

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



嘉里建設有限公司*

KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：683)

截至二零二零年十二月三十一日止年度全年業績

本公司董事會（「董事會」）公布本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合全年業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

業績總覽

截至二零二零年十二月三十一日止年度，嘉里建設有限公司錄得強健的合約銷售，較香港及內地全年合約銷售目標 80 億港元超出 61% 至 128.8 億港元（二零一九年：89 億港元）。本集團之物業租賃業務具韌度，截至二零二零年十二月三十一日止年度，錄得收入 48.27 億港元（二零一九年：49.11 億港元）。儘管銷售及租賃表現於二零二零年上半年受到檢疫隔離及社交距離等措施的抑制，本集團於二零二零年下半年已隨市況改善而收窄差距。

年內，本集團總毛利率增至 58%（二零一九年：50%）。此乃由截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得 25% 增長至 50%（二零一九年：40%）毛利率之物業銷售業務及維持 77%（二零一九年：77%）毛利率之物業租賃業務所帶動。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔溢利為 54.03 億港元，較二零一九年之 68.97 億港元下跌 22%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行估值，並於截至二零二零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 11.7 億港元（二零一九年：15.01 億港元）。截至二零二零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下跌 22% 至 42.33 億港元（二零一九年：53.96 億港元）。

* 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
	二零二零年 百萬港元	二零一九年 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	4,233	5,396	-22%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>1,170</u>	<u>1,501</u>	
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	<u><u>5,403</u></u>	<u><u>6,897</u></u>	-22%

下降乃由於銷售收入確認處於低週期及全球旅遊限制令酒店業務面對困難之市場狀況所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，錄得銷售收入 85.19 億港元（二零一九年：111.61 億港元）；酒店收入 11.8 億港元（二零一九年：19.53 億港元）。於二零二零年十二月，酒店業務之入住率已見改善並延續至二零二一年。本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度就內地的物業銷售錄得土地增值稅為 10.81 億港元（二零一九年：3.83 億港元），增加 182%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度之每股盈利為 3.71 港元，較二零一九年錄得之每股 4.74 港元下跌 22%。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之資產負債表財務狀況維持穩健，現金及銀行存款增加 39% 至 169.95 億港元（二零一九年：122.55 億港元）。同時，於二零二零年十二月三十一日之資產負債比率改善 170 個基點至 25.1%（二零一九年：26.8%）。

董事會建議派發截至二零二零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，截至二零二零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（二零一九年：每股 1.35 港元）。

就本公司、嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）及 Flourish Harmony Holdings Company Limited 於二零二一年二月十日聯合刊發的公告（「聯合公告」）載列有關嘉里物流股份的部分要約，本公司有意根據該等控股股東不可撤回承諾（定義見聯合公告）按其所佔該股東接納總數的比例提呈股份（「股份出售」）。當部分要約及股份出售的條件完成後，本公司預期從部分要約中獲得的淨款項將不少於 110 億港元。董事會現時有意宣布派發約 25% 至 30% 的該淨款項作特別股息（「特別股息」），派發予在相關記錄日期名列為本公司股東（「股東」）的所有股東。

有關特別股息（如宣布派發）及決定股東合資格收取特別股息的記錄日期之詳細資料將於適當時作出公布。為免生疑，本公司不能保證部分要約及股份出售的完成或宣布派發特別股息。

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	2	14,526,102	18,025,422
銷售成本及直接費用		(6,139,239)	(9,041,440)
毛利	2	8,386,863	8,983,982
其他收入及收益淨額		801,128	696,712
銷售、行政及其他經營費用		(1,613,699)	(1,602,120)
投資物業公允價值之增加		1,087,762	1,185,018
除融資費用前經營溢利		8,662,054	9,263,592
融資費用	3	(1,089,726)	(812,565)
經營溢利	3	7,572,328	8,451,027
應佔聯營公司及合營公司業績		1,597,010	1,584,917
除稅前溢利		9,169,338	10,035,944
稅項	4	(3,240,982)	(2,342,856)
年度溢利		5,928,356	7,693,088
應佔溢利：			
公司股東		5,403,203	6,897,450
非控制性權益		525,153	795,638
		5,928,356	7,693,088
每股盈利	5		
- 基本		3.71港元	4.74港元
- 攤薄		3.71港元	4.74港元

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度溢利	5,928,356	7,693,088
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(188,759)	(23,899)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	680,355	49,056
境外業務的匯兌差異淨額	5,056,530	(1,391,680)
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	124,165	127,482
年度其他全面收益總額 (已扣除稅項)	5,672,291	(1,239,041)
年度全面收益總額	<u>11,600,647</u>	<u>6,454,047</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	10,134,304	6,079,120
非控制性權益	1,466,343	374,927
	<u>11,600,647</u>	<u>6,454,047</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 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		5,224,126	5,250,030
投資物業		83,823,976	80,209,689
使用權資產		2,010,595	2,004,077
發展中物業		8,306,893	17,693,616
土地訂金		14,304,249	7,981,265
聯營公司及合營公司		30,598,430	28,426,306
衍生金融工具		293,496	42,550
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		1,577,918	1,453,753
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		737,532	1,095,300
應收按揭貸款		1,944,669	3,062,327
無形資產		122,504	122,504
		148,944,388	147,341,417
流動資產			
發展中物業		18,015,885	5,346,346
已落成之待售物業		9,731,371	10,881,168
應收賬項、預付款項及訂金	6	1,616,939	1,503,907
應收按揭貸款之本期部分		98,301	33,838
可收回稅項		176,984	325,346
儲稅券		189,255	189,598
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		-	6,863
衍生金融工具		779	-
受限制之銀行存款		565,770	511,687
現金及銀行結存		16,429,494	11,743,843
		46,824,778	30,542,596
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	6,608,922	6,290,259
合約負債		4,962,150	2,549,048
租賃負債之本期部分		52,555	50,461
稅項		2,080,298	2,451,597
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	4,587,085	8,494,117
定息債券		2,325,147	-
衍生金融工具		843	-
		20,617,000	19,835,482
流動資產淨值		26,207,778	10,707,114
總資產減流動負債		175,152,166	158,048,531
非流動負債			
長期銀行貸款	8	37,622,263	28,712,976
定息債券		-	2,334,345
非控制性權益貸款		2,749,035	2,772,606
租賃負債		48,444	99,958
衍生金融工具		261,349	114,228
遞延稅項		9,814,735	8,631,391
		50,495,826	42,665,504
總資產減負債		124,656,340	115,383,027
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,456,501	1,456,501
股份溢價		13,062,999	13,061,007
其他儲備		13,310,301	8,526,697
保留溢利		82,042,736	78,660,305
		109,872,537	101,704,510
非控制性權益		14,783,803	13,678,517
總權益		124,656,340	115,383,027

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

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

本集團之會計政策與截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

以下為已公布對現有準則的修訂本及框架，並已於本集團二零二零年一月一日開始的會計期間生效：

香港會計準則 1 及香港會計準則 8 的修訂本，「重大的定義」
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」
財務報告的概念框架（二零一八年）

採納以上對現有準則的修訂本及框架對本集團之綜合財務報表並沒有重大的影響。

以下為與本集團營運相關的已公布的準則、對現有準則的修訂本、詮釋及會計指引，而必須在本集團二零二一年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並未提早採納：

	以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務準則 16 的修訂本，「2019 冠狀病毒病 - 相關租金寬減」	二零二零年六月一日
香港會計準則 39、香港財務準則 4、香港財務準則 7、 香港財務準則 9 及香港財務準則 16 的修訂本， 「利率基準改革 - 第二階段」	二零二一年一月一日
香港財務準則 3、香港會計準則 16 及香港會計準則 37 的修訂本， 「狹義範圍的修訂」	二零二二年一月一日
香港財務報告準則 2018-2020 週期的年度改進	二零二二年一月一日
會計指引 5 修正，「共同控制合併之合併會計法」	二零二二年一月一日
香港財務準則 17，「保險合約」	二零二三年一月一日
香港財務準則 17 的修訂本，「保險合約」	二零二三年一月一日
香港會計準則 1 的修訂本，「流動和非流動負債的分類」	二零二三年一月一日
香港詮釋 5 (2020)，「財務報表的呈列 - 借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類」	二零二三年一月一日
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、詮釋及會計指引生效時予以採納。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 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
- 內地物業	3,520,141	3,635,915	2,671,575	2,781,823
- 香港物業	1,306,723	1,274,510	1,029,454	999,175
	4,826,864	4,910,425	3,701,029	3,780,998
物業銷售（附註）				
- 內地物業	5,255,112	6,150,265	2,987,140	2,107,875
- 香港物業	3,263,951	5,011,216	1,313,056	2,333,765
	8,519,063	11,161,481	4,300,196	4,441,640
酒店營運 - 內地物業	1,180,175	1,953,516	385,638	761,344
	14,526,102	18,025,422	8,386,863	8,983,982
主要市場：				
- 內地	9,955,428	11,739,696	6,044,353	5,651,042
- 香港	4,570,674	6,285,726	2,342,510	3,332,940
	14,526,102	18,025,422	8,386,863	8,983,982

附註：截至二零二零年十二月三十一日止年度，銷售投資物業為數共 451,407,000 港元（二零一九年：117,743,000 港元），當中包括銷售內地投資物業 26,038,000 港元（二零一九年：117,743,000 港元）及銷售香港投資物業 425,369,000 港元（二零一九年：零港元），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：

	截至二零二零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	9,955,428	4,570,674	14,526,102	-	14,526,102
業績					
分部業績 - 毛利	6,044,353	2,342,510	8,386,863	-	8,386,863
其他收入及收益淨額					801,128
銷售、行政及其他經營費用					(1,613,699)
投資物業公允價值之增加					1,087,762
除融資費用前經營溢利					8,662,054
融資費用					(1,089,726)
經營溢利					7,572,328
應佔聯營公司及合營公司業績					1,597,010
除稅前溢利					9,169,338
稅項					(3,240,982)
年度溢利					5,928,356
應佔溢利：					
公司股東					5,403,203
非控制性權益					525,153
					5,928,356
折舊	407,793	67,773	475,566	2,042	477,608

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

	截至二零一九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	<u>11,739,696</u>	<u>6,285,726</u>	<u>18,025,422</u>	<u>-</u>	<u>18,025,422</u>
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					696,712
銷售、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					<u>9,263,592</u>
融資費用					(812,565)
經營溢利					<u>8,451,027</u>
應佔聯營公司及合營公司業績					<u>1,584,917</u>
除稅前溢利					<u>10,035,944</u>
稅項					(2,342,856)
年度溢利					<u>7,693,088</u>
應佔溢利：					
公司股東					6,897,450
非控制性權益					<u>795,638</u>
					<u>7,693,088</u>
折舊	<u>452,758</u>	<u>22,043</u>	<u>474,801</u>	<u>2,712</u>	<u>477,513</u>

3. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
經營溢利已計入／扣除下列各項：		
<i>計入</i>		
股息收入	57,267	63,002
利息收入	512,704	570,289
出售投資物業所得(虧損)／溢利淨額	(427)	51,384
<i>扣除</i>		
物業、機器及設備及使用權資產之折舊	477,608	477,513
融資成本總額 (附註)	1,393,239	1,166,840
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(303,513)	(354,275)
	1,089,726	812,565

附註：此數額包括截至二零二零年十二月三十一日止年度來自人民幣銀行貸款所產生的匯兌淨虧損為245,954,000港元（二零一九年：利潤為22,732,000港元）。

4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	(2,143,090)	(1,389,442)
往年之不足撥備	(73,925)	(1,177)
遞延	(643,999)	(443,237)
	(2,861,014)	(1,833,856)
香港利得稅		
本期	(363,937)	(468,970)
往年之多提撥備	1,007	671
遞延	(4,303)	(23,803)
	(367,233)	(492,102)
海外稅項		
本期	(7,527)	(8,170)
往年之多提撥備	-	1,131
遞延	(5,208)	(9,859)
	(12,735)	(16,898)
	<u>(3,240,982)</u>	<u>(2,342,856)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一九年：16.5%）之稅率計算。內地及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之內地及海外國家之現行稅率計算。

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

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度就內地的物業銷售錄得土地增值稅為 1,081,692,000 港元（二零一九年：383,225,000 港元）。

本年本集團應佔聯營公司及合營公司稅項為 446,362,000 港元（二零一九年：451,401,000 港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司及合營公司業績項目內。

5. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,456,501,228</u>	<u>1,455,974,642</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>5,403,203</u>	<u>6,897,450</u>
每股基本盈利	<u>3.71港元</u>	<u>4.74港元</u>

攤薄

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
已發行普通股股份加權平均數	1,456,501,228	1,455,974,642
購股權之調整	-	514,809
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,456,501,228</u>	<u>1,456,489,451</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>5,403,203</u>	<u>6,897,450</u>
每股攤薄盈利	<u>3.71港元</u>	<u>4.74港元</u>

6. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零二零年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	69,377	77,960
一個月至三個月	50,597	41,044
超過三個月	23,935	16,496
	<u>143,909</u>	<u>135,500</u>

7. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零二零年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	288,376	444,515
一個月至三個月	24,121	22,706
超過三個月	6,337	10,437
	<u>318,834</u>	<u>477,658</u>

8. 銀行貸款

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	42,209,348	35,288,001
銀行貸款 - 有抵押	-	1,919,092
銀行貸款總額 (附註 (i))	42,209,348	37,207,093
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之 本期部分	(4,587,085)	(8,494,117)
	<u>37,622,263</u>	<u>28,712,976</u>

8. 銀行貸款（續）

(i) 於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
1年內	4,587,085	8,494,117
在第2至第5年內		
- 在第2年內	8,998,313	5,586,658
- 在第3年內	6,605,746	11,577,601
- 在第4年內	7,941,754	5,298,717
- 在第5年內	10,681,189	5,850,000
	<u>34,227,002</u>	<u>28,312,976</u>
於5年內償還	38,814,087	36,807,093
超過5年	3,395,261	400,000
	<u>42,209,348</u>	<u>37,207,093</u>

9. 承擔

於二零二零年十二月三十一日，本集團就投資物業、土地成本及發展中物業（已於年底簽訂合約但未於此財務報表內作出撥備）之資本及其他承擔如下：

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
投資物業	64,367	779,226
土地成本	2,710,342	7,906,141
發展中物業	6,868,220	8,711,199
	<u>9,642,929</u>	<u>17,396,566</u>

10. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二零年 十二月三十一日 千港元	二零一九年 十二月三十一日 千港元
- 關於若干聯營公司及合營公司之銀行信貸之擔保（附註 (i)）	4,532,449	2,702,503
- 關於若干銀行批授按揭信貸予內地若干物業一手買家之擔保（附註 (ii)）	<u>1,639,013</u>	<u>1,826,090</u>
	<u>6,171,462</u>	<u>4,528,593</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司及合營公司之銀行信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二零年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 4,532,449,000 港元（二零一九年：2,702,503,000 港元）。由本集團於二零二零年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 5,071,415,000 港元（二零一九年：3,303,412,000 港元）。
- (ii) 本集團就若干位於內地之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零二零年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 1,639,013,000 港元（二零一九年：1,826,090,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一九年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

11. 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 42,209,348,000 港元（二零一九年：37,207,093,000 港元），其中包括無抵押之總額 42,209,348,000 港元（二零一九年：35,288,001,000 港元）及有抵押之總額零港元（二零一九年：1,919,092,000 港元）。

於二零一九年十二月三十一日，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；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

物業業務回顧

綜覽

本集團於二零二零年所錄得的全年業績，反映我們的經營韌度，能充分應對2019冠狀病毒病（COVID-19）爆發的影響。儘管疫情帶來巨大挑戰，但隨著市場逐漸展現復甦跡象，集團從第二季度起加快銷售和租務步伐。集團在內地及香港的全年合約銷售額達128.8億港元，較80億港元的目標超出61%。

本集團於二零二零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2,525萬平方呎（二零一九年：2,682萬平方呎）、已落成之投資物業共1,591萬平方呎（二零一九年：1,447萬平方呎）、酒店物業共467萬平方呎（二零一九年：467萬平方呎）及持有作出售用途之物業共173萬平方呎（二零一九年：204萬平方呎）。本集團有信心，我們的物業組合將產生均衡的回報，包括銷售帶來的現金流及平穩的經常性收入，可支持我們的可持續股息政策。

物業組合之組成

於二零二零年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計
	內地	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	
已落成之投資物業	9,914	4,128	-	1,867	15,909
酒店物業	4,126	38	-	504	4,668
發展中物業	19,906	1,295	1,988	2,057	25,246
持有作出售用途物業	1,415	319	-	-	1,734
總樓面面積	35,361	5,780	1,988	4,428	47,557

附註：

(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

由於一線和省會城市對優質住宅單位的需求持續，內地物業部錄得合約銷售72.81億港元，較全年目標48億港元超出52%。物業租賃和酒店營運的經常性收入分別減少3%和40%。物業租賃和酒店的復甦步伐於下半年明顯加快，重點城市的客流量和零售銷售重回二零一九年的水平，酒店入住率亦因內地境內旅遊增加而穩步重拾升軌。

毛利上升7%至60.45億港元（二零一九年：56.51億港元），反映若干已落成物業的確認銷售錄得較高利潤率，而內地物業租賃業務的毛利率為76%。

儘管上半年市況因疫情變得更具挑戰性，內地的增長引擎足以支撐整體經濟的復甦步伐，集團亦受惠於優質住宅需求積壓所帶動的銷售動力，以及商場和本地酒店度假的消費增加。此外，內地逐漸復工亦有助我們推進物業發展，對進度並未構成顯著延誤。

投資物業

本年度內，本集團內地已落成投資物業貢獻收入 35.2 億港元（二零一九年：36.36 億港元），毛利則為 26.72 億港元（二零一九年：27.82 億港元），收入及毛利分別按年減少 3% 及 4%。

於二零二零年十二月三十一日，連同前海嘉里中心第一期的辦公室和零售面積，本集團在內地之已落成住宅、辦公室及零售投資物業組合總樓面面積合共 991 萬平方呎（二零一九年：840 萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零二零年十二月三十一日：

	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	2,839	102	354	-	195	5,589	91% [#]
零售	98	1,096	327	798	486	435	34	3,274	89% [#]
住宅	277	774	-	-	-	-	-	1,051	84%
	1,086	3,258	3,166	900	840	435	229	9,914	

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%
零售	98	1,096	104	798	486	435	34	3,051	93%
住宅	277	774	-	-	-	-	-	1,051	79%
	1,086	3,258	1,656	900	840	435	229	8,404	

附註：

[#] 前海嘉里中心第一期的辦公室和零售面積除外，有關物業於二零二零年第三季展開招租。

主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零二零年 十二月三十一日之出租率	於二零一九年 十二月三十一日之出租率
靜安嘉里中心一期	92%	97%
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	95%	96%
浦東嘉里城 ⁽¹⁾	97%	94%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	89%	96%
深圳嘉里建設廣場	93%	92%
杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	93%	94%
瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	81%	66%

附註：

(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靜安區，為綜合發展項目，集團分別持有一期及二期項目之 74.25% 及 51.00% 權益。靜安嘉里中心包括辦公室、住宅及零售部分，以及香格里拉酒店，總樓面面積合共 370 萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，辦公室面積 95%（二零一九年：97%）及零售面積 91%（二零一九年：95%）已租出。

靜安香格里拉大酒店於年度內的平均入住率為 51%（二零一九年：78%），其中十二月之入住率改善至 64%（二零一九年：74%）。

上海 — 浦東嘉里城

本集團在上海浦東新區持有 40.80% 權益之綜合用途物業浦東嘉里城，包括辦公室、住宅及零售物業，以及嘉里酒店，總樓面面積合共 270 萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，零售及辦公室面積均租出 98%（二零一九年：分別為 94% 及 98%），住宅之出租率則為 92%（二零一九年：82%）。

上海浦東嘉里大酒店於年內之平均入住率為 39%（二零一九年：74%），十二月單月則錄得 46% 之入住率（二零一九年：61%）。

北京嘉里中心

北京嘉里中心位於朝陽區，本集團持有此綜合用途項目之 71.25% 權益。項目包括辦公室、住宅及零售物業，以及嘉里酒店，總樓面面積合共 220 萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，零售面積的出租率為 87%（二零一九年：94%），辦公室面積則租出 88%（二零一九年：98%）。住宅亦已租出 92%（二零一九年：92%）。

北京嘉里大酒店於年內的平均入住率為 35%（二零一九年：86%）。二零二零年十二月，酒店的入住率逐漸改善至 61%（二零一九年：84%）。

杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於下城區，集團持有此項目之75.00%股權。此項綜合用途物業包括辦公室、住宅及零售部分，以及香格里拉酒店，總樓面面積共220萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，辦公室出租率為95%（二零一九年：94%），零售面積出租率為92%（二零一九年：94%）。

杭州城中香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率57%（二零一九年：76%），當中十二月的人住率上升至76%（二零一九年：75%）。

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坐落福田商業中心區，共有三幢辦公室大樓及零售物業，總樓面面積共 170 萬平方呎。於二零二零年十二月三十一日，項目出租率為 93%（二零一九年：92%）。

瀋陽嘉里中心

瀋陽嘉里中心位於瀋河區，此綜合發展項目包括辦公室、住宅及零售物業，以及香格里拉酒店，總樓面面積共 1,100 萬平方呎，本集團持有其 60.00%權益。於二零二零年十二月三十一日，辦公室出租率增至 80%（二零一九年：51%），零售面積出租率為 81%（二零一九年：88%）。

瀋陽香格里拉大酒店於年內錄得平均入住率 36%（二零一九年：67%），並於十二月提升至 49%（二零一九年：56%）。

天津嘉里中心

天津嘉里中心位處河東商業中心區，本集團佔此河岸綜合發展項目49.00%權益。第一期包括住宅及零售物業，以及香格里拉酒店，總樓面面積約360萬平方呎。第二期興建工程已於二零二零年七月展開。於二零二零年十二月三十一日，商場嘉里匯已租出79%（二零一九年：82%）。

天津香格里拉大酒店於年內之平均入住率為40%（二零一九年：72%）。單計二零二零年十二月，酒店的人住率為42%（二零一九年：59%）。

前海嘉里中心第一期

前海嘉里中心坐落前海深港現代服務業合作區，項目分三期興建。三幅地塊將用作建設包括辦公室、住宅及零售物業，以及一幢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，商用地塊面積為350,000平方呎，總樓面面積約220萬平方呎，包括辦公室、住宅和零售物業。其中辦公室及零售部分已於二零二零年第三季落成。於二零二零年十二月三十一日，辦公室已租出15%（二零一九年：不適用）。

濟南祥恒廣場

濟南祥恒廣場位於歷下區，包括辦公室及零售物業，以及香格里拉酒店，總樓面面積共100萬平方呎，本集團佔其55.00%權益。於二零二零年十二月三十一日，辦公室面積已租出80%（二零一九年：84%），零售面積則租出100%（二零一九年：97%）。

濟南香格里拉大酒店於年內之平均入住率為55%（二零一九年：69%），而十二月之入住率為72%（二零一九年：66%）。

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 52.55 億港元（二零一九年：61.50 億港元），主要來自前海嘉里中心第一期、杭州逸廬、瀋陽雅頌大苑及秦皇島海碧台之確認銷售，產生毛利 29.87 億港元（二零一九年：21.08 億港元）。

內地銷售在二零二零年初段短暫停頓後，即隨著疫後復甦的穩健步伐，自第二季起恢復推盤。內地分部錄得強健的銷售成績，並能維持售價於市場高端水平。年度內分部預售及銷售共錄得合約銷售 72.81 億港元，較 48 億港元的二零二零年年度目標高出 52%。72.81 億港元的合約銷售之中，約 38 億港元來自深圳前海嘉里中心第一期、福州榕城·江上圖、鄭州雅頌居和瀋陽雅頌居第三期的預售。隨著集團計劃加推項目，二零二一年的內地合約銷售目標定於約 79 億港元，約佔本集團總合約銷售目標 135 億港元的 59%。

前海嘉里中心第一期

前海嘉里中心第一期中兩幢住宅大廈，總樓面面積約 459,000 平方呎，分別於二零一八年六月及二零二零年七月開展預售，深受市場歡迎。於二零二零年十二月三十一日，449 個推售單位已售出及預售 75%，部分經已交付。

杭州 — 逸廬

逸廬位於杭州嘉里中心，總樓面面積約為 330,000 平方呎，銷售反應熱烈。於二零二零年十二月三十一日，全部 121 個單位已售出 74%。

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，總樓面面積約 120 萬平方呎。雅頌大苑的銷售反應熱烈，於二零二零年十二月三十一日，二期全部 495 個住宅單位的 98% 已售出。

秦皇島 — 海碧台

坐落海港區的住宅項目海碧台一期已完成，本集團佔其 60.00%權益。於二零二零年十二月三十一日，一期全部 778 個住宅單位已售出 91%。一期發展之總樓面面積約 160 萬平方呎。

發展中物業

此等項目將為集團銷售增添動力，並進一步為投資組合增值。

瀋陽

本集團擁有60.00%權益的瀋陽嘉里中心項目，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、住宅及零售物業於一體的綜合發展項目，並包括一幢酒店。項目一期及二期已落成，第三期則正處於興建階段。

武漢

本集團購入江漢區一幅地塊之土地使用權。項目佔地約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、住宅、零售及教育設施的大型綜合體。在政府支持下，此項目於二零二零年十二月動土後將分階段啟動發展。

深圳 – 前海

前海嘉里中心為綜合發展項目，將分三期興建。

項目一期由本集團全資擁有，商用地塊面積為350,000平方呎，可建總樓面面積共約220萬平方呎，包括辦公室、住宅及零售物業，部分已於二零二零年落成。

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、零售及酒店用途。項目二期已於年內封頂，本集團持有其25.00%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70.00%權益。

福州

本集團正於倉山區三江口片區發展辦公室、住宅及零售項目。項目地塊面積約 140 萬平方呎，規劃總樓面面積約 350 萬平方呎，由本集團全資擁有。住宅部分的預售已於二零二零年四月開展。於二零二零年十二月三十一日，639 個可售單位已預售 35%。

秦皇島

位於海港區的海碧台項目分兩期發展，包括住宅及零售物業。項目一期中的第二及三幢已落成，售出單位亦已交付。項目二期總樓面面積約320萬平方呎，施工許可證已於二零二一年一月取得。本集團持有此項目之60.00%權益。

杭州

於二零一九年，本集團成功競買一幅位於下城區的住宅及商用地塊。地塊面積約為100萬平方呎，項目規劃總樓面面積約270萬平方呎，本集團計劃將其發展為集辦公室、住宅、零售及酒店為一體的大型綜合項目。

鄭州

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）合作發展位於金水區之項目，總樓面面積約210萬平方呎，將發展辦公室、住宅和零售物業，以及一幢酒店。項目預期由二零二三年起分階段落成，住宅部分預售已於二零二零年下半年展開。本集團佔項目55.00%權益。

天津

此綜合發展項目位於河東商業中心區，本集團持有其49.00%權益。地塊總樓面面積約510萬平方呎，計劃分兩個階段發展。一期發展已完成，二期於二零二零年七月開始興建。

昆明

本集團聯同香格里拉在盤龍區發展兩幅相連地塊，預定作住宅及酒店用途，總樓面面積約696,000平方呎，住宅部分預售將於二零二一年展開。本項目計劃於二零二三年竣工，本集團佔其55.00%權益。

南昌

本集團與香格里拉合資於南昌發展一項物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80.00%權益。項目包括辦公室、住宅及零售物業，以及一幢酒店。一期項目之酒店及住宅部分已完成，二期樓面面積約640,000平方呎，地庫開挖工程正在進行中。

上海

本集團與GIC集團房地產投資控股公司於二零二一年二月二十三日投得上海市浦東新區的綜合用途用地。地塊總面積約711,000平方呎，規劃總建築面積約420萬平方呎，以最終規劃及建築方案審批為準。其中約484,000平方呎指定為住宅用途、約269,000平方呎為辦公室之用、約240萬平方呎為零售面積及約100萬平方呎為停車場及其他。此綜合發展項目將涵蓋辦公室及住宅物業，以及一超大型購物中心，本集團持有項目之40.00%權益。

內地發展中物業

於二零二零年十二月三十一日：

落成後本集團所佔總樓面面積[#]

	住宅	辦公室	零售 (千平方呎)	酒店	總計
武漢	2,632	1,325	483	-	4,440
福州	2,033	685	800	-	3,518
瀋陽	1,995	461	482	-	2,938
杭州	1,203	245	1,109	174	2,731
秦皇島	1,819	-	77	-	1,896
深圳	436	707	128	108	1,379
鄭州	557	349	23	226	1,155
天津	150	489	92	-	731
南昌	-	496	18	-	514
昆明	125	-	-	258	383
莆田	-	-	21	200	221
總計	10,950	4,757	3,233	966	19,906

附註：

[#] 於二零二一年二月二十三日投得的上海浦東地塊除外。

香港物業部

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得收入45.71億港元（二零一九年：62.86億港元）；毛利則為23.42億港元（二零一九年：33.33億港元）。

部門年內收入主要來自已落成住宅物業皓畋、緹山及滿名山之確認銷售。

疫情對香港的影響較為顯著。銷售方面，儘管豪宅市道稍有放緩，本集團的整體售樓表現相對穩健。住宅和辦公室投資物業組合亦帶來穩定的收入來源。惟在多輪疫情和相關社交限制措施之下，零售物業的業績難免受到影響。

投資物業

本集團在香港之住宅、零售及辦公室物業組合於二零二零年的租賃表現維持相對穩健。年度內，香港已落成投資物業所貢獻的收入合共13.07億港元（二零一九年：12.75億港元），產生年度毛利10.29億港元（二零一九年：9.99億港元）。

香港面對COVID-19疫情接連爆發，加上社會和政治氣候不穩定，本集團採取主動措施支援租戶應付挑戰，其中包括重組租務安排、舉辦宣傳活動以刺激人流，以及加大力度為租戶提供安全和衛生的環境。

於二零二零年十二月三十一日，香港已落成投資物業組合之總樓面面積達 412 萬平方呎（二零一九年：420 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：

	於二零二零年十二月三十一日		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)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅	871	83%	871	81%
零售	1,213	100%	1,224	100%
辦公室	778	98%	835	97%
貨倉	1,266	85%	1,266	69%
	<u>4,128</u>		<u>4,196</u>	

九龍灣 — 企業廣場5期 / MegaBox

位於九龍灣宏照道 38 號的 MegaBox，由本集團全資擁有，總樓面面積 110 萬平方呎。MegaBox 以本地家庭消費者為中心，故能於疫情期間維持穩定表現。於二零二零年十二月三十一日，MegaBox 之出租率為 99.9%（二零一九年：接近 100%）。

年度內，商場的娛樂及餐飲租戶受到多輪社交聚會限制影響。有見及此，MegaBox 管理團隊與受影響商戶合作優化空間使用以促進營收，並聯同租戶籌辦活動，吸引人流和消費。針對較長期的發展，本集團將為商場研究不同方案，冀能融入九龍東轉型為第二商業中心區的發展。

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，於二零二零年十二月三十一日，錄得穩定租金水平及出租率為 97%（二零一九年：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40.00%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。於二零二零年十二月三十一日，辦公室樓面面積已租出100%（二零一九年：100%）。

跑馬地 — Resiglow – Happy Valley

位於跑馬地山光道 7A 號的 Resiglow – Happy Valley 由本集團全資擁有，共提供 106 個單位，總樓面面積約 81,000 平方呎。於二零二零年十二月三十一日，全部單位已租出 88%（二零一九年：87%）。

西營盤 — Resiglow – Bonham

位於興漢道 8 號的 Resiglow – Bonham，由本集團全資擁有，總可建樓面面積約 68,000 平方呎，共提供 156 個單位。項目於二零一九年落成，並於二零一九年八月起招租。於二零二零年十二月三十一日，75%單位已租出（二零一九年：59%）。

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32.64億港元（二零一九年：50.11億港元）。年度毛利為13.13億港元（二零一九年：23.34億港元），主要來自皓畋、緹山及滿名山之確認銷售。

香港於年內取得合約銷售55.99億港元，包括7.99億港元來自非核心物業銷售，超出所訂32億港元之目標。55.99億港元的合約銷售之中，約32億港元來自可於二零二一年及其後年度供確認的未確認收入。二零二一年的香港合約銷售目標定於約56億港元，約佔本集團總合約銷售目標135億港元的41%。

何文田 — 皓畋

本集團全資擁有位於何文田常盛街28號的住宅項目皓畋，實用面積共約992,000平方呎。於二零二零年十二月三十一日，全部1,429個單位已售出99.8%。

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。此項低密度住宅物業由本集團全資擁有，包括兩幢住宅大廈和19座洋房。於二零二零年十二月三十一日，全部45個單位已售出33%。

掃管笏 — 滿名山

滿名山由本集團全資擁有，位於掃管笏青盈路 18、28 及 29 號，實用面積約838,000平方呎。於二零二零年十二月三十一日，全部1,100個單位已售出99%。

何文田 — 瀚名

瀚名位於何文田喇沙利道10號，毗鄰另一住宅發展項目傲名，實用面積共約36,000平方呎，由本集團全資擁有。項目已於二零二一年一月取得合約完成證明書，並於同年二月展開銷售。

發展中物業

筆架山 — 龍駒道

位於龍駒道3號的地塊與緹山相鄰，佔地235,000平方呎，將發展為一低密度住宅項目，可建總樓面面積約為343,000平方呎。此項目由集團全資擁有，計劃於二零二一年上半年竣工。

黃竹坑 — 港島南岸第二期物業發展項目

本集團聯同信和置業發展港島南岸第二期物業發展項目，位於黃竹坑香葉道11號，本集團佔其50.00%權益。此住宅項目坐落黃竹坑站物業發展項目的西南面用地，地盤面積約92,000平方呎，可建總樓面面積約493,000平方呎，將提供約600個住宅單位，預計於二零二三年落成。

黃竹坑 — 港島南岸第四期物業發展項目

於二零一九年，本集團、信和置業及太古地產有限公司投得港島南岸第四期物業發展項目。項目位於香葉道11號，處於黃竹坑站物業發展項目的東南面用地。此住宅項目可建總樓面面積約638,000平方呎，預計合共提供約800個單位。本集團佔項目50.00%權益，預計於二零二五年落成。

將軍澳 — 日出康城第十三期物業發展項目

於二零二零年十月三十日，本集團聯同信和置業、嘉華國際集團有限公司和招商局置地有限公司投得日出康城第十三期物業發展項目。面向將軍澳海灣，此住宅項目是整個地段最後一幅供出售土地，並將連接The LOHAS康城商場。此住宅項目預計可建總樓面面積約155萬平方呎，估計可提供2,550個單位。此項目是康城鐵路上蓋最大的海濱發展項目，本集團佔項目25.00%權益，預計於二零二六年落成。

香港之發展中物業

於二零二零年十二月三十一日：

	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	1,295
	<hr/>
	1,295

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。本集團提出上訴尋求推翻澳門特區政府行政長官宣佈土地批給期屆滿的決定，所有上訴已被相關法院駁回，包括澳門特區終審法院。二零一九年七月，本集團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，該個案仍處於司法程序。

土地轉換項目方面，本集團曾於二零一九年七月獲澳門特區政府知會個案將與澳門其他地債個案一併考慮。於二零二零年四月，本集團再接獲澳門特區政府通知，為使政府能一併處理所有地債個案，其已就轉換事項所物色之土地展開研究及評估。

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全資擁有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall項目，以及持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及零售物業The Enterprise Center之70.04%權益。於二零二零年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為90%及96%（二零一九年：分別為94%及98%）。

SPI持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60.00%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅單位，以及總面積47,400平方呎的零售物業。94個可供出售住宅單位已全數售出，另有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。受COVID-19疫情影響，酒店本年度內錄得平均入住率21%（二零一九年：71%）。

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平方呎之零售面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零二零年十二月三十一日，不計算25個持有作長線投資的單位，項目共3,019個單位已售出97%。

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，地塊面積逾36,000平方呎，總樓面面積約860,000平方呎，共提供404個住宅單位。項目於二零一八年九月開始推售；於二零二零年十二月三十一日，不計算4個持有作長線投資的單位，項目共400個單位已預留及售出50%。

SPI亦於一間合營公司持有50.00%權益。該合營公司正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。此住宅項目Aurelia之預售已於二零一九年九月開展；於二零二零年十二月三十一日，279個單位已預留及售出53%。

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80.00%股權，SPI則持有20.00%。

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。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。

按原定計劃，整個項目之發展需時八至九年。然而，繼二零一九年四月斯里蘭卡事故及二零二零年COVID-19疫情出現後，此項目暫緩發展。本集團將於二零二一年年底檢視項目的進展。

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，計劃作住宅及零售用途。

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

於二零二零年十二月三十一日：

集團應佔
樓面面積
(千平方呎)

投資物業	
辦公室	406
零售	1,362
住宅	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
零售	116
小計	2,057
合計	4,428

展望

內地物業部

作為首批有效控制COVID-19傳播的國家之一，中國內地的整體經濟得以從第二季起恢復增長。本集團成功把握內地利好的步伐，合約銷售於二零二零年錄得令人鼓舞的增長幅度，集團的毛利率也錄得正增長。

在銷售物業方面，我們預期內地的住宅物業需求維持強勁，尤其在一線和省會城市，本集團在此等城市擁有多個發展中項目，將可支持未來數年的銷售。我們尤其對二零二一年下半年推售的昆明和秦皇島第二期項目有所期盼，同時也會繼續推售福州、前海、瀋陽和鄭州的項目。

投資物業在二零二零年表現不俗，收入保持相對穩定，高毛利率亦得以維持。隨著COVID-19疫情進一步受控，旗下物業的人流和零售銷售於下半年已恢復至疫前水平，尤以主要城市最為顯著。對於辦公室和零售物業的租賃業務，我們保持審慎樂觀展望。有鑑於國家加大投資力度，刺激商品和服務業內需市場，我們相信租賃需求仍然殷切。

隨著內地城市放寬本地的旅遊限制，商務與休閒旅客重現，支持本集團酒店業務反彈。二零二零年下半年和十二月的人住率升幅尤為顯著，宴會和會議活動的收入回升的步伐亦令人鼓舞。本集團對此業務的長遠增長前景抱有信心，而隨著邊境重開，我們預期酒店業務將能維持在穩定增長的軌道。

本集團現正開發數個項目，最終能帶動經常性收入增長。前海嘉里中心第一期正陸續交付辦公室和零售單位予租戶，租務需求和出租率均正在上揚，表現令人滿意。在武漢，我們已取得綜合項目地塊使用權，並在當地政府積極支持下，展開了早期建設工程。在杭州，我們期望為綜合發展項目注入新元素，包括古蹟保育和社區活化，建構優質空間。

對於土地儲備，我們的策略是持續投資於綜合發展項目，於核心發展城市包括北京、上海、杭州和大灣區等地繼續深耕。我們認為此策略將成為重要驅動力，有助引入更多可靠的經常性收入，以確保我們的股息政策得以持續。此策略部分得力於發展物業銷售所帶來的現金流，以及放售非核心資產的策略部署，從而回收資本以投入增長前景更佳的新項目。

為貫徹我們土地儲備策略，本集團於今年二月夥拍GIC集團房地產投資控股公司投得上海浦東新區一幅地皮。地塊坐落優越位置，交通網絡便捷，本集團對地塊的龐大發展潛力有信心，我們期待與GIC首次合作。上海是我們物業組合的重點城市之一，預期金橋項目將能加強集團在此一重要市場的策略優勢。

香港物業部

縱使環境具挑戰性，香港物業部於二零二零年的合約銷售暢旺；而投資物業亦展示了抗跌能力，在收入、毛利和毛利率方面均見增長。隨著疫苗接種計劃推行，我們對於復甦步伐和增長持審慎樂觀態度。

對香港的物業銷售而言，來年將是繁忙的一年，共有三個各具特色的新項目推出 — 位處何文田的單幢式項目瀚名、筆架山龍駒道3號尊貴豪宅項目，以及港鐵黃竹坑站合資項目港島南岸二期。與此同時，我們亦會繼續推售緹山、皓畋以及滿名山。在此基礎上，我們對來年表現審慎樂觀，並將密切注視內地邊境重開的進展，以及營商氣氛的改善。

香港投資物業過去多年的業績保持穩定，來年預期集團鰂魚涌和九龍東寫字樓物業的需求將持續強健，可帶來穩定回報。同樣地，九龍東的MegaBox在疫情下仍表現不俗，主要由於商場針對中檔民生消費品，且獲人氣商店永旺百貨和宜家家居駐場，我們預期這道方程式能維持業務韌性。隨著旅遊限制放寬和全球疫苗接種計劃持續進行，我們出租豪宅物業組合的入住率將有所改善。

至於土地儲備，香港物業部將繼續積極增加所持土地，並同時採取獨資和合資的投標方式，以建立更多元化的項目組合。集團成功投得兩幅港鐵黃竹坑站優質海景地皮，將成為我們在中端市場的中流砥柱，至於取得日出康城海濱地皮將為我們的組合增添單位量高和大眾化的選擇。

本集團將繼續檢視和適時放售非核心資產，以支持香港的土地儲備策略。展望未來，我們對香港的長遠前景仍具信心，會積極參與其強健的住宅市場，並選擇性地尋求商用物業的發展機會。

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。於二零二零年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）為 60.02 億港元；而人民幣銀行貸款則相等於 71.06 億港元。故此於二零二零年十二月三十一日，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 445.34 億港元的約 13% 及 16%。

非人民幣之外幣借貸總額 60.02 億港元，包括 3 億美元定息債券（扣除直接發行成本），80 億日圓銀行貸款及約 5.16 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、80 億日圓及約 5.16 億澳元，以對沖美元兌港元、日圓兌港元及澳元兌港元的外匯風險。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 69.12 億港元（約佔 15%）須於一年內償還；89.98 億港元（約佔 20%）須於第二年償還；252.29 億港元（約佔 57%）則須於第三至第五年內償還；另有 33.95 億港元（約佔 8%）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。於二零二零年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額 100%。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。

於二零二零年十二月三十一日，按本集團之負債淨額 275.39 億港元及股東權益 1,098.73 億港元計算，資產負債比率為 25.1%（二零一九年：26.8%）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團共有總額 25 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。

儘管年內在 COVID-19 疫情影響下衝擊租賃及酒店業務，本集團之財務資源保持充裕。於二零二零年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為 161.31 億港元，現金及銀行存款則為 169.95 億港元。集團投資物業組合及酒店業務將繼續貢獻強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可把握投資機遇。

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 10 及 11 內披露。

全年業績審閱

本集團之核數師（羅兵咸永道會計師事務所）已同意本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績公布，其為列於本集團該年度綜合財務報表之財務數據及相關的附註。核數師就此而執行工作並不構成按照香港會計師公會頒布的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為該業績公佈作出核證。

僱員

於二零二零年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有7,800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

於二零二零年五月二十日，股東批准採納新購股權計劃（「二零二零年計劃」）及終止於二零一一年採納之購股權計劃（「二零一一年計劃」），即不得再根據二零一一年計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零一一年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。

二零二零年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。二零二零年計劃自採納起並無授出購股權。

於二零二零年十二月三十一日，根據二零一一年計劃授出可認購購股權合共18,953,500股尚未行使。

企業管治

於截至二零二零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。

二零二一年股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零二一年五月二十七日（星期四）下午二時三十分（「二零二一年週年大會」）假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店三十九樓天窗廳舉行。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將由二零二一年五月二十四日（星期一）至二零二一年五月二十七日（星期四）（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，以決定合資格出席二零二一年週年大會及於會上投票之股東。為符合資格出席二零二一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二零二一年五月二十一日（星期五）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。

本公司亦將於二零二一年六月二日（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二零二一年六月一日（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）。末期股息將於二零二一年六月十一日（星期五）派發予於二零二一年六月二日（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

截至二零二零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，二零二一年三月十八日

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： 黃汝璞女士，JP、張祖同先生及許震宇先生