

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



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址: www.kerryprops.com

(股份代號: 00683)

截至二零一四年十二月三十一日止年度末期業績

本公司董事會（「董事會」）公布本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合末期業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

業績總覽

截至二零一四年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔溢利為 67.74 億港元，較二零一三年之 131.54 億港元下跌 49%，主要是由於本集團之投資物業公允價值錄得較少增長及截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得由分拆嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）上市而產生 43.25 億港元之一次性利潤不再存在。

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一四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 23.9 億港元（二零一三年：44.16 億港元）。二零一三年投資物業公允價值之增加主要由於靜安嘉里中心二期發展項目於該年落成。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團未計入上述公允價值增加及分拆上市利潤所產生的影響之股東應佔溢利為 43.84 億港元（二零一三年：44.13 億港元）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股盈利為 4.69 港元，較二零一三年錄得之每股 9.13 港元下跌 49%。

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

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 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 及分拆嘉里物流上市所產生之利潤的影響前 之股東應佔溢利	4,384	4,413	-1%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	2,390	4,416	
分拆嘉里物流上市所產生之利潤	-	4,325	
	6,774	13,154	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項 及分拆嘉里物流上市所產生之利潤的影響後 之股東應佔溢利	6,774	13,154	-49%

董事會建議派發截至二零一四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，截至二零一四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（二零一三年：每股 0.9 港元）。

綜合收益表

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年	二零一三年
		千港元	千港元
	附註		
持續經營業務			
營業額	2	14,663,725	13,969,603
銷售成本		(5,986,013)	(6,083,581)
直接經營費用		(2,469,780)	(1,828,678)
毛利	2	<u>6,207,932</u>	<u>6,057,344</u>
其他收入及收益淨額		1,375,025	496,336
行政及其他經營費用		(1,236,334)	(1,334,115)
投資物業公允價值之增加		<u>2,511,448</u>	<u>7,027,901</u>
除融資費用前經營溢利		<u>8,858,071</u>	<u>12,247,466</u>
融資費用	3	(626,917)	(502,929)
經營溢利	3	<u>8,231,154</u>	<u>11,744,537</u>
應佔聯營公司業績		<u>1,302,897</u>	<u>664,957</u>
除稅前溢利		<u>9,534,051</u>	<u>12,409,494</u>
稅項	4	(1,698,338)	(2,957,346)
來自持續經營業務年度溢利		<u>7,835,713</u>	<u>9,452,148</u>
已終止經營業務			
來自已終止經營業務年度溢利	2	-	6,076,259
年度溢利		<u>7,835,713</u>	<u>15,528,407</u>
應佔溢利：			
公司股東			
來自持續經營業務溢利		<u>6,773,636</u>	<u>7,376,865</u>
來自已終止經營業務溢利		-	5,777,524
		<u>6,773,636</u>	<u>13,154,389</u>
非控制性權益			
來自持續經營業務溢利		<u>1,062,077</u>	<u>2,075,283</u>
來自已終止經營業務溢利		-	298,735
		<u>1,062,077</u>	<u>2,374,018</u>
		<u>7,835,713</u>	<u>15,528,407</u>
股息		<u>1,300,177</u>	<u>8,664,947</u>
每股盈利			
- 基本			
來自持續經營業務	5	HK\$4.69	HK\$5.12
來自已終止經營業務		-	HK\$4.01
		<u>HK\$4.69</u>	<u>HK\$9.13</u>
- 攤薄			
來自持續經營業務		HK\$4.69	HK\$5.11
來自已終止經營業務		-	HK\$4.01
		<u>HK\$4.69</u>	<u>HK\$9.12</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年度溢利	7,835,713	15,528,407
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
現金流量對沖	(39,726)	107,495
可供出售投資公允價值之增加/(減少)	80,530	(38,586)
應佔聯營公司的其他全面收益	(200,213)	19,937
境外業務的匯兌差異淨額	(1,520,809)	1,409,055
出售附屬公司完成時外匯波動儲備之回撥	-	(574,670)
年度其他全面收益總額(已扣除稅項)	(1,680,218)	923,231
年度全面收益總額	<u>6,155,495</u>	<u>16,451,638</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	5,460,789	13,746,146
非控制性權益	694,706	2,705,492
	<u>6,155,495</u>	<u>16,451,638</u>
公司股東應佔全面收益總額來自:		
持續經營業務	5,460,789	8,569,943
已終止經營業務	-	5,176,203
	<u>5,460,789</u>	<u>13,746,146</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 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		5,039,271	4,960,327
投資物業		55,519,240	53,670,734
租賃土地及土地使用權		1,198,161	1,261,637
發展中物業		33,409,489	35,024,143
土地訂金		1,262,258	1,226,536
聯營公司		19,212,346	18,293,815
衍生金融工具		197,560	279,702
可供出售投資		1,944,752	1,864,222
長期應收賬項		346,966	366,501
無形資產		122,504	122,528
		118,252,547	117,070,145
流動資產			
發展中物業		8,023,927	6,538,516
已落成之待售物業		3,589,081	4,000,433
應收賬項、預付款項及訂金	6	3,680,659	2,669,459
可收回稅項		177,630	319,065
儲稅券		127,746	115,183
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		177,100	168,695
衍生金融工具		12,213	14,053
受限制之銀行存款		68,962	13,722
現金及銀行結存		11,322,392	11,480,081
		27,179,710	25,319,207
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	7,527,274	7,764,552
稅項		1,844,279	2,871,057
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	3,091,575	3,965,086
		12,463,128	14,600,695
流動資產淨值		14,716,582	10,718,512
總資產減流動負債		132,969,129	127,788,657
非流動負債			
長期銀行貸款	8	20,954,453	20,835,157
定息債券		10,192,580	10,175,480
非控制性權益貸款		2,345,775	2,272,385
遞延稅項		6,062,024	5,630,222
		39,554,832	38,913,244
總資產減負債		93,414,297	88,875,413
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,444,653	1,444,293
股份溢價		12,384,496	12,350,197
其他儲備		14,723,124	15,979,337
保留溢利		50,659,453	45,187,038
擬派末期股息		866,792	794,361
		80,078,518	75,755,226
非控制性權益		13,335,779	13,120,187
總權益		93,414,297	88,875,413

財務摘要

	二零一四年 十二月三十一日	二零一三年 十二月三十一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)	80,079	75,755
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)	22,847	23,482
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)	55.43港元	52.45港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)	28.5%	31.0%

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（「上市規則」）規定之披露條文而編製。

本集團之會計政策與截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

已於二零一四年一月一日開始之會計期間生效之準則、修訂本及詮釋對本集團之影響並不重大。

以下為與本集團營運相關的已公布的準則及對現有準則的修訂本，而本集團必須在二零一五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
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 27 修訂，「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 9，「金融工具」	二零一八年一月一日
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 15，「源自客戶合同的收入」	二零一七年一月一日
二零一零年至二零一二年週期年度改進	二零一四年七月一日
二零一一年至二零一三年週期年度改進	二零一四年七月一日
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
香港會計準則 19 (二零一一年) 修訂本，「僱員福利： 界定受益計劃 - 僱員供款」	二零一四年七月一日
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 28 (二零一一年)及香港財務準則 10 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」	二零一六年一月一日
香港會計準則 28 (二零一一年)、香港財務準則 10 及香港 財務準則 12 的修訂本，「投資實體：應用合併的例外規定」	二零一六年一月一日

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其對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之營業額及對毛利按主要業務及市場分析如下：

	營業額		毛利	
	截至十二月三十一日止年度 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
- 中華人民共和國(「中國」)物業	2,293,335	1,211,272	1,821,296	840,957
- 香港物業	875,225	935,859	662,997	745,026
	3,168,560	2,147,131	2,484,293	1,585,983
物業銷售(附註)				
- 中國物業	3,141,766	4,070,713	759,287	1,647,071
- 香港物業	7,132,240	7,194,108	2,899,834	2,836,361
	10,274,006	11,264,821	3,659,121	4,483,432
酒店營運 - 中國物業	1,221,159	557,651	64,518	(12,071)
持續經營業務	14,663,725	13,969,603	6,207,932	6,057,344
已終止經營業務				
- 物流營運	-	19,188,358	-	2,897,248
	14,663,725	33,157,961	6,207,932	8,954,592
主要市場：				
持續經營業務				
- 中國	6,656,260	5,839,636	2,645,101	2,475,957
- 香港	8,007,465	8,129,967	3,562,831	3,581,387
	14,663,725	13,969,603	6,207,932	6,057,344
主要市場：				
已終止經營業務				
- 中國	-	8,554,670	-	814,582
- 香港	-	2,624,808	-	688,085
- 其他	-	8,008,880	-	1,394,581
	-	19,188,358	-	2,897,248

附註：截至二零一四年十二月三十一日止年度，為數共 1,413,854,000 港元（二零一三年：92,034,000 港元）銷售投資物業，當中包括銷售中國投資物業 33,854,000 港元（二零一三年：92,034,000 港元）及銷售香港投資物業 1,380,000,000 港元（二零一三年：零港元），並不包括於營業額內。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

本集團之財務業績按營運分部分析如下：

截至二零一四年十二月三十一日止年度							
千港元							
	中國物業	香港物業	營運分部總額	其他	綜合持續經營業務	已終止經營業務：物流	總計
收入							
營業額	6,656,260	8,007,465	14,663,725	-	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	-	6,207,932
其他收入及收益淨額					1,375,025	-	1,375,025
行政及其他經營費用					(1,236,334)	-	(1,236,334)
投資物業公允價值之增加					2,511,448	-	2,511,448
除融資費用前經營溢利					8,858,071	-	8,858,071
融資費用					(626,917)	-	(626,917)
經營溢利					8,231,154	-	8,231,154
應佔聯營公司業績					1,302,897	-	1,302,897
除稅前溢利					9,534,051	-	9,534,051
稅項					(1,698,338)	-	(1,698,338)
年度溢利					7,835,713	-	7,835,713
應佔溢利：							
公司股東					6,773,636	-	6,773,636
非控制性權益					1,062,077	-	1,062,077
					7,835,713	-	7,835,713
折舊及攤銷	339,716	20,787	360,503	3,759	364,262	-	364,262

截至二零一三年十二月三十一日止年度							
千港元							
	中國物業	香港物業	營運分部總額	其他	綜合持續經營業務	已終止經營業務：物流	總計
收入							
營業額	5,839,636	8,129,967	13,969,603	-	13,969,603	19,188,358	33,157,961
業績							
分部業績 - 毛利	2,475,957	3,581,387	6,057,344	-	6,057,344	2,897,248	8,954,592
其他收入及收益淨額					496,336	57,659	553,995
行政及其他經營費用					(1,334,115)	(1,547,944)	(2,882,059)
投資物業公允價值之增加					7,027,901	600,211	7,628,112
除融資費用前經營溢利					12,247,466	2,007,174	14,254,640
融資費用					(502,929)	(88,829)	(591,758)
經營溢利					11,744,537	1,918,345	13,662,882
應佔聯營公司業績					664,957	126,737	791,694
除稅前溢利					12,409,494	2,045,082	14,454,576
稅項					(2,957,346)	(293,535)	(3,250,881)
					9,452,148	1,751,547	11,203,695
以實物分派方式分派股息之公允價值利潤					-	1,883,436	1,883,436
本集團持有尚餘嘉里物流權益之公允價值利潤					-	1,866,606	1,866,606
外匯波動儲備之回撥					-	574,670	574,670
					-	4,324,712	4,324,712
年度溢利					9,452,148	6,076,259	15,528,407
應佔溢利：							
公司股東					7,376,865	5,777,524	13,154,389
非控制性權益					2,075,283	298,735	2,374,018
					9,452,148	6,076,259	15,528,407
折舊及攤銷	153,063	14,627	167,690	3,683	171,373	411,718	583,091

3. 經營溢利

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至十二月三十一日止年度 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營溢利已計入／扣除下列各項：				
<i>計入</i>				
上市及非上市投資股息收入	91,197	84,405	-	3,442
利息收入	323,244	294,764	-	31,493
出售投資物業所得溢利淨額	888,790	25,171	-	-
<i>扣除</i>				
物業、機器及設備之折舊及租賃				
土地及土地使用權之攤銷	364,262	171,373	-	373,097
無形資產之攤銷	-	-	-	38,621
融資成本總額	1,252,949	1,269,562	-	88,829
減：撥充發展中物業及建築中 投資物業成本	(670,288)	(766,546)	-	-
	582,661	503,016	-	88,829
衍生金融工具之公允價值之 減少／(增加)	44,256	(87)	-	-
年內融資費用總額	626,917	502,929	-	88,829

4. 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
稅項（開支）/ 抵免包括：				
中國稅項				
本期	(449,570)	(871,704)	-	(91,372)
往年之多提/(不足)撥備	70	(408)	-	(927)
遞延	(556,710)	(1,528,547)	-	(232)
	(1,006,210)	(2,400,659)	-	(92,531)
香港利得稅				
本期	(661,777)	(512,394)	-	(66,842)
往年之多提撥備	31,177	5,890	-	3,096
遞延	(36,584)	(34,670)	-	(13,029)
	(667,184)	(541,174)	-	(76,775)
海外稅項				
本期	(7,326)	(6,392)	-	(115,904)
往年之(不足) / 多提撥備	(6,254)	-	-	1,187
遞延	(11,364)	(9,121)	-	(9,512)
	(24,944)	(15,513)	-	(124,229)
	(1,698,338)	(2,957,346)	-	(293,535)

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一三年：16.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

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

本年本集團應佔聯營公司稅項為 218,343,000 港元（二零一三年：79,505,000 港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司業績項目內。

5. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,444,419,033</u>	<u>1,440,996,733</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利		
來自持續經營業務	6,773,636	7,376,865
來自已終止經營業務	-	5,777,524
	<u>6,773,636</u>	<u>13,154,389</u>
每股基本盈利		
來自持續經營業務	4.69港元	5.12港元
來自已終止經營業務	-	4.01港元
	<u>4.69港元</u>	<u>9.13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	
	二零一四年	二零一三年
已發行普通股股份加權平均數	1,444,419,033	1,440,996,733
購股權之調整	<u>378,547</u>	<u>1,627,281</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,444,797,580</u>	<u>1,442,624,014</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利		
來自持續經營業務	6,773,636	7,376,865
來自已終止經營業務	-	5,777,524
	<u>6,773,636</u>	<u>13,154,389</u>
每股攤薄盈利		
來自持續經營業務	4.69港元	5.11港元
來自已終止經營業務	-	4.01港元
	<u>4.69港元</u>	<u>9.12港元</u>

6. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零一四年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	1,240,793	1,201,900
一個月至三個月	802,904	11,238
超過三個月	730,462	3,665
	<u>2,774,159</u>	<u>1,216,803</u>

7. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零一四年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	181,013	220,269
一個月至三個月	16,211	17,169
超過三個月	6,548	16,851
	<u>203,772</u>	<u>254,289</u>

8. 銀行貸款

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	18,008,632	19,275,948
銀行貸款 - 有抵押	6,037,396	5,524,295
銀行貸款總額 (附註 (i))	24,046,028	24,800,243
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(3,091,575)	(3,965,086)
	<u>20,954,453</u>	<u>20,835,157</u>

8. 銀行貸款 (續)

(i) 於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
1年內	3,091,575	3,965,086
在第2至第5年內		
- 在第2年內	9,493,112	2,154,356
- 在第3年內	1,263,714	11,283,253
- 在第4年內	6,668,666	855,632
- 在第5年內	2,557,404	5,374,228
	19,982,896	19,667,469
於5年內償還	23,074,471	23,632,555
超過5年	971,557	1,167,688
	24,046,028	24,800,243

9. 承擔

於二零一四年十二月三十一日，本集團就租賃土地權益、發展中物業、物業、機器及設備及若干公司之權益（未於此財務報表內作出撥備）之資本及其他承擔如下：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	13,352,733	9,339,172
已批准但未簽約	1,051,779	919,798
	14,404,512	10,258,970

於報告期後，本集團透過公開賣地於二零一五年一月以人民幣 3,860,000,000 元投得中國深圳前海一幅地塊及於二零一五年二月以 2,389,800,000 港元投得香港九龍筆架山一幅地塊。

10. 或然負債

銀行及其他信貸之擔保

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
- 關於若干聯營公司之銀行及其他信貸 之擔保 (附註 (i))	3,208,477	2,550,994
- 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))	728,455	975,273
	<u>3,936,932</u>	<u>3,526,267</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司之銀行及其他信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一四年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 3,208,477,000 港元（二零一三年：2,550,994,000 港元）。由本集團於二零一四年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 5,298,533,000 港元（二零一三年：4,851,951,000 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，亦即本集團於二零一四年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 728,455,000 港元（二零一三年：975,273,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一三年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

11. 資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 24,046,028,000 港元（二零一三年：24,800,243,000 港元），其中包括無抵押之總額 18,008,632,000 港元（二零一三年：19,275,948,000 港元）及有抵押之總額 6,037,396,000 港元（二零一三年：5,524,295,000 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 24,255,523,000 港元（二零一三年：23,935,435,000 港元）；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

物業業務回顧

綜覽

本年度內，本集團憑藉優質物業發展及管理的經營方針，鞏固品牌優勢，因而能在整體地產市道受壓的情況下維持平穩運行，中國內地租金收入顯著上升，主要來自上海靜安嘉里中心，而內地銷售的下跌幅度與市場同步，香港則錄得理想成績。此外，本集團不斷完善旗下投資物業組合的管理，以專業優勢提升資產價值，年度內組合對本集團的租金貢獻進一步提高。

於二零一四年十二月三十一日，本集團旗下物業組合（以樓面面積計算）包括發展中物業共 4,057 萬平方呎（二零一三年：4,477 萬平方呎）、已落成之投資物業共 1,086 萬平方呎（二零一三年：1,099 萬平方呎）、酒店物業共 245 萬平方呎（二零一三年：167 萬平方呎）及持有作出售用途之物業共 186 萬平方呎（二零一三年：177 萬平方呎）。在優質資產的堅實基礎上，本集團能為股東締造長遠價值。

物業組合之組成

於二零一四年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計
	中國	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	
	(千平方呎)				
已落成之投資物業	6,318	2,783	-	1,757	10,858
酒店物業	2,414	38	-	-	2,452
發展中物業	32,473	2,611	2,385	3,103	40,572
持有作出售用途物業	1,769	81	-	9	1,859
總樓面面積	42,974	5,513	2,385	4,869	55,741

備註：

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

中國物業部

二零一四年，中國內地信貸收緊及對經濟增長放緩的預期導致住宅銷售下滑。然而，本集團在超一線城市核心區持有供租賃之地標式綜合用途項目，以及陸續投入營運的五星級酒店，能提供穩固基礎以作繼續發展。

回顧年度內，部門錄得營業額66.57億港元（二零一三年：58.4億港元），按年增加14%。毛利按年上升7%至26.45億港元（二零一三年：24.76億港元）。

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22.94億港元（二零一三年：12.11億港元），而毛利增長117%至18.21億港元（二零一三年：8.41億港元）。

於二零一四年十二月三十一日，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632萬平方呎（二零一三年：633萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一四年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積					出租率
	北京	上海	深圳	福州	總計	
	(千平方呎)					
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	

於二零一三年十二月三十一日：

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

主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一四年十二月三十一日 之出租率	於二零一三年十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 ⁽¹⁾⁽²⁾	95%	95%
靜安嘉里中心一期	90%	73% ⁽³⁾
靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾	90%	53%
上海浦東嘉里城 ⁽¹⁾	96%	97%
嘉里不夜城一期	95%	88%
嘉里華庭二期一及三座	79%	83%
深圳嘉里建設廣場一期	98%	97%
深圳嘉里建設廣場二期	98%	83%

備註：

(1) 酒店除外。

(2) 二零一三年末之出租率，不包括於二零一三年進行翻新之服務式公寓。有關工程已竣工，並於二零一四年四月開始出租。

(3) 於二零一三年第四季完成翻新工程之平台商舖除外。

靜安嘉里中心、靜安香格里拉大酒店，上海

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369萬平方呎，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。靜安嘉里中心除已成為城中最優越的購物點及最罕貴的辦公室地段外，另一亮點為品味高端的香格里拉大酒店。辦公室二期已於二零一三年交付予租戶，商場亦於同年開業。於二零一四年十二月三十一日，辦公室面積約88%（二零一三年：43%）及零售面積約94%（二零一三年：83%）已租出。上海靜安香格里拉大酒店於二零一三年六月開始試業，本年度的平均入住率為65%（二零一三年：37%）。

浦東嘉里城，上海

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。於二零一四年十二月三十一日，零售及辦公室面積均已100%租出（二零一三年：均為100%），服務式公寓之出租率則為79%（二零一三年：89%）。浦東嘉里大酒店本年度的平均入住率為66%（二零一三年：58%）。

深圳嘉里建設廣場，深圳

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。於二零一四年十二月三十一日，一期及二期項目出租率均為98%（二零一三年：分別為97%及83%）。

北京嘉里中心，北京

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括頂級辦公室、匯聚頂級名牌的購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。設施提升工程竣工後，北京嘉里中心商場部分於二零一三年九月重開。於二零一四年十二月三十一日，零售部分的出租率為96%（二零一三年：79%），辦公室面積亦租出99%（二零一三年：97%）。服務式公寓的翻新工程已於二零一四年四月完工，於二零一四年十二月三十一日已租出86%（二零一三年：零）。本集團佔71.25%權益之北京嘉里大酒店完成翻新工程後，經營業績有所改善，本年度平均入住率為74%（二零一三年：56%）。

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31.42億港元（二零一三年：40.71億港元）。年度內之毛利為7.59億港元（二零一三年：16.47億港元）。銷售營業額主要來自瀋陽雅頌居及企業廣場、杭州樺楓居二期、成都都城·雅頌居一期及長沙湘江雅頌居之確認銷售。此外，年內已落成投資物業之銷售則帶來3,400萬港元之收入（二零一三年：9,200萬港元）。

集團位於瀋陽之雅頌居其中兩幢及企業廣場已於二零一四年落成入伙。該已落成物業截至二零一四年十二月三十一日，已售出268個住宅單位及123個辦公樓單位，其中239個住宅單位及79個辦公樓單位已交付。集團持有此項目60%權益。

集團位於杭州下城區之住宅項目樺楓居，已於二零一三年落成入伙。項目總樓面面積約263萬平方呎，二期餘下單位正繼續銷售。於二零一四年十二月三十一日，第二期推出全部1,632個單位已售出其中1,628個單位。集團持有此項目100%權益。

成都都城·雅頌居一期已推出八幢大廈共1,830個住宅單位供發售。於二零一四年十二月三十一日，已售出其中1,793個單位。集團持有此住宅項目55%權益。

長沙湘江雅頌居一期已完成並陸續交付。於二零一四年十二月三十一日，已售出476個單位，其中369個單位已交付。集團持有此住宅項目100%權益。

唐山雅頌居一期及二期已推出八幢共902個住宅單位供發售。截至二零一四年十二月三十一日止，已售出848個單位，其中445個單位已交付。本集團持有此住宅項目40%權益。

天津·雅頌居其中兩幢已於二零一四年完工。截至二零一四年十二月三十一日止，已售出595個單位，其中544個單位已交付。本集團持有此住宅項目49%權益。

發展中物業

本集團繼續專注在主要城市商業中心區發展大型綜合用途項目，並積極推動住宅物業的開發，務求開拓經常性租金收入來源及保持銷售動力，維持平衡發展。

上海

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

天津

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。此綜合發展項目總樓面面積約為537萬平方呎，本集團佔其49%權益。第一期發展包括酒店、優質住宅及商場，計劃於二零一四年第二季至二零一五年第二季間分階段落成並交付。商場部分嘉里匯之預租活動進展理想。於二零一四年十二月三十一日，商場部分已簽約面積達60%，並計劃於二零一五年開業。

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210萬平方呎，為包括豪華酒店、甲級辦公室、高級公寓和大型商場之綜合用途物業。建設工程正在進行中，整個項目預計由二零一六年起分階段落成。本集團佔此項目75%權益。

此外，本集團於杭州市五幅地塊上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250,000平方呎。建設工程正在進行中，項目預期由二零一六年起分階段落成。

南京

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「**香格里拉**」）共同發展南京市鼓樓區中央路之優質地塊。此位處南京市心臟地帶之酒店，總樓面面積約917,000平方呎，已於二零一四年十月開始試業。本集團佔此項目45%權益。

另一幅位於白下區大光路的地塊作住宅物業發展，總地塊面積約384,000平方呎，總樓面面積則約100萬平方呎。項目建設工作正在進行中。

成都

成都都城·雅頌居座落於高新技術產業開發區南面。第一期住宅單位正推售及陸續交付，二期及三期總樓面面積合共約480萬平方呎，預計由二零一七年起分階段完成。本集團佔此項目55%權益。

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，總樓面面積共約260萬平方呎。酒店大樓一期和住宅部分的建設工程正在進行中，預計由二零一五年起分階段落成。於二零一四年十二月三十一日，住宅單位已預售57個。

長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，由本集團全資擁有，預計總樓面面積約320萬平方呎。建設工程正在進行中，計劃於二零一四年至二零一七年間分階段落成。項目預售已展開，反應理想。於二零一四年十二月三十一日，項目二期已預售64個單位。

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，座落於青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,290萬平方呎，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，其中部分已交付。項目二期亦已開始動工，項目三期則仍在規劃當中。瀋陽香格里拉大酒店已落成開業，本年度之酒店平均入住率為44%（二零一三年：24%），而一期住宅部分雅頌居之預售反應熱烈。於二零一四年十二月三十一日，已預售104個住宅單位。

秦皇島

豪宅物業項目海碧台位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，建設工程現正進行中。項目毗鄰北戴河，本集團佔其60%權益。項目預計總樓面面積約470萬平方呎。第一期工程目標於二零一五年起分階段完成。於二零一四年十二月三十一日，一期住宅單位中已預售183個。

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。約六成住宅單位已完工並陸續交付，其餘部分計劃於二零一五年第二至第三季間分階段竣工並交付。於二零一四年十二月三十一日，已預售其中128個住宅單位。唐山香格里拉大酒店計劃於二零一五年開始試業。

寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，將用作發展高檔住宅項目泊璟廷，總樓面面積約103萬平方呎，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約402,000平方呎，共97個單位，建設工程現正進行中。項目預期由二零一五年起分階段完成，於二零一四年十二月三十一日，一期項目已預售其中38個單位。

營口

本集團於遼寧省營口市鮫魚圈擁有海濱地塊，主要用作住宅及商業物業發展用途，總樓面面積約430萬平方呎。項目一期預計由二零一五年起落成，本集團所佔項目權益為65%。於二零一四年十二月三十一日，一期住宅單位已預售77個。

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120萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店、辦公室及商用物業，計劃於二零一六年完成。

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。項目一期計劃於二零一六年起分階段完成。一期住宅部分之預售已展開，於二零一四年十二月三十一日，已預售 428 個單位。本集團持有此項目 60% 權益。

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。項目預期由二零一八年起分階段落成，本集團佔其 55% 權益。

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 800,000 平方呎。項目計劃於二零一八年竣工，本集團佔項目 55% 權益。

前海

本集團於二零一五年一月以人民幣 38.6 億元成功投得位於深圳市前海一幅 350,000 平方呎的商業用地。該地塊可用作發展辦公室、公寓和零售商舖。可建總建築面積共約 210 萬平方呎。該地塊位於前海深港現代服務業合作區，坐擁一線海景，毗鄰廣深沿江高速公路，往來深圳灣口岸只需數分鐘車程，且與規劃中的深圳地鐵延線僅咫尺之距，地理位置優越。集團持有該項目 100% 權益。

中國發展中物業

於二零一四年十二月三十一日：

落成後本集團所佔總樓面面積

	住宅	公寓	辦公室 (千平方呎)	商用	酒店	合計
上海	-	-	745	88	-	833
天津	469	166	369	622	-	1,626
杭州	2,275	271	102	1,083	369	4,100
瀋陽	3,726	-	1,069	1,479	-	6,274
南京	992	-	-	-	-	992
成都	2,168	-	-	472	-	2,640
南昌	707	-	607	79	659	2,052
長沙	2,275	-	-	37	-	2,312
秦皇島	2,801	-	-	36	-	2,837
唐山	358	-	-	98	243	699
寧波	513	-	-	-	-	513
營口	2,541	-	-	54	202	2,797
濟南	-	-	213	28	424	665
鄭州	583	-	332	142	236	1,293
莆田	1,703	-	-	45	649	2,397
昆明	-	125	-	-	318	443
合計	21,111	562	3,437	4,263	3,100	32,473

香港物業部

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額80.07億港元（二零一三年：81.30億港元）；毛利則為35.63億港元（二零一三年：35.81億港元）。

本年度內，部門營業額主要來自高士台、三號義德道、傲名、紀雲峰及現崇山之確認銷售。玫瑰山的預售成績理想。

部門投資物業需求持續強勁，出租率及租金保持強韌，錄得穩定的經常性租金收入。

投資物業

優質住宅、商用及辦公室物業組合之業績受惠於大致穩健的經濟環境。年度營業額，包括香港已落成投資物業之租金收入及其他收費合共8.75億港元（二零一三年：9.36億港元），產生毛利6.63億港元（二零一三年：7.45億港元）。

於二零一四年十二月三十一日，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（二零一三年：291萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一四年十二月三十一日		於二零一三年十二月三十一日	
	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	97%*	722	93%*
商用	1,223 [#]	99%	1,349	97%
辦公室	838	95%	838	98%
	2,783		2,909	

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*。

位於九龍東的現崇山商場已於二零一四年年度內出售。

企業廣場5期/MegaBox

MegaBox座落於九龍東，為集購物、餐飲及娛樂於一身的創新熱點，總樓面面積約110萬平方呎。商場揉合各項精彩設施及購物地帶，營造獨特的零售組合。於二零一四年十二月三十一日，MegaBox之出租率為99%（二零一三年：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94%（二零一三年：98%）。

香港特區政府起動九龍東的工作繼續推展。除了啟德發展計劃外，政府亦有意在九龍灣營造一個擁有優良步行環境的核心商業區，讓工作、生活及娛樂緊扣在一起。九龍灣轉型為商業區，預料MegaBox及企業廣場5期皆可受惠。

鯽魚涌嘉里中心

嘉里中心位於鯽魚涌英皇道 683 號，為本集團在香港持有 40% 權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓樓高 32 層，總樓面面積約 511,000 平方呎。嘉里中心的出租率持續高企，於二零一四年十二月三十一日，辦公室樓面面積約 99%（二零一三年：99%）已租出。

物業銷售

本年度內，在香港已落成物業銷售為集團帶來營業額71.32億港元（二零一三年：71.94億港元）。年度內之毛利為29億港元（二零一三年：28.36億港元），主要來自已落成物業高士台、三號義德道、傲名、紀雲峰及現崇山之確認銷售。此外，出售現崇山商場予領匯房地產投資信託基金之交易已於二零一四年九月完成，產生收益13.8億港元（二零一三年：零）。

儘管香港受全球經濟不穩影響，惟市區住宅供求緊張，持續為物業銷售帶來支持。更重要的是，集團憑藉過往為買家提供卓越質素及價值，一直享譽盛名，旗下銷售物業組合將繼續在市場上享有競爭優勢。年度內，三號義德道、傲名及玫瑰山成功推出，錄得強勁合約銷售額。

西營盤及上環——高士台

高士台位於香港興漢道23號，本集團佔此合資項目71%權益。此項目毗鄰香港大學和多間著名學府，提供實用面積約149,399平方呎。項目於二零一四年一月推出後，錄得強勁的銷售成績。於二零一四年十二月三十一日，已售出168個單位，佔總數100%。

黃泥涌——紀雲峰

位於香港山光道 20 號的紀雲峰提供 126 個住宅單位。本集團佔此項目 71% 權益。於二零一四年十二月三十一日，已售出 125 個單位。

慈雲山、鑽石山及新蒲崗——現崇山

現崇山位於九龍睦鄰街 8 號，五幢住宅大廈提供合共 968 個單位，並配套會所設施、綠化庭園和購物商場。於二零一四年十二月三十一日，已售出 966 個單位。

九龍塘——一號義德道及三號義德道

此項目由一號義德道獨立洋房及40個三號義德道的住宅單位組成，提供實用面積70,048平方呎。三號義德道已於二零一四年第三季推售，市場反應正面。於二零一四年十二月三十一日，已售出29個單位，佔總數71%。

何文田——傲名

此重建項目位於九龍喇沙利道8號，區內校網有多間中小學。項目提供實用面積53,078平方呎。銷售活動於第四季展開，市場反應熱烈，於二零一四年十二月三十一日，已售出33個單位，佔總數59%。

發展中物業

沙田——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號發展一項可建樓面面積約103.1萬平方呎的住宅項目玫瑰山。本集團佔項目40%權益，預計於二零一五年第二至第三季之間落成。項目預售活動於二零一四年十一月展開，市場反應積極，銷售錄得佳績。於二零一四年十二月三十一日，已售出573個單位，佔總數59%。

西營盤及上環——興漢道新重建項目

本集團正於香港興漢道5-6號發展一項新住宅物業。此重建項目提供可建樓面面積約39,000平方呎，本集團佔其71%權益。項目預計於二零一六年第四季完成。

屯門—掃管笏

本集團於掃管笏青山公路第48區發展一項住宅物業，可建樓面面積約940,000平方呎，用作發展不少於1,100個單位之大型住宅項目。項目預計於二零一六年第四季竣工。

黃泥涌—山光大廈重建項目

本集團正於香港黃泥涌山光道7A號發展一項新住宅物業。如建築圖則獲批，項目將提供可建樓面面積約81,000平方呎。項目將於二零一七年第二季完成。

何文田—常樂街

本集團於何文田常樂街發展的住宅物業現正進行地盤平整及地基工程。地塊面積約259,000平方呎，可建樓面面積約為114.2萬平方呎。項目將於二零一七年第一季完成。

石峽尾—筆架山龍翔道

於二零一五年二月，本集團成功透過公開招標投得一幅位於筆架山的地塊。地塊面積約114,550平方呎，可建樓面面積為116,380平方呎，將發展為一低密度優質住宅項目。

香港之發展中物業

於二零一四年十二月三十一日：

	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	2,611
	<hr/>
	2,611

澳門

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

海外物業部

本集團於菲律賓持有物業組合。海外物業部透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股份及30.75%之預託證券權益，投資於菲律賓物業市場。SPI持有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，及間接持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之權益。於二零一四年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為92%及98%（二零一三年：分別為96%及97%）。

位於馬尼拉Mandaluyong市之The St. Francis Shangri-La Place住宅物業項目已竣工。於二零一四年十二月三十一日，項目之第一座及第二座合共1,152個住宅單位共售出1,150個（二零一三年：1,150個）。

SPI目前共有四項主要發展中物業：

One Shangri-La Place項目約有163萬平方呎之住宅物業面積。於二零一四年十二月三十一日共售出1,177個單位（二零一三年：1,102個），佔總數90%。

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。於二零一四年十二月三十一日，項目共749個住宅單位中已售出346個（二零一三年：245個）。

本集團馬尼拉的物業組合較近期的一個發展項目為位於Makati之The Rise。SPI購入位於Makati市內Malugay Street一幅逾116,000平方呎的地塊作發展用途。此項物業將發展為一幢總樓面面積約166萬平方呎的住宅大廈，可提供3,044個住宅單位及97,443平方呎之商用面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零一四年十二月三十一日，共售出1,488個住宅單位（二零一三年：零）。

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。

海外物業組合

	集團應佔樓面面積
於二零一四年十二月三十一日：	
投資物業	菲律賓 (千平方呎)
酒店租賃	170
購物中心	1,251
商用	29
辦公室	307
小計	1,757
發展中物業	
住宅	2,693
酒店	335
商用	75
小計	3,103
	4,860

展望

中國物業部

中國房地產市場於二零一四年整體表現溫和放緩。本年度，中國物業部靈活把握市場形勢，採取明確及適宜的定價銷售策略，堅持高品牌、高品質和高性價比的原則。

集團長期以來憑藉優質產品和專業服務，贏得良好的社會聲譽和公眾口碑，物業銷售在市場上擁有較好的競爭優勢，當整體市場出現波動或調整時，仍能保持原有的價格和銷量，維持一定的市場份額。

展望來年，中國宏觀經濟仍處於調整期，房地產市場發展的基本狀況大致不變。二三線城市住宅物業市場則仍會面對供過於求的挑戰。中國房地產市場經過了近二十年的政策主導及商品化發展，已逐步進入市場主導的理性發展模式。

集團將有多個優質新盤推出，其中包括在杭州市之江及南京市白下區的住宅項目，以及上海嘉里不夜城第三期之辦公單位。在當前政策及市場形勢等基本因素不變的前提下，管理層預期，憑藉優質項目所誘發的需求，來年的銷售當可更勝今年。

集團出租物業之收入在年度內顯著上升，一方面在於一線城市市場租金穩步上揚，更重要在於集團對出租物業的商業定位及客戶群甄選的策略；以及多項出租物業地段位置的優越性（均集中在超一線城市的核心地段）。此外，上海靜安嘉里中心正式啟用，以及北京嘉里中心翻修工程完成後重新租出，租金及出租率均超越集團預期。加上集團與香格里拉在瀋陽、天津、南京等多個合營項目陸續推出，預計可為集團提供額外的租金收入貢獻。出租物業在未來將會成為業務組合中的重要基礎，所產生的可觀現金流及經常性收入，將為集團業務發展奠定穩健的根基。

香港

香港物業市場在二零一四年以整體平穩的基調作結，主要由用家的積壓需求所帶動。在實際利率低於零的環境下，樓價表現堅挺。儘管宏觀經濟環境不穩定，集團抱有信心，本報告年度內強健的銷售增長動力，應可持續。

在健康的租務市場支持下，旗下的優質住宅投資物業、甲級辦公室及零售店舖物業組合，預計可持續帶來穩定的租金收入。集團致力為物業增值，並以優質管理服務作為配套，進一步增加此等投資物業的資產價值。本集團將貫徹落實既定的發展目標，不斷鞏固經常性收入基礎。

集團的專業團隊會確保為買家及租戶提供優質的產品及服務，以建立長期的優勢。憑藉發展項目及出租物業具競爭力的市場定位，深信銷售及租務收入可持續穩定增長。

本地物業市場受多種因素所影響：本地經濟整體平穩，可發展土地供應卻緊絀，再加上全球各地的寬鬆財政措施逐步退卻等各因素，相互消長。面對此環境，集團已作好部署，積極迎接挑戰。

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。於二零一四年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 105.49 億港元；而人民幣貸款則約相等於 62.08 億港元。故此於二零一四年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣貸款分別各佔本集團總借貸 342.39 億港元的約 31% 及 18%。

非人民幣之外幣借貸總額105.49億港元，主要包括面值總額13.2億美元（扣除直接發行成本後相等於約101.93億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期及遠期外匯合約分別合共5.17億美元及4.25億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 30.92 億港元（約佔 9%）須於一年內償還；127.46 億港元（約佔 37%）須於第二年償還；151.16 億港元（約佔 44%）須於第三至第五年內償還；另有 32.85 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。於二零一四年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約 82%。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。

於二零一四年十二月三十一日，按本集團之負債淨額 228.47 億港元及股東權益 800.79 億港元計算，資產負債比率為 28.5%（二零一三年：31.0%）。

於二零一四年十二月三十一日，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，於二零一四年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 138.4 億港元，手頭現金淨額則為 113.92 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。

於二零一四年七月十七日，標準普爾確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景屬正面。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有 6,800 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

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

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

於二零一四年十二月三十一日，總計48,425,000股購股權尚未行使，當中11,545,000及36,880,000股購股權分別根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出。

企業管治

於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一五年五月六日（星期三）及二零一五年五月七日（星期四）暫停辦理本公司股東名冊（「股東名冊」）之登記，期間將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格出席於二零一五年五月七日舉行之本公司股東週年大會（「二零一五年週年大會」）及於會上投票之股東。為符合資格出席二零一五年週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一五年五月五日（星期二）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 22 樓。

本公司亦將於二零一五年五月十三日（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二零一五年五月十二日（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）。末期股息將於二零一五年五月二十一日（星期四）派發予於二零一五年五月十三日（星期三）名列股東名冊內之股東。

二零一五年週年大會

二零一五年週年大會將於二零一五年五月七日（星期四）下午二時三十分假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店五樓香島殿舉行。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
黃小抗
主席

香港，二零一五年三月十八日

於本公告日期，本公司之董事為：

執行董事：

黃小抗先生、何述勤先生、錢少華先生及吳繼霖先生。

獨立非執行董事：

劉菱輝先生、古滿麟先生、黃汝璞女士，JP 及張祖同先生。

* 僅供識別