711	1,429	1,552	102	354	-	195	4,343	88%
商用	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	88%
公寓	277	774	-	-	-	-	-	1,051	89%#
	1,086	3,299	1,656	900	840	435	229	8,445	

上海嘉里華庭二期一幢由二零一七年第四季開始進行裝修之公寓大樓除外。

主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一九年 十二月三十一日之出租率	於二零一八年 十二月三十一日之出租率
靜安嘉里中心一期	97%	96%
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	96%	98%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	94%	97%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	96%	96%
深圳嘉里建設廣場	92%	97%
杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	94%	92%
瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	66%	39%

備註：

(1) 酒店部分除外。

內地主要綜合發展項目

上海 — 靜安嘉里中心

靜安嘉里中心位於上海南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。集團分別持有此中心一期及二期項目之 74.25% 及 51% 權益。靜安嘉里中心匯集辦公室、服務式公寓、商場及酒店，俯瞰景致優美的中庭廣場，總樓面面積合共 374 萬平方呎。此項目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。於二零一九年十二月三十一日，辦公室面積 97%（二零一八年：99%）及零售面積 95%（二零一八年：97%）已租出。靜安香格里拉大酒店於年度內的平均入住率為 78%（二零一八年：78%）。

上海 — 浦東嘉里城

本集團在上海浦東區持有 40.8% 權益之綜合用途物業浦東嘉里城，包括辦公室、服務式公寓、商場及酒店。於二零一九年十二月三十一日，零售及辦公室面積分別租出 94% 及 98%（二零一八年：均為 100%），服務式公寓之出租率則為 82%（二零一八年：85%）。上海浦東嘉里大酒店於年內之平均入住率為 74%（二零一八年：74%）。

北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於首都心臟地帶，包括優質辦公室、服務式公寓、購物中心及北京嘉里大酒店。本集團持有此綜合用途項目之 71.25% 權益。於二零一九年十二月三十一日，零售面積的出租率為 94%（二零一八年：85%），辦公室面積則租出 98%（二零一八年：99%）。於二零一九年十二月三十一日，服務式公寓亦已租出 92%（二零一八年：93%）。北京嘉里大酒店於年內的平均入住率為 86%（二零一八年：85%）。

杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於延安路與慶春路交匯處，毗鄰西湖。此項綜合用途物業包括甲級辦公室、優質公寓、零售商場及豪華酒店，總樓面面積共 220 萬平方呎。於二零一九年十二月三十一日，辦公室大樓出租率為 94%（二零一八年：82%），零售面積出租率為 94%（二零一八年：94%）。杭州城中香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率 76%（二零一八年：77%）。集團持有該項目之 75% 股權。

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，坐落於深圳福田商業中心區，連接廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一九年十二月三十一日，項目出租率為 92%（二零一八年：97%）。

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。第一期包括優質住宅、商場及酒店，總樓面面積約360萬平方呎。第二期發展的規劃仍有待審批。於二零一九年十二月三十一日，商場嘉里匯已租出82%（二零一八年：74%）。天津香格里拉大酒店於年內之平均入住率為72%（二零一八年：73%）。

瀋陽嘉里中心

瀋陽嘉里中心於二零一八年開幕，為本集團租賃物業組合擴大現有辦公室及商場面積。項目位於遼寧省瀋陽，坐落青年大街東側。於二零一九年十二月三十一日，辦公室大樓開幕後，出租率增加至51%（二零一八年：19%），商場出租率為88%（二零一八年：68%）。瀋陽香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率67%（二零一八年：68%）。本集團持有該項目之60%權益。

濟南祥恒廣場

濟南祥恒廣場位於山東省濟南歷下區。於二零一九年十二月三十一日，辦公室面積已租出84%（二零一八年：76%），商場部分則租出97%（二零一八年：37%）。濟南香格里拉大酒店於年內之平均入住率為69%（二零一八年：58%）。本集團佔此項目55%權益。

物業銷售

本年度內，本集團於內地已落成物業之銷售錄得收入61.50億港元（二零一八年：75.16億港元），主要來自杭州雲荷廷、瀋陽雅頌大苑、南京金陵雅頌居、杭州逸廬及秦皇島海碧台之確認銷售，產生毛利21.08億港元（二零一八年：23.81億港元）。

杭州 — 雲荷廷

本集團全資持有之住宅及商用發展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250,000平方呎。一期及二期發展已完成並悉數售出，三期亦已竣工並正發售。於二零一九年十二月三十一日，三期全部725個單位的99%已售出。

瀋陽 — 雅頌大苑

瀋陽嘉里中心二期發展項目之雅頌大苑已有兩幢落成入伙。雅頌大苑的銷售反應熱烈，於二零一九年十二月三十一日，二期全部495個住宅單位的81%已售出／預售。本集團持有此項目60%權益。

南京 — 金陵雅頌居

金陵雅頌居位於南京秦淮區大光路。此由本集團全資擁有的住宅項目之地塊面積約為 396,000 平方呎，總樓面面積約 100 萬平方呎。於二零一九年十二月三十一日，全部單位已悉數售出及交付。

杭州 — 逸廬

逸廬位於杭州嘉里中心，可俯瞰著名的杭州西湖。發展項目已落成，總樓面面積約為 330,000 平方呎。於二零一九年十二月三十一日，全部 121 個單位已售出 40%。本集團持有此項目 75% 權益。

秦皇島 — 海碧台

豪宅物業項目海碧台一期已完成，本集團佔其60%權益，項目位於河北省秦皇島濱海區域，毗鄰北戴河。於二零一九年十二月三十一日，一期全部778個住宅單位已售出87%。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎。

發展中物業

本集團繼續在內地矜罕地段嚴選及吸納優質地塊以補充土地儲備，作發展大型綜合物業及住宅之用。

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，坐落青年大街東側及青年公園南面。項目位處市內地標金廊的核心位置，按現時規劃總樓面面積約1,100萬平方呎，將發展為集辦公室、住宅、商場及酒店於一體的綜合項目。項目一期已落成，二期亦已部分完成，第三期則正處於興建階段。

武漢

於二零一八年，本集團成功競買湖北省武漢江漢區一幅地塊之土地使用權。地塊位於長江與漢水交匯的商業中心地帶，鄰近一環內的城市中心區域。項目將接駁計劃中的武漢地鐵13號線，地理位置優越。項目佔地700,000平方呎，規劃總樓面面積約440萬平方呎，由本集團全資擁有。本集團計劃發展包括辦公室、商業、住宅及教育設施的大型綜合體。

深圳 — 前海

本集團正於前海深港現代服務業合作區發展前海嘉里中心，項目分三期興建。三幅地塊均坐擁一線海景，將用作發展包括辦公室、公寓、商用面積和酒店的綜合發展項目。該發展為香港主要企業在前海的首項重大投資。

項目一期由本集團全資擁有，地塊面積達 350,000 平方呎，可建總樓面面積共約 220 萬平方呎，包括辦公室、公寓及零售面積。一期發展預計於二零二零年落成。其中一幢公寓大樓於二零一八年推出預售，市場反應熱烈。辦公室及零售面積之租賃已於二零一九年九月開展。

本集團聯同嘉里控股有限公司及東亞銀行有限公司於毗鄰地塊發展項目二期。地塊面積約 207,000 平方呎，按設計總樓面面積約 130 萬平方呎，將作辦公室及酒店用途。本集團持有項目二期之 25% 權益。

項目三期位於前灣片區，毗鄰首兩期發展。新一期地塊佔地約 184,000 平方呎，計劃中總樓面面積約 886,000 平方呎，將作辦公室及零售用途，並包括社區配套設施。項目三期由本集團與信和置業有限公司（「信和置業」）合資發展，本集團持有 70% 權益。

前海經濟特區位處珠江三角洲的核心位置，三幅地塊均鄰近廣深沿江高速公路，集團計劃在此打造辦公、商業及都市生活空間。三期發展陸續展開，集團建立現代化綜合樞紐之計劃將逐步實現。

福州

二零一八年，本集團成功投得福建省福州倉山區的商服（包括零售及商業服務）及住宅用地。項目地塊面積約140萬平方呎，規劃總樓面面積約360萬平方呎，由本集團全資擁有。項目位於三江口片區，坐擁一線江景資源，並與福廈高速連接線及福州地鐵6號線相連，交通便捷。集團計劃將其打造為集辦公、商業及住宅為一體的綜合項目。

秦皇島

秦皇島海碧台分兩期發展，包括公寓、別墅及商用物業。本集團持有此項目之60%權益。

項目一期中的第二及三幢已落成，售出單位亦已交付。二期目前處於規劃階段。

杭州

於二零一九年五月十七日，本集團成功競買一幅位於浙江省杭州的住宅及商用地塊。地塊位於下城區優越位置，鄰近主幹道路及即將開通的杭州地鐵5號線。地塊面積約為106萬平方呎，項目規劃總樓面面積約240萬平方呎，本集團計劃發展為集辦公、商業及住宅為一體的大型綜合體。

鄭州

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「**香格里拉**」）合作發展位於河南省鄭州花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約210萬平方呎，將發展為包括一幢辦公室、商用物業、住宅及酒店之項目。項目預期由二零二三年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

天津

本集團持有此項目49%之權益。地塊總樓面面積約510萬平方呎，將分為兩個階段發展。一期發展已完成，二期則的規劃仍有待審批。

昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明發展兩幅相連地塊，計劃作公寓物業及酒店用途，總樓面面積約696,000平方呎。項目計劃於二零二二年竣工，本集團佔其55%權益。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌發展一項物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括辦公室、高級住宅、商舖及酒店。住宅及酒店部分已完成，總樓面面積約170萬平方呎。辦公室用地已於二零一九年十二月獲發施工許可證。

莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田九華路之酒店物業，作為莆田發展項目其中一部分。本集團持有此項目60%權益。酒店現正建設當中，並計劃於二零二零年竣工，落成後總樓面面積約為368,000平方呎。

上海

本集團於二零一六年購得一家上海項目公司約24.4%股權，該項目公司擁有一幅位於上海浦東新區佔地約443萬平方呎之地塊，該地塊用地性質為工業用途。二零一六年五月，上海市政府發出關於將該地塊更改為商業發展用途之新規劃和批覆（「五月批覆」）。其後於二零一七年八月，上海市政府發出另一份批覆，將該地塊納入新規劃的世博文化公園的建設範圍。本集團於二零一六年下半年作出的投資乃基於該五月批覆。

於二零一八年第二季，上海市有關部門與項目公司接觸並告知其將該地塊納入世博文化公園建設範圍的意向。雙方自此展開討論及協商，以期達成雙方接受的解決方案，以使各股東，包括本集團能退出該項目。收購補償協議已於二零一九年十月達成。

內地發展中物業

於二零一九年十二月三十一日：

	落成後本集團所佔總樓面面積				總計
	住宅	辦公室	商用 (千平方呎)	酒店	
武漢	2,593	1,360	484	-	4,437
福州	2,055	689	843	-	3,587
瀋陽	2,223	551	423	-	3,197
深圳	646	1,999	365	107	3,117
杭州	1,190	624	624	-	2,438
秦皇島	1,870	-	150	-	2,020
鄭州	558	349	24	226	1,157
天津	156	489	92	-	737
南昌	-	496	36	-	532
昆明	125	-	-	258	383
莆田	-	-	21	200	221
總計	11,416	6,557	3,062	791	21,826

香港物業部

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得收入62.86億港元（二零一八年：81.23億港元）；毛利則為33.33億港元（二零一八年：33.25億港元）。

部門年內收入主要來自已落成住宅物業皓畋、滿名山及緹山之確認銷售。

年度內，香港投資物業組合受惠於高出租率及平穩的租金水平，繼續為集團帶來穩定的經常性收入。

投資物業

本集團在香港之優質住宅、商業及辦公室物業組合於二零一九年錄得強健的租賃表現。年度內，香港已落成投資物業貢獻的收入合共12.75億港元（二零一八年：11.64億港元），帶來年度毛利9.99億港元（二零一八年：9.26億港元）。

為鞏固投資資產基礎，集團在香港優質半山物業組合之外，匠心打造全新的時尚都市租賃住宅品牌 Resiglow。首個項目 Resiglow - Happy Valley 於二零一七年推出後，本年度再創新猷，推出另一項公寓物業 Resiglow - Bonham。

考慮到貨倉大廈的重建潛力，本集團於年度內從嘉里物流聯網有限公司全資持有的附屬公司收購其位於沙田及柴灣的兩個貨倉。集團將考慮重建貨倉作長期投資，從而為物業組合增值。

於二零一九年十二月三十一日，連同該兩項新增貨倉物業，在香港之已落成投資物業組合之總樓面面積增加至 420 萬平方呎（二零一八年：286 萬平方呎）。各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一九年十二月三十一日		於二零一八年十二月三十一日	
	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	871	90%#	803	99%
商用	1,224	100%	1,219	99%
辦公室	835	97%	841	97%
貨倉	1,266	69%	-	-
	<u>4,196</u>		<u>2,863</u>	

由二零一九年八月起開始出租之 Resiglow - Bonham 除外。

九龍灣 — 企業廣場5期 / MegaBox

設計概念嶄新的MegaBox揉合購物、娛樂、餐飲及運動於一身，總樓面面積約110萬平方呎，為九龍東的創新零售消閒地標。於二零一九年十二月三十一日，MegaBox之出租率為接近100%（二零一八年：接近100%）。

本港整體經濟受到中美貿易摩擦及本港社會不穩的雙重打擊，MegaBox亦不能倖免。儘管此等因素對商場租賃表現的直接影響溫和，MegaBox已主動逐步彈性調配零售空間，以提高使用效率，並增加對顧客的吸引力。MegaBox亦不斷提升訪客體驗及籌辦活動吸引客流。

企業廣場5期兩幢甲級辦公室大樓，總樓面面積519,000平方呎，於二零一九年十二月三十一日，錄得穩定租金水平及出租率為97%（二零一八年：97%）。

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。受惠於辦公室遷移至非核心商業區的趨勢，嘉里中心辦公室繼續維持高出租率及穩定租金。於二零一九年十二月三十一日，辦公室樓面面積已租出100%（二零一八年：100%）。

跑馬地 — Resiglow - Happy Valley

位於跑馬地山光道7A號的Resiglow - Happy Valley共提供106個單位，包括兩個頂層特色單位，總樓面面積約81,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，全部單位已租出87%（二零一八年：100%）。

西營盤 — Resiglow - Bonham

位於興漢道8號的Resiglow - Bonham，總可建樓面面積約68,000平方呎。項目已於二零一九年七月取得佔用許可證，並於二零一九年八月開始出租。於二零一九年十二月三十一日，59%單位已租出（二零一八年：不適用）。

物業銷售

本年度內，香港已落成物業銷售為本集團帶來銷售收入50.11億港元（二零一八年：69.59億港元）。年度毛利為23.34億港元（二零一八年：23.99億港元），主要來自皓畋、滿名山及緹山之確認銷售。

何文田 — 皓畋

本集團位於何文田常盛街28號的住宅項目皓畋，實用面積共約992,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，全部1,429個單位已售出98%。

掃管笏 — 滿名山

滿名山位於掃管笏青盈路18、28及29號，實用面積約838,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，全部1,100個單位已售出96%。

筆架山 — 緹山

本集團於筆架山龍駒道9號發展住宅項目緹山，實用面積共約115,000平方呎。此項低密度優質住宅物業包括兩幢住宅大廈和19座洋房，已於二零一九年一月獲批合約完成證明書。於二零一九年十二月三十一日，全部45個單位已售出7%。

發展中物業

筆架山 — 龍駒道

本集團於二零一六年購入筆架山另一地塊。該地塊位於龍駒道3號，與緹山相鄰，佔地235,000平方呎，將發展為一低密度高級住宅項目，可建總樓面面積約為343,000平方呎。此項目計劃於二零二一年竣工。

何文田 — 喇沙利道

本集團正發展位於何文田喇沙利道10號之住宅項目。該項目為界限街168-168C號整幢物業與毗鄰之喇沙利道10號合併發展。此重建項目與傲名相鄰，可建總樓面面積合共約45,000平方呎，預計於二零二零年落成。

黃竹坑 — 黃竹坑站第二期物業發展項目

本集團聯同信和置業投得香港鐵路有限公司黃竹坑站第二期物業發展項目。本集團佔項目50%權益。項目位於黃竹坑站物業發展項目的西南面用地，將作私人住宅發展用途。此項目將享有交通直達的便利及充滿發展動力的黃竹坑地段優勢。項目地盤面積約92,000平方呎，可建總樓面面積約493,000平方呎，預計於二零二三年落成。

黃竹坑 — 黃竹坑站第四期物業發展項目

於二零一九年十月二十八日，本集團、信和置業及太古地產有限公司成功投得黃竹坑站第四期物業發展項目。項目位於黃竹坑站物業發展項目的東南面用地及與現時集團及信和置業的合作發展項目的同一地段，將作私人住宅發展用途。此新項目可建總樓面面積約638,000平方呎，預計可建兩座住宅大廈，合共提供約800個住宅單位。本集團佔項目50%權益。

香港之發展中物業

於二零一九年十二月三十一日：

	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	953
	<hr/>
	953

澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區擬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。

澳門特區政府於二零一八年五月刊憲，公告基於南灣湖區項目未有發展，其土地批給期已屆滿。本集團已於二零一八年六月向澳門特區中級法院（「中級法院」）提出上訴（「上訴」），反對澳門特區行政長官宣告土地批給屆滿之決定。中級法院已於二零二零年一月駁回上訴。本集團於二零二零年二月向澳門特區終審法院提出進一步上訴（「最後上訴」），尋求推翻中級法院的判決。集團同時於二零一九年七月向澳門特區行政法院提出呈請，向澳門特區政府提出申索，其中包括所引致的損害賠償及利潤損失，該案件仍處於司法程序。

另一方面，各聯營合夥方最近曾檢視澳門填海項目的下一步行動及已就換地進程提出書面查詢，及後於二零一九年七月收到澳門特區政府之覆函，確認個案將與澳門其他地債個案一併考慮。

海外物業部

菲律賓

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%之預託證券權益而投資於當地。SPI擁有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，以及持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之70.04%權益。於二零一九年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為94%及98%（二零一八年：分別為93%及95%）

SPI持有位於Makati市之住宅重建項目Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約655,000平方呎。於二零一九年十二月三十一日，項目共749個住宅單位100%全已售出，有5個單位則持有作為長線投資。

此外，SPI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。於二零一九年十二月三十一日，98個可供出售住宅單位已售出96%，其中4個單位，包括2個頂層特色單位則由發展商持有作為長線投資。本年度內，酒店錄得平均入住率71%（二零一八年：63%）；而於二零一九年十二月三十一日，服務式公寓已租出82%（二零一八年：84%）。

除上述已落成項目外，SPI現時另有三項主要發展中物業：

其一為位於Makati市Malugay Street一幅逾116,000平方呎之地塊上發展物業。此項目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，於二零一九年十二月三十一日，項目共3,044個單位已售出96%，25個單位則持有作長線投資。

於二零一八年，SPI推出位於Mandaluyong市之項目Shang Residences at Wack Wack。此項發展坐落Wack Wack Road高尚社區，地塊面積逾36,000平方呎。項目總樓面面積約86萬平方呎，共提供404個住宅單位。Shang Residences at Wack Wack於二零一八年九月開始推售；於二零一九年十二月三十一日，項目共404個單位已預留及售出45%，4個單位則持有作長線投資。

SPI亦於一間合營公司持有50%權益。該合營公司將發展一幅位於馬尼拉Fort Bonifacio Global City面積超過98,000平方呎的地塊。Aurelia項目將包括住宅單位、服務式公寓及商用物業。預售已於二零一九年九月開展，截至二零一九年十二月三十一日，279個單位已預留及售出46%。

斯里蘭卡

本集團與SPI於斯里蘭卡合資成立Shang Properties (Pvt) Ltd，攜手在當地商業首府及最大城市可倫坡核心地帶發展一綜合項目。項目位於可倫坡一幅六英畝租賃土地上，坐落Sir James Peiris Mawatha，俯瞰貝拉湖。本集團持有合資企業80%股權，SPI則持有20%。

此項目將分兩期發展。第一期將包括高層住宅大廈，第二期則包括住宅和零售部分。整個項目之發展需時八至九年。

發展項目將設有包括緩跑徑的綜合平台，另有配備游泳池及其他設施的會所，以及花園和停車場樓層。

新加坡

本集團與長春產業有限公司（「長春產業」）成立合資企業，集團持有其30%權益。於二零一九年三月二十二日，合資企業中標一幅位於巴西立中路之地塊。地塊面積約409,000平方呎，計劃作住宅及商業用途。

此項共同發展項目，符合本集團打造優質物業組合及追求良好投資商機之業務策略。此外，本集團與長春產業之合作，將為雙方帶來協同效益，並可在項目中分享各自之管理及策略專長。

海外物業組合

於二零一九年十二月三十一日：

集團應佔樓面面積
(千平方呎)

投資物業	
辦公室	406
商用	1,362
公寓	99
小計	1,867
酒店物業	
酒店	335
酒店租賃	169
小計	504
發展中物業	
住宅	1,941
商用	116
小計	2,057
合計	4,428

展望

內地物業部

隨著中央政府收緊規管並實施更為審慎的融資政策，內地房地產市場進入了調整期。全球貿易環境欠佳以及地緣政局緊張亦對中國構成影響。置業人士採取觀望態度，導致房地產交易放緩，房價輕微下跌。發展商普遍對增加土地儲備及發展新項目抱持更為審慎的態度。

二零二零年第一季度，新型冠狀病毒傳播，影響了內地供應鏈與商業活動的正常運作。本集團即時統籌各地團隊所採取的抗疫方案，快速制訂及實施應變措施，以應對疫症引致的突發事件。

在衡量疫情及現時房地產調控政策對樓市的影響後，本集團深信我們市場主導的銷售策略仍然合適。集團將會根據市況，審慎規劃及調整銷售活動。

儘管近期的市場情況難以預測，但本集團仍對中國經濟的長遠前景抱有信心。國家城鎮化的進程日趨成熟，房地產市場亦會保持穩健增長。集團將繼續在具備發展潛力的主要城市及地段發掘增加土地儲備的機會，以尋求持續增長。

本集團一直致力構築穩健的經常性收入基礎。秉承此項願景，我們將繼續物色及購入優越地段，以發展大型綜合用途物業。這些項目將包括辦公室、住宅、購物中心及酒店，為集團提供穩定的租金收入基礎。此外，上述組合亦有助建設社區空間，改善鄰近地區的生活質素，是為本集團一項重要的社會責任。

本集團預計二零二零年挑戰會接踵而至，但本集團有信心能在堅實基礎上昂首前行。我們將會謹慎控制風險，沿途捉緊市場發展機遇，並有信心儘量減低新型冠狀病毒對本集團造成的負面影響。

香港物業部

環球貿易局勢緊張加上本地社會不穩，削弱市場氣氛，本港去年物業成交量錄得跌幅。展望二零二零年，香港的經濟前景仍不明朗，本集團將繼續在發展業務時保持警惕。

我們預期二零二零年上半年本地經濟將受新型冠狀病毒疫症影響。鑑於未來較難預測，本集團將審慎管理風險，同時亦保持開放正面的態度以探索及捕捉發展機遇。本部門的發展中項目組合穩健，將於未來數年為銷售活動帶來動力。展望未來，集團將積極尋求機會以補充香港的土地儲備。

壯大經常性收入基礎為本集團的長期目標，而集團在香港的投資物業組合正是重要一環。本地投資組合的主要項目，包括中半山名宅、港島東和九龍東辦公室物業，以及MegaBox商場，均錄得令人滿意的出租率和穩定租金。我們亦會繼續擴展Resiglow的出租住宅業務，以增加集團的經常性收入來源。

未來一年，本集團預計出租公寓及辦公室物業組合的租賃表現將見穩定。隨著商戶遷離商業中心區的趨勢持續，集團辦公室物業相信可從中獲益。另一方面，零售物業組合或面臨更多挑戰。商場管理團隊將會積極應對這些困難，更會與租戶攜手合作，將集團旗下的商場打造成貼合新世代消費者需要的消閒空間。

儘管香港經濟及房地產市場前景將受制於一定程度的不確定性，本集團相信香港的核心優勢及供求基本因素仍然穩固如昔。集團的多年往績，足證我們在市場週期的更替中仍能堅韌前行。長遠而言，我們亦有信心能延續強健的表現。

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。於二零一九年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）為 41.31 億港元；而人民幣銀行貸款則相等於 44.74 億港元。故此於二零一九年十二月三十一日，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 395.41 億港元的約 10% 及 11%。

非人民幣之外幣借貸總額 41.31 億港元，包括 3 億美元定息債券（扣除直接發行成本）及約 3.28 億澳元銀行貸款。本集團已分別安排交叉貨幣掉期合約共 2.97 億美元及約 3.28 億澳元，以對沖美元兌港元及澳元兌港元的外匯風險。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 84.94 億港元（約佔 22%）須於一年內償還；79.21 億港元（約佔 20%）須於第二年償還；227.26 億港元（約佔 57%）則須於第三至第五年內償還；另有 4 億港元（約佔 1%）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。於二零一九年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約 95%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零一九年十二月三十一日，按本集團之負債淨額 272.86 億港元及股東權益 1,017.05 億港元計算，資產負債比率為 26.8%（二零一八年：19.2%）。

於二零一九年十二月三十一日，本集團共有總額 17 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，於二零一九年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為 125.90 億港元，現金及銀行存款則為 122.55 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。

或然負債及資產抵押之詳情已於本公告內所載之本集團財務報表附註 12 及 13 內披露。

僱員

於二零一九年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有 8,400 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（其中包括）採納購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。二零一一年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。

於二零一九年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃授出可認購本公司購股權（「購股權」）合共19,153,500股尚未行使。

建議採納二零二零年購股權計劃及終止二零一一年購股權計劃

本公司將會在即將於二零二零年五月二十日（星期三）舉行之本公司股東週年大會（「二零二零年週年大會」）上尋求股東批准採納全新之購股權計劃（「二零二零年購股權計劃」）及終止二零一一年購股權計劃（即不得再行授出購股權，惟於二零一一年購股權計劃有效期內已授出之購股權，將根據其授出之條款及所有其他方面繼續有效及可予行使），並於二零二零年週年大會結束後生效。有關建議之詳情將載列於二零二零年週年大會之通函內，該通函連同二零二零年週年大會通告乃隨附於將向股東寄發的截至二零一九年十二月三十一日止年度年報。

企業管治

於截至二零一九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證券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，惟黃小抗先生由二零一九年一月一日至二零一九年五月三十一日同時出任本公司主席及行政總裁，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。然而，董事會相信由於董事會是由具有經驗及才能的人士組成，因此，有關安排並不會削弱職權及權限兩者之間之平衡。

於二零一九年六月一日，黃小抗先生停任本公司行政總裁，並繼續出任本公司主席及執行董事，而本公司非執行董事郭孔華先生，其職銜更改為本公司之執行董事，並獲委任為本公司之副主席兼行政總裁。因此，本公司自二零一九年六月一日起，已遵守守則條文第 A.2.1 條。

二零二零年週年大會

二零二零年週年大會將於二零二零年五月二十日（星期三）下午二時三十分假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將由二零二零年五月十五日（星期五）至二零二零年五月二十日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理本公司股東名冊（「股東名冊」）之登記，期間將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格出席二零二零年週年大會及於會上投票之股東。為符合資格出席二零二零年週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二零年五月十四日（星期四）下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

本公司亦將於二零二零年五月二十七日（星期三）暫停辦理股東名冊之登記及當日將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格收取末期股息之股東。為符合資格獲派發末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二零年五月二十六日（星期二）下午四時三十分前，交回卓佳雅柏勤有限公司（地址同上）。末期股息將於二零二零年六月五日（星期五）派發予於二零二零年五月二十七日（星期三）名列股東名冊內之股東。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
黃小抗
主席

香港，二零二零年三月十七日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事： 黃小抗先生、郭孔華先生、吳繼霖先生及王志剛先生
獨立非執行董事： 古滿麟先生、黃汝璞女士，JP 及張祖同先生