

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績

嘉里建設有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事會（「董事會」）欣然公布本集團截至二零二一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二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績及財務報表。

業績總覽

- 本集團錄得綜合收入 153.3 億港元，按年上升 6%。未計入投資物業公允價值變動及出售嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）股份所錄得一次性收益之基礎溢利為 62.7 億港元，本公司股東應佔溢利則為 103.6 億港元，分別增加 48%及 92%。
- 本集團在香港及內地共錄得合約銷售 179.1 億港元，較二零二一年全年銷售目標超出 33%。其中香港實現合約銷售 93 億港元，達成全年銷售目標之 166%；內地則錄 86.1 億港元，達成全年銷售目標的 109%。
- 本集團物業租賃收入為 53.4 億港元，與去年同期比較上升 11%。香港投資物業收入為 12.9 億港元，與去年同期相若；內地則為 40.5 億港元，與去年同期比較增加 15%。香港及內地分別佔本集團租賃總收入的 24%及 76%。
- 本集團整體毛利率為 57%（二零二零年：58%）。物業銷售業務毛利率為 51%（二零二零年：50%），較去年同期上升 1%；物業租賃業務則錄得毛利率 75%（二零二零年：77%），較去年同期下降 2%。
- 每股盈利為 7.11 港元，與二零二零年比較增加 92%。股東應佔資產淨值為每股 80.32 港元，與二零二零年比較上升 6%。

* 僅供識別

- 本集團**投資物業組合估值**（以公允價值計算）錄得 20 億港元之公允價值（已扣除遞延稅項）增幅（二零二零年：11.7 億港元）。
- 於二零二一年十二月三十一日，本集團**可動用資金**共 523.1 億港元，包括現金及銀行存款 174.4 億港元及未動用之銀行貸款信貸額 348.7 億港元。
- 於二零二一年十二月三十一日之**負債比率**下降 790 基點至 17.2%（二零二零年十二月三十一日：25.1%）。
- 本集團於二零二一年九月**出售嘉里物流股份**錄得 **20.9 億港元之一次性收益**。此事項與嘉里物流之部分要約相關，本集團所持嘉里物流之股權由 39.75%減少至 20.84%（於二零二一年十二月三十一日）（「**部分要約**」）。本公司從出售嘉里物流股份、與部分要約相關的配售嘉里物流股份，以及嘉里物流宣派的特別股息等事項中，獲得 115.9 億港元之所得款項淨額。所得款項淨額中，約 29%已於二零二一年十月向合資格股東作一次性分派特別股息每股 2.30 港元，餘下款項由本集團保留用於鞏固其資產負債表及業務發展。
- 董事會建議宣派截至二零二一年十二月三十一日止年度之**末期股息**每股 0.95 港元。連同中期股息每股 0.40 港元及特別股息每股 2.30 港元，截至二零二一年十二月三十一日止年度將合共派發現金股息每股 3.65 港元（二零二零年：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	
		二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	2	15,326,764	14,526,102
銷售成本及直接費用		<u>(6,583,757)</u>	<u>(6,139,239)</u>
毛利	2	8,743,007	8,386,863
其他收入及收益淨額	3	2,992,814	801,128
銷售、行政及其他經營費用		<u>(2,003,343)</u>	<u>(1,613,699)</u>
投資物業公允價值之增加		<u>1,666,422</u>	<u>1,087,762</u>
除融資費用前經營溢利		11,398,900	8,662,054
融資費用	3	<u>(575,135)</u>	<u>(1,089,726)</u>
經營溢利	3	10,823,765	7,572,328
應佔聯營公司及合營公司業績		<u>3,402,332</u>	<u>1,597,010</u>
除稅前溢利		14,226,097	9,169,338
稅項	4	<u>(2,936,131)</u>	<u>(3,240,982)</u>
年度溢利		<u><u>11,289,966</u></u>	<u><u>5,928,356</u></u>
應佔溢利：			
公司股東		10,358,011	5,403,203
非控制性權益		<u>931,955</u>	<u>525,153</u>
		<u><u>11,289,966</u></u>	<u><u>5,928,356</u></u>
每股盈利	5		
- 基本		<u><u>7.11港元</u></u>	<u><u>3.71港元</u></u>
- 攤薄		<u><u>7.11港元</u></u>	<u><u>3.71港元</u></u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
年度溢利	11,289,966	5,928,356
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	120,346	(188,759)
應佔聯營公司及合營公司的其他全面收益	(258,068)	680,355
境外業務的匯兌差異淨額	2,356,147	5,056,530
不會重新分類至損益的項目		
以公允價值計量且其變動計入其他全面		
收益之金融資產公允價值之(減少)/增加	(22,826)	124,165
出售聯營公司部份權益釋出之		
外匯波動儲備	168,949	-
年度其他全面收益總額 (已扣除稅項)	2,364,548	5,672,291
年度全面收益總額	<u>13,654,514</u>	<u>11,600,647</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	12,312,984	10,134,304
非控制性權益	1,341,530	1,466,343
	<u>13,654,514</u>	<u>11,600,647</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 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		5,406,884	5,224,126
投資物業		87,201,879	83,823,976
使用權資產		1,965,609	2,010,595
發展中物業		18,307,942	8,306,893
土地訂金		3,102,446	14,304,249
聯營公司及合營公司		28,326,935	30,598,430
衍生金融工具		186,310	293,496
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產		1,555,092	1,577,918
以公允價值計量且其變動計入損益之金融資產		679,056	737,532
應收按揭貸款		1,181,321	1,944,669
無形資產		122,504	122,504
		148,035,978	148,944,388
流動資產			
發展中物業		13,056,483	18,015,885
已落成之待售物業		18,112,492	9,731,371
應收賬項、預付款項及訂金	6	2,305,111	1,616,939
應收按揭貸款之本期部分		386,924	98,301
可收回稅項		466,309	176,984
儲稅券		189,255	189,255
衍生金融工具		68,457	779
受限制之銀行存款		920,902	565,770
現金及銀行結存		16,513,645	16,429,494
		52,019,578	46,824,778
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	6,978,489	6,608,922
合約負債		8,040,581	4,962,150
租賃負債之本期部分		48,012	52,555
稅項		2,107,384	2,080,298
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	5,268,298	4,587,085
定息債券		-	2,325,147
衍生金融工具		-	843
		22,442,764	20,617,000
流動資產淨值		29,576,814	26,207,778
總資產減流動負債		177,612,792	175,152,166
非流動負債			
長期銀行貸款	8	32,210,214	37,622,263
非控制性權益貸款		2,299,732	2,749,035
租賃負債		381	48,444
衍生金融工具		166,083	261,349
遞延稅項		10,623,256	9,814,735
		45,299,666	50,495,826
總資產減負債		132,313,126	124,656,340
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,454,472	1,456,501
股份溢價		13,027,720	13,062,999
其他儲備		15,534,100	13,310,301
保留溢利		86,812,603	82,042,736
		116,828,895	109,872,537
非控制性權益		15,484,231	14,783,803
總權益		132,313,126	124,656,340

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二零二零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，並已於本集團二零二一年一月一日開始的會計期間生效：

香港財務準則 16 的修訂本，「2019 冠狀病毒病 - 相關租金寬減」
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」

採納以上對現有準則的修訂本對本集團之綜合財務報表並沒有重大的影響。

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，而必須在本集團二零二二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，二零二一年以後」	二零二一年四月一日
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
香港會計準則 1 的修訂本及香港財務報告準則實務公告 2，「會計政策之披露」	二零二三年一月一日
香港會計準則 8 的修訂本，「會計估計的定義」	二零二三年一月一日
香港會計準則 12 的修訂本，「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延稅項」	二零二三年一月一日
香港詮釋 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		截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	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	4,053,111	3,520,141	2,998,954	2,671,575
- 香港物業	1,291,010	1,306,723	995,479	1,029,454
	5,344,121	4,826,864	3,994,433	3,701,029
物業銷售				
- 內地物業	4,584,914	5,255,112	2,830,331	2,987,140
- 香港物業	3,786,145	3,263,951	1,414,109	1,313,056
	8,371,059	8,519,063	4,244,440	4,300,196
酒店營運 - 內地物業	1,611,584	1,180,175	504,134	385,638
	<u>15,326,764</u>	<u>14,526,102</u>	<u>8,743,007</u>	<u>8,386,863</u>
主要市場：				
- 內地	10,249,609	9,955,428	6,333,419	6,044,353
- 香港	5,077,155	4,570,674	2,409,588	2,342,510
	<u>15,326,764</u>	<u>14,526,102</u>	<u>8,743,007</u>	<u>8,386,863</u>

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	截至二零二一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	<u>10,249,609</u>	<u>5,077,155</u>	<u>15,326,764</u>	-	<u>15,326,764</u>
業績					
分部業績 - 毛利	6,333,419	2,409,588	8,743,007	-	8,743,007
其他收入及收益淨額					2,992,814
銷售、行政及其他經營費用					(2,003,343)
投資物業公允價值之增加					1,666,422
除融資費用前經營溢利					<u>11,398,900</u>
融資費用					(575,135)
經營溢利					<u>10,823,765</u>
應佔聯營公司及合營公司業績					<u>3,402,332</u>
除稅前溢利					<u>14,226,097</u>
稅項					(2,936,131)
年度溢利					<u><u>11,289,966</u></u>
應佔溢利：					
公司股東					10,358,011
非控制性權益					931,955
					<u><u>11,289,966</u></u>
折舊	<u>449,381</u>	<u>69,499</u>	<u>518,880</u>	<u>1,457</u>	<u>520,337</u>

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	營運分部				總計 千港元
	內地物業 千港元	香港物業 千港元	總額 千港元	其他 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

3. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度
二零二一年 二零二零年
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	48,729	57,267
利息收入	561,714	512,704
出售投資物業所得溢利／(虧損)淨額	1,240	(427)
出售附屬公司所得溢利	117,838	-
出售一間聯營公司(嘉里物流聯網有限公司)部份權益 所得溢利,已扣除交易成本	2,093,943	-

扣除

物業、機器及設備及使用權資產之折舊	520,337	477,608
融資成本總額(附註)	769,740	1,393,239
減：撥充發展中物業及發展中投資物業成本	(194,605)	(303,513)
	575,135	1,089,726

附註：此數額包括截至二零二一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2,179,000港元（二零二零年：245,954,000港元）。

4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
內地稅項		
本期	(2,023,716)	(2,143,090)
往年之多提／（不足）撥備	23,921	(73,925)
遞延	(571,180)	(643,999)
	(2,570,975)	(2,861,014)
香港利得稅		
本期	(340,539)	(363,937)
往年之（不足）／多提撥備	(382)	1,007
遞延	(10,397)	(4,303)
	(351,318)	(367,233)
海外稅項		
本期	(6,092)	(7,527)
遞延	(7,746)	(5,208)
	(13,838)	(12,735)
	(2,936,131)	(3,240,982)

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零二零年：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。

本集團截至二零二一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 1,114,877,000 港元（二零二零年：1,081,692,000 港元）。

本年本集團應佔聯營公司及合營公司稅項為 545,189,000 港元（二零二零年：446,362,000 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	
	二零二一年	二零二零年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,456,307,188</u>	<u>1,456,501,228</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>10,358,011</u>	<u>5,403,203</u>
每股基本盈利	<u>7.11港元</u>	<u>3.71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	
	二零二一年	二零二零年
已發行普通股股份加權平均數	1,456,307,188	1,456,501,228
購股權之調整	-	-
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,456,307,188</u>	<u>1,456,501,228</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>10,358,011</u>	<u>5,403,203</u>
每股攤薄盈利	<u>7.11港元</u>	<u>3.71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。本集團維持已制定之信用政策並根據本集團的特定情況應用相關適合的政策。於二零二一年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	92,870	69,377
一個月至三個月	23,762	50,597
超過三個月	44,877	23,935
	<u>161,509</u>	<u>143,909</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。於二零二一年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	310,547	288,376
一個月至三個月	49,327	24,121
超過三個月	5,461	6,337
	<u>365,335</u>	<u>318,834</u>

8. 銀行貸款

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押		
非流動	32,210,214	37,622,263
流動	5,268,298	4,587,085
銀行貸款總計（附註(i)）	<u>37,478,512</u>	<u>42,209,348</u>

8. 銀行貸款（續）

(i) 於二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
1年內	5,268,298	4,587,085
在第2至第5年內		
- 在第2年內	4,412,469	8,998,313
- 在第3年內	11,721,511	6,605,746
- 在第4年內	8,564,409	7,941,754
- 在第5年內	5,220,789	10,681,189
	<u>29,919,178</u>	<u>34,227,002</u>
於5年內償還	35,187,476	38,814,087
超過5年	2,291,036	3,395,261
	<u>37,478,512</u>	<u>42,209,348</u>

9. 承擔

於二零二一年十二月三十一日，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：

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 十二月三十一日 千港元
投資物業	39,715	64,367
土地成本	8,205,255	2,710,342
發展中物業	10,250,897	6,868,220
	<u>18,495,867</u>	<u>9,642,929</u>

10. 或然負債

銀行信貸之擔保

	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二零年 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)）	4,791,647	4,532,449
- 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>2,312,364</u>	<u>1,639,013</u>
	<u>7,104,011</u>	<u>6,171,462</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，亦即本集團於二零二一年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 4,791,647,000 港元（二零二零年：4,532,449,000 港元）。由本集團於二零二一年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 5,082,268,000 港元（二零二零年：5,071,415,000 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，亦即本集團於二零二一年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 2,312,364,000 港元（二零二零年：1,639,013,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零二零年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

管理層討論及分析

業務回顧

穩踞內地及香港市場

土儲策略

本集團穩踞內地及香港市場，於二零二一年共有 12 個發展物業在售，分別位於香港、鄭州、瀋陽、前海、福州、杭州、秦皇島及昆明等 8 個城市；並有 8 個大型綜合用途項目坐落於上海、北京、深圳、前海、杭州、瀋陽和香港。

於二零二一年十二月三十一日，本集團所持物業組合（以樓面面積計算）合共 5,182 萬平方呎，包括已落成投資物業 1,591 萬平方呎、持有作出售用途之物業 178 萬平方呎、酒店物業 489 萬平方呎，以及發展中項目（包括持有作出售及投資用途之物業）共 2,924 萬平方呎。發展中項目的樓面面積之中，約 1,256 萬平方呎為於香港及內地供出售的發展物業，以及 974 萬平方呎的內地物業，有可能撥作投資用途。其餘 694 萬平方呎的樓面面積，包括在澳門和海外的發展中項目；海外項目分別位於菲律賓、斯里蘭卡和新加坡。

本集團於報告期末的資產淨值總額增加 6% 至 1,323.1 億港元（二零二零年：1,246.6 億港元），股東應佔資產淨值總額為每股 80.32 港元，上升 6%（二零二零年：每股 75.44 港元）。

物業組合之組成

於二零二一年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積				總計
	內地	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	
	(千平方呎)				
已落成之投資物業	9,914	4,128	-	1,867	15,909
酒店物業	4,347	38	-	504	4,889
發展中物業	20,765	1,537	1,988	4,948	29,238
持有作出售用途物業	1,248	535	-	-	1,783
總樓面面積	36,274	6,238	1,988	7,319	51,819

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。
- (2) 香港發展中物業未計入於二零二一年內落成的綫外。計入樓面面積為 343,000 平方呎之綫外後，香港發展中物業共 1,880,000 平方呎。

與二零二零年同期比較，本集團土地儲備樓面面積增加約 600 萬平方呎，包括在二零二一年就三幅新地塊，及在二零二二年一月就一個新項目所進行的高潛力投資。於內地，本集團於二零二一年及二零二二年初在上海購入兩個交通導向的綜合發展項目，樓面面積合共 530 萬平方呎；前者為與 GIC 集團房地產投資控股公司合資於二零二一年二月購入，位於浦東新區金橋板塊。浦東地塊連接上海地鐵 12 號線和 6 號線的巨峰路換乘站，並設將有八條路線的巴士總站，交通便捷。此綜合用途項目之樓面面積將約 310 萬平方呎，其中約 500,000 平方呎為作出售用途的住宅、230 萬平方呎為零售樓面面積，及 300,000 平方呎為辦公室樓面面積。項目建成後，其購物大樓將可為約 700,000 核心消費群提供集購物、餐飲、休閒、娛樂於一體的綜合客戶消費體驗；而住宅和辦公室部分則可提供一覽無遺的曹家溝河、浦興文化公園和未來的巨峰體育公園景致。

第二個項目位於上海市黃浦區核心地段，緊鄰外灘、豫園、人民廣場、新天地等地標建築。於二零二一年十一月，本集團被確定為參與 10 幅相連地塊發展項目遴選流程的實施主體。10 幅地塊的招標程序包括（第一階段）投標人遴選及（第二階段）兩個單獨的招標過程。按招標程序，10 幅地塊合共可提供規劃樓面面積約 529 萬平方呎，作住宅、辦公室高樓及低層大廈、零售及酒店用途。二零二二年一月，本集團成功投得 4 幅相連綜合發展地塊。地塊將可直達剛啟用的豫園地鐵站，而該站為地鐵 10 號線和 14 號線的主要換乘站，到陸家嘴金融貿易區僅一站之遙。驅車經延安高架路、人民路隧道和延安路隧道，亦可直達地塊。4 幅地塊總樓面面積約 214 萬平方呎，其中 134 萬平方呎作住宅用途，涵蓋高層公寓及石庫門聯排別墅；另 800,000 平方呎為酒店、辦公室及零售面積。項目將為本集團提供一個在上海中心營造地標的罕有機會，可將外灘、淮海路、新天地及老城廂區域連結起來。而其餘 6 幅地塊的招標結果，將根據後續土地使用權出讓工作的安排，並由上海市黃浦區規劃和自然資源局於其後予以公示^(附註)。

附註：此項目與第二批地塊為單獨招標，本集團認為，如不進行第二批地塊收購，第一批地塊的開發將不會受到重大影響。

香港方面，本集團於年內收購兩個住宅項目，總樓面面積合共 725,000 平方呎。首項為於二零二一年七月與萊蒙國際集團有限公司（香港交易所：3688）成立 50/50 合資公司，其持有元朗十八鄉路及大棠路兩幅地塊。地塊周邊地區發展迅速，徒步前往元朗市中心及元朗西鐵站僅需數分鐘，青山公路元朗段亦有多條巴士及小巴路線往返。兩幅地塊屬農地儲備，已完成申請改劃為私人住宅用途。預計十八鄉路地塊總樓面面積約為 245,000 平方呎；大棠路地則約 36,000 平方呎。地塊享有開揚景觀，本集團將在此發展全新優質住宅項目，提供約 676 個單位。

第二個香港項目為於二零二一年十二月所投得的市區重建局（「市建局」）土瓜灣項目。項目地盤位於九龍市區核心，將根據土瓜灣總綱發展藍圖進行改造。項目總樓面面積約 444,000 平方呎，包括約 370,000 平方呎住宅樓面，以及約 74,000 平方呎的商業和零售面積。項目鄰近土瓜灣港鐵站，將透過加強區內的連接性與毗鄰市建局項目產生協同效應。項目積極引進獨特的設計及可持續發展的元素，以地區營造方法締造具活力的宜居社區。

土地儲備策略

本集團的業務發展策略，為建立優質投資物業組合，包括主要在內地的辦公室、零售、酒店和出租公寓，同時在內地和香港持續進行物業開發，維持強健動力。本集團繼續專注於：（一）在內地，深耕長江三角洲和大灣區核心及主要城市，投資於地理位置優越的綜合開發項目；及（二）在香港繼續投資於優質、市區更新提升的物業發展機會。策略旨在擴大公司的經常性收入基礎，同時通過物業發展所收穫的非經常性收入進一步帶動增長。

在此策略下，本集團的物業租金收入穩步增長，內地及香港物業租金收入由二零二零年的 48.3 億港元增加 11% 至二零二一年的 53.4 億港元。強而有力的策略，有助我們建立堅實的經常性收入渠道，以支持可持續的股息政策。

物業發展的最新進展

於回顧期內，本集團在香港及內地實現理想的合約銷售成績，合約銷售共 179.1 億港元，較全年銷售目標 135 億港元超出 33%。其中香港實現合約銷售 93 億港元，達成全年銷售目標 56 億港元之 166%；內地則錄得 86.1 億港元，達成全年銷售目標 79 億港元的 109%。

過去數年，我們的策略性和積極的土地儲備方針，已為集團在內地和香港建立了強大的物業發展管道。截至二零二一年十二月三十一日，待售物業發展的應佔總樓面面積達 1,256 萬平方呎，其中內地貢獻 1,103 萬平方呎，香港則提供 153 萬平方呎。持續開發物業，能為本集團在未來五年及其後提供穩定的合約銷售供應。

集團發展中物業落成時間表

內地項目	權益	應佔樓面面積 (千平方呎)	落成	香港項目	權益	應佔樓面 面積 (千平方呎)
			二零二一年	緹外	100%	343
福州	100%	2,360	二零二二年			
瀋陽	60%	1,998	二零二二年起			
昆明	55%	124	二零二三年	揚海	50%	246
鄭州	55%	580	二零二三年起			
杭州	100%	1,006	二零二四年			
深圳	70%	75	二零二四年			
上海浦東	40%	199	二零二四年起			
秦皇島	60%	1,894	二零二四年起			
天津	49%	150	二零二五年	港島南岸第四期	50%	319
武漢	100%	2,640	二零二五年起	元朗	50%	141
			二零二六年	日出康城第十三期	25%	387
			二零二七年	土瓜灣	100%	444
總計		11,026		總計		1,880

附註：上海黃浦項目將再增添 134 萬平方呎的待售物業發展樓面面積，預計於二零二六年竣工。

投資物業的最新進展

本集團積極管理之投資物業組合和酒店業務，目前樓面面積合共 1,635 萬平方呎，包括辦公室、零售、公寓、酒店及貨倉。總樓面面積之中，香港佔 417 萬平方呎，佔總投資物業和酒店組合樓面的 25%，內地則佔 1,218 萬平方呎，佔總樓面 75%。於二零二一年十二月三十一日，包括酒店業務在內的投資物業組合實現收入 69.6 億港元，較去年同期增加 16%。其中，香港貢獻 12.9 億港元，與去年相若，內地則貢獻 56.7 億港元，按年增加 21%。

其組成如下：

集團於主要城市的投資物業及酒店組合（應佔樓面面積）

於二零二一年 十二月三十一日：	香港	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	總計
	(千平方呎)							
辦公室	778	711	1,388	2,839	102	354	-	6,172
零售	1,213	98	1,096	327	798	486	435	4,453
公寓	871	277	774	-	-	-	-	1,922
酒店	38	500	760	-	461	394	382	2,535
貨倉	1,266	-	-	-	-	-	-	1,266
總計	4,166	1,586	4,018	3,166	1,361	1,234	817	16,348

至二零二六年，內地發展中的主要綜合項目（包括發展中的酒店）將為投資組合增添 970 萬平方呎的樓面面積。其中主要包括約 440 萬平方呎的辦公室樓面面積、約 420 萬平方呎零售樓面面積，以及約 80 萬平方呎的酒店物業樓面面積。投資物業組合不斷壯大，主要歸因於上海、武漢、杭州、前海和瀋陽項目的貢獻，將大大增加經常性收入基礎。

五個主要項目將在未來五年內推出，其中前海嘉里中心第一期已於二零二零年年底推出，而最後的武漢項目將於二零二五年落成。連同發展中的內地綜合項目，本集團將於內地合共管理總樓面面積約 2,400 萬平方呎，較目前內地綜合物業組合增加近 70%。這將為本集團提供強大的投資物業供應，讓我們通過穩步推出新資產，逐步擴大經常性收入基礎。我們亦積極尋求優化組合和租金上調，爭取進一步上行空間。

集團內地主要發展中綜合物業（應佔樓面面積）

城市	公寓	辦公室	零售	酒店	總計	目標完成期
			(千平方呎)			
前海	187	632	129	107	1,055	二零二一年起
福州	-	334	822	-	1,156	二零二二年
瀋陽	-	447	618	-	1,065	二零二二年起
南昌	-	496	18	-	514	二零二三年
昆明	-	-	-	258	258	二零二三年
鄭州	-	349	-	226	575	二零二三年起
杭州	196	245	1,109	175	1,725	二零二四年起
上海浦東	-	108	932	-	1,040	二零二四年起
天津	-	489	92	-	581	二零二五年
武漢	-	1,318	453	-	1,771	二零二五年起
總計	383	4,418	4,173	766	9,740	

*未計入於二零二二年一月四日投得的上海黃浦地塊，其將為組合增添 134 萬平方呎住宅樓面面積，以及辦公室、零售和酒店合共樓面面積 80 萬平方呎。

內地物業部

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，內地物業部錄得收入 102.5 億港元（二零二零年：99.6 億港元），毛利則為 63.3 億港元（二零二零年：60.4 億港元）。收入及毛利分別按年增長 3%及 5%，主要由於物業發展於二零二一年上半年錄得強勁銷售，租賃物業表現穩定強韌，整體氣氛亦見改善，以及本地旅遊增加因而提振酒店營運。

回顧期內，內地商業氛圍因偶發的 COVID-19 個案而受到影響。儘管如此，當地市場繼續於上半年按其步伐復常，其中零售和服務業按年錄得改善，而對高質和地點優越的住宅物業需求亦持續強健。在此背景下，本集團上半年項目推售和銷售勢頭良好，並實現 61.7 億港元合約銷售，完成全年目標 79 億港元的 78%。至二零二一年下半年，因應中央政府改變宏觀政策，企業進入適應期。本集團在市況轉變中不斷航行，區域銷售團隊繼續推動綜合項目的住宅合約銷售。於二零二一年十二月三十一日，本集團在內地全年合約銷售較 79 億港元目標超出 9%，錄得應佔合約銷售 86.1 億港元（二零二零年：72.8 億港元）。

內地投資物業組合和酒店表現繼續於二零二一年取得增長，租賃物業和酒店業務收入總額按年上升 21%至 56.6 億港元（二零二零年：47 億港元），由核心城市的主要綜合項目出租率提升所帶動。辦公室（86%）、零售（88%）和公寓（90%）部分同樣錄得升勢，分別按年增長 9%、8%和 6%（按計入前海嘉里中心同比基礎）。此外，酒店業務局部復甦，入住率於回顧期內有所改善，進一步支撐組合表現。

(i) 物業發展組合表現

於二零二一年十二月三十一日，內地分部實現 86.1 億港元合約銷售（二零二零年：72.8 億港元），較二零二一年內地全年合約銷售目標 79 億港元超出 9%。內地錄得收入 45.9 億港元（二零二零年：52.6 億港元），毛利則為 28.3 億港元（二零二零年：29.9 億港元），主要來自前海嘉里中心第一期公寓和杭州逸廬之確認銷售。比較去年同期，收入及毛利分別下跌 13%和 5%，主要由於二零二零年基數較高，以及於該年度售出更多利潤率較高的逸廬和前海嘉里中心存貨。

內地合約銷售表現主要由六個主要項目帶動。市場對鄭州雅頌居反應熱烈，合約銷售達 20 億港元。惟由於水災致使該城大部分活動停擺一段時間，利好的市場動力於下半年暫停。於回顧期末，本集團欣見鄭州市大致復常，而當地同事和項目夥伴均能從水災的廣泛影響中復原。銷售動力亦於二零二一年第四季恢復。

在華北地區，瀋陽雅頌居三期位處青年大街，屬於該市黃金走廊中心地段，錄得強勁合約銷售達 17.4 億港元，而位於秦皇島渤海海濱的海碧台一期和二期則帶來約 6 億港元合約銷售。

福州榕城•江上圖於二零二零年末推售，其正面銷售勢頭延續至二零二一年，為集團貢獻 13.4 億港元合約銷售。項目坐落著名的三江口片區，擁有開闊的河岸景觀，並能直達海濱長廊上的各式生活配套。

在杭州，本集團加大力度推售已落成的豪宅逸廬，於期內錄得 10 億港元合約銷售。當地團隊專注為項目投放高質量建築，加上項目鄰近廣受歡迎的西湖，以及嘉里建設品牌優勢及其於物業管理服務上的良好聲譽，因而能攜手創造佳績。於二零二一年十二月三十一日，總存貨中 111 個單位，或 92% 已售出。

前海嘉里中心為本集團於華南地區一項重要綜合發展項目，其住宅公寓一直廣受買家追捧。截至二零二一年十二月三十一日止年度內，其合約銷售為 13.3 億港元，共 449 個單位，佔全數單位的 99% 已售出。

於二零二一年十二月三十一日，內地未確認合約銷售收入約 71.8 億港元，其中 40.6 億港元將於二零二二年入賬，另外約 31.2 億港元將於二零二三年及其後年度入賬。

於二零二一年十二月三十一日之內地合約銷售摘要：

項目名稱	集團應佔權益	概算總可售面積 (平方呎)	已售單位百分比	二零二一年 售出單位數目	二零二一年總 合約銷售 (億港元)
瀋陽 — 雅頌閣	60%	3,321,000	17%	250	17
福州 — 榕城• 江上圖	100%	2,010,000	35%	340	13
秦皇島 — 海碧 台二期	60%	1,965,000	6%	58	4
秦皇島 — 海碧 台一期	60%	1,576,000	95%	36	2
瀋陽 — 雅頌大 苑	60%	1,177,000	99%	9	2
鄭州 — 雅頌居	55%	1,012,000	79%	276	20
深圳 — 前海嘉 里中心第一期	100%	459,000	99%	112	13
杭州 — 逸廬	75%	333,000	92%	21	10
其他					5
總計					86

附註：其他包括昆明項目，以及南京、成都和上海的非核心資產銷售。

內地待售物業發展項目背景

深圳 — 前海嘉里中心第一期

前海嘉里中心第一期總可售面積約 459,000 平方呎，緊鄰廣深沿江高速，海濱景致一覽無遺。該地塊被指定為綜合發展項目，包括辦公室、公寓和商業樓面，整體可建總樓面面積約為 220 萬平方呎。項目於二零二零年部分完成，第一幢公寓大廈於二零一八年推出預售，市場反應熱烈。

杭州 — 逸廬

杭州嘉里中心住宅部分逸廬樓面面積約 333,000 平方呎。項目提供城市便利，且靠近杭州嘉里中心，可享其高級生活設施，並鄰近地鐵和交通通道，及享有著名的西湖全景。項目已於二零一七年落成。

瀋陽 — 雅頌大苑

雅頌大苑為瀋陽嘉里中心二期發展其中一部分，三幢住宅大樓之樓面面積約 120 萬平方呎。從項目往返瀋陽市中心青年大街非常便利，同時提供城市和附近綠地的開闊景觀。此已落成項目的銷售反應熱烈，其中瀋陽嘉里中心二期的兩幢雅頌大苑住宅大樓已落成入伙。

瀋陽 — 雅頌閣

雅頌閣屬瀋陽嘉里中心的第三期發展，提供約 330 萬平方呎住宅樓面面積。項目位於青年大街東側、青年公園南，位於城市地標黃金走廊核心地段，為瀋陽嘉里中心的整體連接部分，其樓面面積合共約 1,100 萬平方呎。此綜合物業包括瀋陽雅頌居、瀋陽雅頌大苑、企業廣場辦公樓、一幢酒店和購物商場。一期和二期的開發已經完成，而雅頌閣亦於二零二一年開始分期預售。建築工程正在進行中，預期由二零二二年起分階段完成。

秦皇島 — 海碧台

秦皇島海碧台為海濱住宅大樓，坐落北京以東 200 英里的渤海之濱。項目共有兩幢樓高 30 層的陽台大廈，提供超過 1,000 套公寓。秦皇島海碧台由世界著名建築師摩西·薩夫迪設計，如置身花園之中享受高質生活，將住宅的私人露台、陽台和日光浴室與眾多公共綠化空間相結合。二期已於二零二一年一月取得施工許可證，當中約 200 萬平方呎正在施工中。二期及三期總樓面面積約 320 萬平方呎。第二期的預售已於二零二一年第四季展開。

鄭州 — 雅頌居

鄭州雅頌居位於花園路東及緯二路南，總樓面面積約 210 萬平方呎，包括辦公室、住宅、零售和酒店。住宅部分樓面面積約 100 萬平方呎。預售已於二零二零年第四季展開，集團預期由二零二三年起分階段完成項目。

福州 — 榕城·江上圖

福州榕城·江上圖位於三江口片區，坐擁一線江景資源，並與福廈高速公路連接及福州地鐵 6 號線相連，交通便捷。項目總地塊面積約 140 萬平方呎，規劃總樓面面積約為 350 萬平方呎，住宅樓面佔其中約 200 萬平方呎。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。住宅部分的預售已於二零二零年四月開展。

(ii) 投資物業組合表現

回顧期內，集團內地已落成綜合用途投資物業資產組合包括辦公室、零售、出租公寓和酒店。儘管期間內地偶發 COVID-19 群組個案影響經濟氣氛，惟組合仍取得佳績，產生收入共 56.6 億港元（二零二零年：47.0 億港元），及毛利 35.0 億港元（二零二零年：30.6 億港元），分別按年增長 21% 和 14%。

於二零二一年十二月三十一日，內地主要已落成投資物業組合總樓面面積合共 969 萬平方呎，包括辦公室、零售及出租公寓，其樓面面積及相關出租率按資產類別分列如下：

集團內地主要已落成投資物業（應佔樓面面積）

於二零二一年十二月三十一日：	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	總計	出租率	
	（千平方呎）								
辦公室	711	1,388	2,839	102	354	-	5,394	86% #	
零售	98	1,096	327	798	486	435	3,240	88% #	
公寓	277	774	-	-	-	-	1,051	90%	
	1,086	3,258	3,166	900	840	435	9,685		

集團內地主要已落成投資物業（應佔樓面面積）

於二零二零年十二月三十一日：	北京	上海	深圳	杭州	瀋陽	天津	總計	出租率	
	（千平方呎）								
辦公室	711	1,388	2,839	102	354	-	5,394	91% #	
零售	98	1,096	327	798	486	435	3,240	89% #	
公寓	277	774	-	-	-	-	1,051	84%	
	1,086	3,258	3,166	900	840	435	9,685		

附註 #：二零二一年出租率計入於二零二一年十二月三十一日前海嘉里中心第一期的辦公室已承租率 62%，及零售部分 54% 已承租率。二零二零年不計入前海嘉里中心第一期辦公室和零售面積，其招租自二零二零年第三季開始。如計入前海嘉里中心第一期，則辦公室和零售分別租出 77% 和 80%。

二零二一年，內地多個城市出現零星的 COVID-19 爆發，加上各行業需要適應政府於下半年出台的政策改變，經濟進程受阻。儘管此等因素於二零二一年下半年影響整體市場氣氛，惟中央政府實施雙循環政策，促進本地消費和投資，則有利零售銷售在宏觀顧慮中逆市取得增長。根據國家統計局發佈的數據，整體零售銷售按年上升 12.5%，印證這個趨勢。集團視之為正面訊號，亦與集團零售和辦公室分部全年收入和出租率上升的理想表現一致。

零售方面，截至二零二一年十二月三十一日止年度收入為 11 億港元，較二零二零年提升 23%，由於內地零售業務的整體出租率按年改善 8%（按計入前海嘉里中心同比基礎）至 88%。本集團於上海、杭州和北京的主要綜合商場錄得租金上調，並按年錄得較高出租率，其中靜安嘉里中心上升 6%至 97%，杭州嘉里中心升 1%至 93%，以及北京嘉里中心升 5%至 92%。本集團其他零售業務錄得平穩至單位數出租率增幅。本集團最新的零售物業為前海嘉里中心，其出租率為 43%，另外有 11%已承租零售租約將於二零二二年進駐。

辦公室分部於二零二一年展現韌力，整體辦公室出租率為 86%，較二零二零年上升 9%（按計入前海嘉里中心同比基礎）。主要綜合資產和位於省會城市項目的出租率符合預期。於上海，靜安嘉里中心和浦東嘉里城分別租出 99%和 100%，較去年同期分別上升 4%和 2%。於杭州，辦公室租出 88%，二零二零年則為 95%。

在華南地區，深圳嘉里建設廣場於二零二一年錄得 94%出租率，較二零二零年上升 1%。前海嘉里中心第一期的辦公室出租率為 46%，而已承租率為 16%。華北方面，北京嘉里中心的辦公室出租率為 97%，因租戶重組而取得約 9%升幅；瀋陽嘉里中心則採用進取租賃策略，以獲取知名本地租戶承租，辦公室出租率按年提升 8%至 88%。整體出租率上揚，推動辦公室分部收入按年升 12%至 21 億港元。

出租公寓分部錄得最強勁的出租率增長，逆轉二零二零年的跌勢，於回顧年度內上升 6%至 90%。升勢由本集團全數四項公寓物業的理想表現所帶動。上海公寓錄得最明顯升幅 — 浦東嘉里城公寓出租率提升 3%至 95%，嘉里華庭二期出租率亦按年升 16%至 85%，靜安嘉里中心公寓則錄得出租率 97%，按年增 1%。儘管國家首都推行嚴格的疫情防控措施，北京嘉里中心公寓仍能維持 93%的高出租率，較去年上升 1%。公寓收入方面，分部於回顧年度內錄得收入 3 億港元，按年升 16%。

集團內地主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零二一年 十二月三十一日之出租率	於二零二零年 十二月三十一日之出租率	按年 變動
上海靜安嘉里中心一期	98%	92%	6%
上海靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	98%	95%	3%
上海浦東嘉里城 ⁽¹⁾	98%	97%	1%
北京嘉里中心 ⁽¹⁾	95%	89%	6%
杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	92%	93%	-1%
深圳嘉里建設廣場	95%	93%	2%
瀋陽嘉里中心 ⁽¹⁾	87%	81%	6%
天津嘉里中心 ⁽¹⁾	86%	79%	7%
前海嘉里中心一期 ⁽²⁾	45%	12%	33%

附註：

(1) 酒店部分除外。

(2) 於二零二一年十二月三十一日，前海嘉里中心一期的辦公室和零售已承租率分別為62%和54%。

酒店物業受惠於上半年的復甦態勢，透過餐飲業務、會議展覽服務和吸引本地企業和休閒旅遊消費的優惠計劃以增加收入。然而，由於疫情於局部地區爆發導致封城和旅遊限制，酒店業務全年收入上升 37%至 16.1 億港元（二零二零年：11.8 億港元）。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，集團酒店業務表現摘要如下：

物業名稱	集團權益	截至二零二一年十 二月三十一日止年 度平均入住率	截至二零二零年十二 月三十一日止年度平 均入住率	按年變 動
上海靜安香格里拉	51%	66%	51%	15%
北京嘉里大酒店	71.25%	55%	35%	20%
上海浦東嘉里大酒店	40.80%	54%	39%	15%
杭州城中香格里拉	75%	63%	57%	6%
瀋陽香格里拉	60%	39%	36%	3%
南昌香格里拉	80%	63%	55%	8%
濟南香格里拉	55%	69%	55%	14%
莆田香格里拉	60%	29%	N/A	-
天津香格里拉	49%	56%	40%	16%
南京香格里拉	45%	59%	50%	9%
唐山香格里拉	40%	51%	44%	7%

內地主要綜合發展項目背景

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，本集團分別持有一期及二期項目之 74.25% 及 51% 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。於二零二一年十二月三十一日，辦公室面積 99%（二零二零年：95%）、零售面積 97%（二零二零年：91%）及公寓之 97%（二零二零年：96%）已租出。

上海 – 浦東嘉里城

本集團在上海浦東新區持有 40.8% 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。於二零二一年十二月三十一日，零售及辦公室面積分別租出 95% 及 100%（二零二零年：均為 98%），住宅部分之出租率則為 95%（二零二零年：92%）。

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。於二零二一年十二月三十一日，零售面積的出租率為 92%（二零二零年：87%），辦公室面積則租出 97%（二零二零年：88%）。住宅部分亦已租出 93%（二零二零年：92%）。

杭州嘉里中心

杭州嘉里中心位於下城區，本集團持有此項目之 75% 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。於二零二一年十二月三十一日，辦公室出租率為 88%（二零二零年：95%），零售面積出租率為 93%（二零二零年：92%）。

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。於二零二一年十二月三十一日，項目出租率為 95%（二零二零年：93%）。

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% 權益。於二零二一年十二月三十一日，辦公室出租率為 88%（二零二零年：80%），零售面積出租率為 86%（二零二零年：81%）。

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% 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。第二期正在施工。於二零二一年十二月三十一日，商場嘉里匯已租出 86%（二零二零年：79%）。

深圳 — 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。此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落成。於二零二一年十二月三十一日，辦公室已租出 46%（二零二零年：15%），零售面積出租率為 43%（二零二零年：無）。

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% 權益。於二零二一年十二月三十一日，辦公室面積已租出 80%（二零二零年：80%），零售面積則租出 100%（二零二零年：100%）。

(iii) 內地發展中物業及土地儲備

於二零二一年十二月三十一日，內地物業部擁有一系列發展中項目，總樓面面積達 2,080 萬平方呎，將可創造 10 個發展項目，總樓面面積 1,100 萬平方呎可供未來最少五年銷售之用，以及為出租投資物業和酒店組合畫出增長路線圖，為集團注入 980 萬平方呎商業面積，以鞏固未來五年及後的經常性收入基礎。

集團內地發展中物業總覽如下：

於二零二一年十二月三十一日	落成後集團內地所佔總樓面面積					總計	目標完成期
	住宅/公寓	辦公室	零售	酒店	(千平方呎)		
武漢	2,640	1,318	453	-	-	4,411	二零二五年起
福州	2,010	684	822	-	-	3,516	二零二二年
瀋陽	1,992	447	623	-	-	3,062	二零二二年起
杭州	1,202	245	1,109	175	-	2,731	二零二四年起
秦皇島	1,817	-	77	-	-	1,894	二零二四年起
上海浦東	199	108	932	-	-	1,239	二零二四年起
鄭州	557	349	23	226	-	1,155	二零二三年起
深圳	187	707	129	107	-	1,130	二零二二年起
天津	150	489	92	-	-	731	二零二五年
南昌	-	496	18	-	-	514	二零二三年
昆明	124	-	-	258	-	382	二零二三年
總計	10,878	4,843	4,278	766	-	20,765	

*未計入於二零二二年一月四日投得的上海黃浦地塊，其將為組合增添 134 萬平方呎住宅樓面面積，以及辦公室、零售和酒店合共樓面面積 80 萬平方呎。

內地主要發展中物業項目背景

武漢

本集團購入江漢區一幅地塊之土地使用權，佔地約 700,000 平方呎，項目規劃總樓面面積約 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。此項目之住宅部分總樓面面積約 260 萬平方呎，預計於二零二三年開展預售。

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。項目預計於二零二二年完成，住宅部分的預售已於二零二零年開展。

瀋陽

本集團擁有 60%權益的瀋陽嘉里中心項目，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综合發展項目，並包括一幢酒店。項目一期及二期已落成，第三期則預期由二零二二年起竣工。

杭州

於二零一九年，本集團成功競投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，由本集團全資擁有，項目規劃樓面面積約 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，並預期由二零二四年起完成。

秦皇島

位於海港區的海碧台項目分三期發展，包括住宅及零售物業。項目二期樓面面積約 200 萬平方呎，現正施工。三期樓面面積約 120 萬平方呎，現處於規劃階段。本集團持有此項目之 60%權益，目標由二零二四年起相繼落成。

深圳 - 前海

前海嘉里中心為綜合發展項目，正分三期興建。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，已於二零二零年部分落成，正進行室內裝修工程。

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、零售及酒店物業發展。項目二期計劃於二零二二年起落成，本集團持有其 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，計劃由二零二四年起落成。

上海 – 浦東

於二零二一年二月二十三日，本集團與GIC集團房地產投資控股公司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，預計可建成樓面面積共約310萬平方呎，包括約496,000平方呎之住宅、約272,000平方呎辦公室，以及約230萬平方呎之大型商場零售面積。此綜合發展項目計劃於二零二三年展開預售，並於二零二四年起完成，本集團持有項目之40%權益。

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，樓面面積約210萬平方呎，將發展為辦公室、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，住宅部分預售現正進行中。本集團佔項目55%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%權益。地塊總樓面面積約510萬平方呎，計劃分兩階段發展。一期發展已完成，二期現正施工並計劃於二零二五年落成。

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%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643,000平方呎，計劃於二零二三年落成。

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，樓面面積約694,000平方呎，預售已於二零二一年展開。項目預計於二零二三年竣工，本集團佔其55%權益。

香港物業部

綜覽

於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得收入 50.8 億港元（二零二零年：45.7 億港元）；毛利則為 24.1 億港元（二零二零年：23.4 億港元），按年分別上升 11%及 3%。部門年內收入主要來自已落成住宅物業緹山、皓畋及滿名山之確認銷售。

香港合約銷售達 93 億港元，較香港全年目標 56 億港元超出 66%，主要由揚海的強勁銷售所帶動。揚海屬本集團在黃竹坑兩個臨海鐵路住宅項目中的首個，推售以來廣受追捧。此外，筆架山豪宅項目緹山，以及滿名山、皓畋和瀚名等項目均持續錄得強健銷售。

香港投資物業組合涵蓋頂級住宅公寓、甲級辦公室，以及九龍東的家庭購物商場 MegaBox，於報告期內為部門的經常性收益穩定貢獻 12.9 億港元。

(i) 物業發展組合表現

報告期內，香港物業銷售貢獻銷售收入 37.9 億港元，年度毛利則為 14.1 億港元。兩者分別按年上升 16%及 8%（二零二零年：32.6 億港元和 13.1 億港元）。

回顧年度內，本集團於香港取得合約銷售約 93 億港元。銷售成績強勁，主要來自五個不同級別的住宅項目。尊貴府邸系列中的緹山提供低密度公寓單位、維港海景洋房和獨立別墅，期內貢獻合約銷售約 20.3 億港元。至於豪華住宅項目，包括皓畋特色單位、眺望黃金海岸的滿名山洋房，以及九龍塘瀚名，在集團積極推動銷售下，三個項目於回顧年度內共達成合約銷售 15.8 億港元。

二零二一年九月，本集團推出港島南臨海港鐵連接項目揚海，市場反應熾熱。項目提供約 600 個住宅單位，屬本集團於黃竹坑兩個港島南岸項目中的首個。於二零二一年十二月三十一日，項目已售出其中 458 個單位或 76%，為本集團貢獻合約銷售 55 億港元。項目預計於二零二三年下半年落成。

於二零二一年十二月三十一日，香港未確認合約銷售收入中，約 24.6 億港元將於二零二二年入賬，以及約 77.9 億港元將於二零二三年及其後年度確認。

年度內香港合約銷售摘要如下：

項目名稱	集團應佔權益	概算實用面積 (平方呎)	已售單位數目	已售單位百分比
皓畋 何文田常盛街 28 號	100%	992,000	1,428	99.9%
緹山 筆架山龍駒道 9 號	100%	115,000	29	64%
滿名山 掃管笏青盈路 18、28 及 29 號	100%	838,000	1,097	99.7%
瀚名 何文田喇沙利道 10 號	100%	36,000	6	8%
揚海 黃竹坑香葉道 11 號	50%	425,800	458	76%

香港待售物業發展項目背景

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，其實用面積約 992,000 平方呎，包括九幢分層住宅大樓，每座樓高 21 至 23 層，合共提供 1,429 個單位，以實用面積約 505 至 1,046 平方呎的兩房或三房單位為主，佔項目單位逾八成半。

筆架山 — 緹山

緹山坐落筆架山龍駒道9號，屬罕有低密度豪華住宅項目，坐享壯麗開闊景觀。項目提供5座別墅、14間洋房及2幢住宅大樓，構建成罕貴住宅區，實用面積共約115,000平方呎。

筆架山 — 緹外

緹外位於筆架山龍駒道3號，毗鄰筆架山龍駒道9號的緹山，飽覽維港和九龍東景觀。此獨特的尊貴豪宅項目由5座住宅大樓及3座別墅組成。每座住宅大樓只有7層住宅樓層，提供61個分層大宅，實用面積介乎3,466平方呎至8,583平方呎之間。項目開則多元化，提供標準分層大宅、花園大宅以及天台頂層特色大宅。3座矜罕別墅實用面積由11,382平方呎至11,692平方呎，每座均設逾萬呎前後花園、室外游泳池、獨立升降機以及私人停車庫，進一步提高私隱度。此低密度住宅物業的可建樓面面積約343,000平方呎。

掃管笏 – 滿名山

住宅項目滿名山為本集團全資擁有，位於掃管笏青盈路18、28及29號。項目實用面積約838,000平方呎，提供1,100個單位，處於掃管笏山麓，被山海環抱。滿名山分三個主題區（即滿庭、名庭及山庭），提供多元化的低密度住屋選擇，以滿足不同需要。

滿庭提供開放式、一房至三房單位，環繞會所而建，可享包括約50米戶外游泳池、室內暖水池及健身室等會所設施，並設有升降機連接名庭。名庭為低座建築，提供四房單位，另有九幢獨立洋房，享有闊落及私隱度高的生活空間，而位踞較高地勢的山庭則提供平排而建的34幢獨立洋房單位，每單位均建有私人花園。

何文田 – 瀚名

由本集團全資擁有的住宅項目瀚名樓高17層，位於何文田喇沙利道10號，毗鄰集團另一住宅發展項目傲名。瀚名聳立名校區九龍塘，為傳統低密度豪宅社區。項目提供73個單位，包括60個一房間隔的標準單位，實用面積介乎298至409平方呎之間，另有12個三房單位，實用面積約1,132平方呎，以及一個實用面積1,990平方呎的頂層四房特色單位。整個項目實用面積共約36,000平方呎，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。

黃竹坑 – 揚海

本集團聯同信和置業發展港島南岸第二期揚海，項目位於黃竹坑香葉道11號，本集團佔其50%權益。揚海位於黃竹坑站物業發展項目的西南面用地，由兩幢臨海住宅大廈組成，共提供600個住宅單位。單位開則多元化，涵蓋一房至四房戶型，單位實用面積由320至1,901平方呎，可建樓面面積約493,000平方呎。項目於二零二一年九月推出預售，預計於二零二三年落成。

(ii) 投資物業組合表現

面對疫情帶來的衝擊，本港已落成投資物業組合包括辦公室、零售和公寓仍能維持穩定和強韌的租賃表現，年度內錄得收入12.9億港元（二零二零年：13.1億港元），產生毛利9.95億港元（二零二零年：10.3億港元）。

於二零二一年十二月三十一日，香港已落成投資物業組合之總樓面面積維持於413萬平方呎。各類物業之總樓面面積及出租率分列如下：

	於二零二一年十二月三十一日		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)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	871	95%	871	83%
零售	1,213	95%	1,213	100%
辦公室	778	83%	778	98%
貨倉	1,266	86%	1,266	85%
	<u>4,128</u>		<u>4,128</u>	

於回顧期內，隨著 COVID-19 確診群組再度湧現，意味香港仍要在疫情限制措施之下運行。該等限制令業界的租賃活動受挫，並影響本地零售租戶的營運。受社交距離措施和停業令所牽連的行業包括飲食業、戲院和健身中心。面對異常的營運環境，香港團隊迎難而上，加強不同資產類別的租戶續租工作，同時探尋新機遇和服務方案以爭取新的租戶承租。市場營銷方面，香港團隊為提升商場人流和租戶銷售，積極透過消費禮券和會員計劃推廣 MegaBox，以維持常客回頭率。同時，考慮到購物商場 MegaBox 和企業廣場 5 期所在的九龍東將有人口變化，MegaBox 正考慮引入全新的購物體驗和服務，為後疫情年代的新常態重塑業務定位。

截至二零二一年十二月三十一日止十二個月內，投資物業租務維持穩定表現，收入大致符合預期。雖然疫情明顯削弱入境旅客人數，但本集團在香港的零售業務主要依賴本地消費，故除了受疫情限制措施所影響的行業租戶外，MegaBox 仍維持 95% 的良好出租率水平。對於近期的待租空置面積，本集團正採取積極策略應對，並致力制定資產提升計劃，以服務啟德區內持續增長的居民人口。

嘉里中心辦公室租賃表現維持平穩，出租率為 94%，企業廣場 5 期亦錄得 80% 出租率。由於企業廣場 5 期有較大租戶遷出，故出租率錄得輕微下降。香港團隊積極推動租賃工作，於二零二一年十二月三十一日已獲得新租戶租用部分空置面積。隨甲級寫字樓租戶遷離核心商業區的趨勢持續，本集團對九龍東和港島東的前景充滿信心。

出租公寓組合包括半山尊貴物業和時尚都市品牌 Resiglow，出租率由二零二零年的 86% 提升至 96%。增長動力來自高端市場租戶在下半年對本港前景展望改善，同時有賴香港租賃團隊制定有效的租務策略。

最後，本港貨倉組合包括位於柴灣、沙田和長沙灣的貨倉，其出租率由二零二零年的 85% 上升至二零二一年的 86%，連同穩定的零售復甦，得以令香港投資物業組合繼續呈現韌力。

集團於香港的主要投資物業組合出租情況摘要如下：

物業名稱	集團 應佔權益	概算集團 應佔樓面面積 (平方呎)	於二零二一年 十二月三十一日 之出租率	於二零二零年 十二月三十一日 之出租率
MegaBox／ 企業廣場 5 期	100%	1,146,000	95%	99.9%
九龍灣宏照道38號	100%	519,000	80%	97%
嘉里中心 鰂魚涌英皇道683號	40%	204,000	94%	100%
半山組合	100%	722,000	96%	86%
Resiglow 組合	100%	149,000	89%	80%
貨倉組合	50-100%	1,266,000	86%	85%

備註：於二零二一年十二月三十一日，本集團於沙田及柴灣的貨倉應佔權益為 100%，長沙灣貨倉則為 50%。

所持香港主要投資物業項目背景

九龍灣 — 企業廣場 5 期／MegaBox

位於九龍灣宏照道38號的購物商場MegaBox，樓面面積110萬平方呎。MegaBox主要客戶群為本地家庭消費者，故能於疫情期間維持穩定表現。MegaBox綜合項目集商業與零售樓面於一身，企業廣場5期是其中部分。兩幢甲級辦公大樓，提供合共519,000平方呎的樓面面積，連同九龍東新地標MegaBox，提供豐富的購物和娛樂選擇，迎合不同的生活方式所需。

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。此甲級辦公大樓樓面面積約 511,000 平方呎。受惠於辦公室租戶遷離商業中心區的趨勢，嘉里中心繼續錄得高出租率及平穩的租金水平。

跑馬地 — Resiglow-Happy Valley

位處跑馬地山光道 7A 號的 Resiglow-Happy Valley 由本集團全資擁有，為樓高 29 層的時尚住宅物業。項目單位裝置齊全，裝修豪華，配備冷暖氣功能空調系統。項目會所設備一應俱全，內設健身室、宴會室、運動室、休閒雅座及燒烤場地。項目共 106 個住宅單位，樓面面積約 81,000 平方呎。

西營盤 — Resiglow-Bonham

坐落興漢道 8 號的 Resiglow-Bonham，繁華中區近在咫尺，薄扶林綠蔭常伴，樓面面積約 68,000 平方呎，共提供 156 個單位。閒坐精緻咖啡小店，啖一口文藝芳香；悠然穿梭校園間，感受風雅情懷；徒步至港鐵站，開展不一樣的生活氛圍；賦居 Resiglow-Bonham，可投入無窮生活情趣。

(iii) 香港發展中物業及土地儲備

香港部門維持一系列發展中物業，及供未來發展的土地儲備，本集團應佔樓面面積達 188 萬平方呎。此等開發項目將為本集團創建多元化的產品，包括頂級尊貴府邸、為中端市場打造的設計家宅，以及適合大眾市場的家庭雅宅。

香港部門於回顧期內成功收購 3 個項目，作為本集團策略部署之一，以維持強大的物業發展供應管道。其中包括兩幅位於新界北元朗和古洞的地塊，以及一幅處於九龍東土瓜灣的地塊。不計入被指定為土地儲備之古洞地塊，元朗和土瓜灣地塊將合共提供應佔樓面面積 585,000 平方呎，包括可供出售住宅及可出租商業樓面。

二零二一年七月，本集團簽訂協議收購元朗和古洞住宅項目。首個元朗項目由集團與萊蒙國際集團有限公司（香港交易所：3688）合作，發展元朗十八鄉路及大棠路兩幅相鄰地塊。地塊周邊地區發展迅速，徒步可達元朗市中心及元朗西鐵站，青山公路元朗段亦有輕鐵及多條巴士、小巴路線往返各區。兩幅地塊屬農地儲備，已完成申請改劃為私人住宅物業之程序。項目完成後，預計十八鄉路及大棠路地塊合共可提供樓面面積約 281,000 平方呎。地塊享開闊景觀，本集團將在此發展具廣泛吸引力的優質住宅項目，計劃於二零二五年竣工。

第二個建議中的住宅項目位於古洞北發展區，毗鄰未來北環線古洞港鐵站，方便連接元朗市中心、西九龍，更可銜接大灣區。項目由 17 幅農地組成，具未來住宅發展潛力。本集團視此項目為具資本增值力的投資，作為土地儲備用途。

第三個為市區重建局中標項目。於二零二一年十二月，本集團投得位於土瓜灣鴻福街／銀漢街的發展項目。地盤面積約 49,000 平方呎，可建樓面面積逾 444,000 平方呎，其中包括約 370,000 平方呎之住宅單位面積，以及約 74,000 平方呎的商業樓面。集團將以地區營造方式建構項目，締造一個全新的市中心樞紐，設有購物大道和有蓋行人通道直達鄰近的土瓜灣港鐵站，為社區拓展生活設施。集團視項目為參與市區更新發展的良機。

本集團於香港的發展中物業總覽如下：

物業名稱	集團 應佔權益	概算集團 應佔樓面面積 (平方呎)	估計落成期
緹外 筆架山龍駒道 3 號	100%	343,000	2021
揚海 港島南岸第二期發展項目 黃竹坑香葉道 11 號	50%	246,000	2023
港島南岸第四期發展項目 黃竹坑香葉道 11 號	50%	319,000	2025
元朗十八鄉路	50%	123,000	2025
元朗大棠路	50%	18,000	2025
日出康城第 13 期物業發展項目 將軍澳康城路 1 號	25%	387,000	2026
土瓜灣鴻福街／銀漢街	100%	444,000	2027
	合共	1,880,000	

備註：緹外已於二零二一年下半年落成。

香港發展中物業項目背景

黃竹坑 — 黃竹坑站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。此住宅項目可建樓面面積約 638,000 平方呎，預計可提供約 800 個單位。本集團佔項目 50% 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，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項目位於將軍澳康城路 1 號的日出康城第十三期物業發展項目。此住宅項目臨向將軍澳海灣，為整個地段最後一幅供出售土地，並將連接 The LOHAS 康城商場。預計可建總樓面面積約 155 萬平方呎，估計提供 2,550 個單位，將為康城鐵路上蓋最大海濱發展項目。本集團佔項目 25% 權益，計劃於二零二六年落成。

元朗 — 十八鄉路及大棠路

本集團於二零二一年收購兩幅位於元朗十八鄉路及大棠路地塊之 50% 權益。預計兩幅地塊的可建樓面面積分別約 245,000 平方呎和 36,000 平方呎。項目計劃於二零二五年竣工。

土瓜灣 — 鴻福街／銀漢街

二零二一年十二月，本集團投得市建局位於土瓜灣鴻福街／銀漢街的發展項目。地盤面積約 49,000 平方呎，可建樓面面積逾 444,000 平方呎，其中包括約 370,000 平方呎之住宅單位，以及約 74,000 平方呎的商業樓面。

海外物業部

菲律賓

本集團於菲律賓持有優質物業組合，透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益而持有該等投資。

SPI於馬尼拉全資擁有Shangri-La Plaza Mall項目，以及位於Makati金融區的The Enterprise Centre之70.04%權益。於二零二一年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Centre之出租率分別為86%及81%（二零二零年：分別為90%及96%）。

SPI並持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之住宅及酒店項目60%權益。94個可供出售住宅單位已全數售出，另有四個單位，包括兩個頂層特色單位則保留作長線投資。由於COVID-19疫情導致全球旅行禁令和社交限制，年度內酒店錄得平均入住率22%（二零二零年：21%）。

此外，SPI有數項主要發展中物業，包括：

The Rise

項目位於Makati市Malugay Street，樓面面積約為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，銷售反應熱烈。於二零二一年十二月三十一日，除25個持有作長線投資的單位外，項目共3,019個單位已售出98%。

Shang Residences

此項發展位於Mandaluyong市Wack，將提供404個住宅單位，住宅樓面面積約860,000平方呎。於二零二一年十二月三十一日，除四個持有作長線投資的單位外，項目共400個單位已預留及售出61%。

Aurelia

此住宅項目位於馬尼拉Fort Bonifacio Global City，樓面面積超過98,000平方呎。於二零二一年十二月三十一日，279個單位已預留及售出59%。SPI持有此合營公司50%權益。

逸夫大道

SPI收購位於Mandaluyong市逸夫大道項目，地塊面積接近24,500平方呎，將發展為綜合項目，包含約240,000平方呎的服務式公寓樓面面積，及約430,000平方呎的商業辦公室面積。項目正處於底層結構建設階段。

Laya 項目

SPI目前正於Pasig市Canley Road發展一項物業，地塊面積約36,500平方呎。Laya項目將包括約110萬平方呎逾1,200個住宅單位。地盤清理工作已經完成，預計將於二零二二年第二季展開挖掘工程。

The Haraya by Shang

此項目為與Robinsons Land Corporation的另一個合資發展，位於Pasig市的Ortigas Avenue，地塊面積逾90,000平方呎。項目由兩幢住宅大樓組成，總樓面面積約133萬平方呎。地盤清理工作已經完成，隔牆建設預計將於二零二二年第二季開始。

ABS-CBN 項目

SPI 最近購入一項位於 Quezon 市南三角區的物業，地塊面積約 64,850 平方呎。地塊將用作 ABS-CBN 項目發展，其中包括一幢住宅大樓，將提供逾 1,800 個住宅單位，樓面面積約 195 萬平方呎。地盤清理預計於二零二二年第二季開始。

斯里蘭卡

本集團與 SPI 於斯里蘭卡合資成立 Shang Properties (Pvt) Ltd，在可倫坡發展一綜合項目。本集團持有合資企業 80% 股權，SPI 則持有 20%。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，將分兩期發展。第一期將包括一幢高層住宅大廈，第二期則包括住宅和零售部分。

按原定計劃，整個項目之發展需時八至九年。然而，鑑於二零一九年四月斯里蘭卡事故及其後之疫情，此項目已暫緩發展。本集團目前正檢視項目進展，將儘快作出更新。

新加坡

本集團與長春產業有限公司成立合資企業，集團持有其 30% 權益。合資企業目前正發展一交通導向的綜合項目，包括住宅部分和購物商場。項目將可通往捷運東西線和未來的跨島線，以及 Pasir Ris 巴士交匯處。項目樓面面積約 102 萬平方呎。住宅部分樓面面積為 452,084 平方呎，已於二零二一年七月推售，受到熱烈歡迎，創下了強勁的銷售記錄，截至二零二一年十二月三十一日已售出 487 個單位中的 429 個（88%）。預計住宅部分的完工日期為二零二六年。

海外物業組合

於二零二一年十二月三十一日：	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	
辦公室	304
零售	116
住宅	4,528
小計	4,948
合計	7,319

展望

在香港和內地所有業務部門共同努力下，本集團在二零二一年收穫佳績。其中，我們在八個不同城市實現了強健的合約銷售；投資物業方面，集團經常性收入亦持續取得有機增長。前海嘉里中心第一期已成功推出，將進一步壯大經常性收入基礎。

本集團在內地的發展中物業錄得強勁合約銷售，其中位於福州和鄭州，與綜合體相連的項目吸納反應甚佳。上半年內需強勁，在團隊努力下完成全年目標的 78%。儘管下半年宏觀政策調整及收緊致使市況放緩，但至年底內地合約銷售仍超越二零二一年的年度目標。本集團在香港的業務亦表現良好，在中港兩地仍未通關的情況下仍然取得非常亮麗的合約銷售成績，較全年目標超出 66%。

二零二二年，本集團將在內地重點推售六個城市的發展物業，包括瀋陽項目三期雅頌居、秦皇島海碧台及天津項目二期的開盤，以及鄭州雅頌居、福州榕城·江上圖及由香格里拉管理的昆明攏悅之持續銷售。踏入二零二二年，內地宏觀環境問題仍待解決，雖然我們看到一些貸款放寬和房貸利率下調的措施，但房地產開發市場仍然緩慢，惟市場對優質住宅仍存在一定需求。我們對於此等寬鬆措施的出台持謹慎樂觀態度，將努力在不斷變化的市場中採取不同策略推動銷售。

在香港，黃竹坑臨海項目揚海、掃管笏滿名山、九龍塘瀚名和筆架山豪宅項目緹山持續銷售。預計集團將於二零二二年上半年推出筆架山超級豪宅項目緹外，期望銷售成績與相鄰的緹山互相輝映。二零二二年第一季，香港第五波 COVID-19 疫情仍在不斷變化，在社交限制和其他政府強制措施之下，預期銷售會有所放緩，然而我們期望這一波 COVID-19 疫情會逐漸受控，銷售最終將回復更正常步伐。

集團的投資物業方面，內地投資組合繼續表現良好，辦公室、零售及公寓的出租率按年上升。酒店業務在本年度首三季強健復甦，但由於內地出現零星爆發和旅行限制，復甦步伐在第四季放緩。香港投資物業組合方面，第二季起出租率穩步回升，而政府派發消費券亦大幅提振市場氣氛和零售業態。

二零二二年第一季以來，香港第五波 COVID-19 疫情反覆變化，各種限制措施及客流量減少，預計會對零售資產 MegaBox 產生短期影響。我們正推出支援租戶的計劃，並期望疫情逐漸消減，零售分部得以回穩。政府即將推出新一輪消費券，亦將成為推動復甦的催化劑。

首要的是，本集團將與租戶、業戶和員工合作，在香港第五波 COVID-19 疫情中支援香港社會所需。除盡力克服此短期影響，我們亦一如既往尋求服務創新，應用創新的房地產科技，以及採取優化資產和積極租賃策略，以繼續從投資組合取得穩定的回報。

在內地，隨著資產提升及於二零二二年完成重新定位計劃，杭州嘉里中心、嘉里不夜城及靜安嘉里中心所增加的可出租樓面面積將投放市場，並將進一步提高出租率，及提升回報。此外，前海嘉里中心第一期將繼續提升其活性租約和收入，而前海嘉里中心第二期則將於二零二二年展開預租。

本集團致力於建築環境中推動可持續發展，並支持各項環境、社會及管治計劃。在可持續建築方面，集團對一系列成就深感自豪，包括嘉里不夜城三期成為亞洲首個獲 LEED 零廢棄物認證，以及中國首個獲 TRUE 零棄廢物認證之項目；嘉里華庭二期為中國首個獲 WELL 健康—安全評價的公寓項目；以及前海嘉里中心成為中國首個獲 LEED Homes 最佳榮譽獎的項目。在可持續發展報告和管治方面，本集團因其可持續發展實踐、卓越的企業管治，以及社會和社區外展工作而獲得 25 個獎項和嘉許。展望未來，我們期望進一步提高可持續發展的成就。

作為香港持份者一員，嘉里建設心繫本地，全力支持我們的同事、租戶和整體社區。為此，集團調撥資源支援有需要人士。對於香港社區，集團策動一系列 COVID-19 支援計劃，通過提供個人防護裝備、快速檢測試劑盒、食品和其他形式的援助，支持受到疫情重創的社群，幫助他們渡過難關。本公司亦為同事準備個人防護用品、檢測試劑盒，並設置專門渠道，讓同事分享他們在疫情下的需要或擔憂。最後，公司正推出租金寬免計劃，以支持受影響的租戶。

土地儲備是本集團發展策略的重要組成部分，於二零二一年，本公司收購了四個策略性項目。從資本配置的角度來看，本集團將繼續積極管理負債水平，平衡投資需要與發展物業銷售管道的鋪排，同時檢視非核心資產的出售以鞏固資金循環。平衡方針有助集團有效管理資本資源，以實現長期資產增值、中期投資回報，以及為股東釋放和凝聚價值。

財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金及現金管理，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。於二零二一年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣銀行貸款）相等於 34.6 億港元；而人民幣銀行貸款則相等於 86.9 億港元。故此於二零二一年十二月三十一日，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 374.8 億港元的約 9%及 23%。

外幣借貸總額121.5億港元，包括約人民幣70.9億（相等於86.9億港元）銀行貸款，80億日圓（相等於5.4億港元）銀行貸款及約5.16億澳元（相等於29.2億港元）銀行貸款。為對沖外幣借貸的外匯風險，本集團已分別安排交叉貨幣掉期合約共32.9億人民幣、80億日圓及約5.16億澳元。餘下人民幣38億銀行貸款為內地項目銀行貸款。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 52.7 億港元（約佔 14%）須於一年內償還；44.1 億港元（約佔 12%）須於第二年償還；255.1 億港元（約佔 68%）須於第三至第五年內償還；另有 22.9 億港元（約佔 6%）須於五年後償還。於二零二一年十二月三十一日，本集團以無抵押及有擔保基準維持所有借貸。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。

於二零二一年四月七日，本集團全數贖回於二零一一年四月發行面值總額 3億美元之10年期定息債券。

於二零二一年內，本集團已簽訂多個共約119億港元可持續發展表現掛鉤銀行貸款信貸協議（當中包括10億港元由現有貸款信貸轉換成可持續發展表現掛鉤貸款信貸）。此等貸款協議與本集團年度及累積可持續發展表現掛鉤以加強我們對改善可持續發展表現的承諾，並表明我們希望支援區內可持續貸款市場的發展。貸款款項將應用於推動長期可持續發展目標之措施，加強我們房地產投資組合對氣候適應的能力，以及作為一般企業融資。當預定的可持續發展里程碑包括本集團根據聯合國2030可持續發展願景所定之目標而制定減少對環境影響的目標以及按GRESB每年排名的關鍵績效指標（KPIs）達到時，集團將受益於利率寬減。隨著於下一季度更多正在商討的可持續發展表現掛鉤銀行貸款之簽訂，本集團將能受惠於利率寬減。

於二零二一年十二月三十一日，按本集團之負債淨額200.4億港元及股東權益1,168.3億港元計算，資產負債比率為17.2%（於二零二零年十二月三十一日：25.1%）。資產負債比率下降主要來自於二零二一年，就出售嘉里物流股份之部分要約、配售協議及嘉里物流宣派的特別股息所得共115.9億港元款項淨額減去本集團已支付之特別股息33.5億港元所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團共有總額62億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戩及可享有更穩定利率組合。相比於二零二零年十二月三十一日總額25億港元之利率掉期合約，二零二一年增加簽訂之利率掉期合約是為了應對利率上升的預期。

有關本集團之可用財務資源，於二零二一年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為 348.7 億港元，現金及銀行存款則為 174.4 億港元，按年分別增加 116%及 3%。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。

或然負債之詳情已於本公告內所載之本集團財務報表附註 10 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）已同意本集團截至二零二一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鑒證準則而作出的核證工作，因此核數師沒有為本業績公布作出核證。

僱員

於二零二一年十二月三十一日，本集團約有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

於二零二零年五月二十日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零二零年購股權計劃」）及終止本公司於二零一一年五月五日採納之購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。因此，由二零二零年五月二十日起，二零二零年購股權計劃已生效而二零一一年購股權計劃已終止，即不得再根據二零一一年購股權計劃提供或授出購股權，惟於二零一一年購股權計劃有效期內已授出及尚未獲行使之購股權可根據其條款繼續有效及可予行使。

二零二零年購股權計劃及二零一一年購股權計劃均符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第十七章項下規定的範圍，並遵守該等規定。上述兩個計劃旨在激勵本集團董事、行政人員及主要僱員，以及在計劃中詳細列明的其他參與者（統稱為「合資格參與者」），推動他們於日後充份發揮對本集團之貢獻及/或嘉獎他們過往之貢獻，並吸引及挽留合資格參與者或藉以與合資格參與者維持持續的業務關係。該等合資格參與者及/或彼等之貢獻對本集團的業績、增長及成就而言屬重要或有利。

自二零二零年五月二十日起所採納之二零二零年購股權計劃並無授出購股權。

於二零二一年十二月三十一日，總計18,643,500股根據二零一一年購股權計劃授出之購股權尚未獲行使。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二一年十二月三十一日年度內，本公司以總代價40,269,050港元於聯交所購回本公司合共2,029,500股股份（「購回」）。購回是為了提高股東利益。購回之詳情如下：

月份	已購回之 普通股股份數目	每股之已付價		總代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
二零二一年九月	514,000	19.98	19.56	10,143,920
二零二一年十二月	1,515,500	19.98	19.54	30,125,130
總數	2,029,500			40,269,050

全數購回之2,029,500股股份已於截至二零二一年十二月三十一日止年度註銷。除以上所列，截至二零二一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。

企業管治

於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》的守則條文。

遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）

本公司已採納上市規則附錄十所載列之標準守則，作為本公司關於董事證券交易操守之守則。所有董事已就特定查詢作出回應，確認於截至二零二一年十二月三十一日止年度任期期間已遵守標準守則。

末期股息及獲派末期股息的資格

董事會建議將於二零二二年六月七日（星期二）派發截至二零二一年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.95 港元（「末期股息」）予於二零二二年五月二十五日（星期三）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）內之股東，合共約 13.82 億港元。此股息總額乃以於二零二一年十二月三十一日已發行之 1,454,471,728 股普通股為基準計算。除淨日將為二零二二年五月二十四日（星期二）。關於應付末期股息的實際總額將按二零二二年五月二十五日之已發行普通股之實際數目計算。

連同中期股息每股 0.40 港元及特別股息每股 2.30 港元，截至二零二一年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股 3.65 港元（二零二零年：每股 1.35 港元）。

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二零二二年五月二十五日（星期三）下午四時三十分前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓。

二零二二年股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零二二年五月十九日（星期四）下午二時三十分（「二零二二年週年大會」）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

本公司將由二零二二年五月十六日（星期一）至二零二二年五月十九日（星期四）（包括首尾兩日）暫停辦理股東名冊之登記，期間將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定符合資格出席二零二二年週年大會及於會上投票之股東。為符合資格出席二零二二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二零二二年五月十三日（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。

承董事會命
嘉里建設有限公司
黃小抗
主席

香港，二零二二年三月十七日

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、吳繼霖先生及藍秀蓮女士
獨立非執行董事： 黃汝璞女士，JP、張祖同先生及許震宇先生