

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)

截至二零一五年十二月三十一日止年度全年業績

本公司董事會（「董事會」）公布本集團截至二零一五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二零一五年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

業績總覽

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

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得股東應佔投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為 20.49 億港元（二零一四年：23.9 億港元）。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團未計入上述公允價值增加所產生的影響之股東應佔溢利為 34.81 億港元（二零一四年：43.84 億港元）。

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

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 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|------|
| | 二零一五年 百萬港元 | 二零一四年 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 | 3,481 | 4,384 | -21% |
| 加： | | | |
| 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響 | 2,049 | 2,390 | |
| 已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利 | 5,530 | 6,774 | -18% |

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

綜合收益表

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------|----|--------------------|--------------|
| | | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 營業額 | 2 | 10,392,897 | 14,663,725 |
| 銷售成本 | | (3,809,898) | (5,986,013) |
| 直接經營費用 | | (2,671,797) | (2,469,780) |
| 毛利 | 2 | 3,911,202 | 6,207,932 |
| 其他收入及收益淨額 | | 487,119 | 1,375,025 |
| 行政及其他經營費用 | | (1,070,637) | (1,236,334) |
| 投資物業公允價值之增加 | | 2,466,154 | 2,511,448 |
| 除融資費用前經營溢利 | | 5,793,838 | 8,858,071 |
| 融資費用 | 3 | (551,053) | (626,917) |
| 經營溢利 | 3 | 5,242,785 | 8,231,154 |
| 應佔聯營公司業績 | | 2,017,565 | 1,302,897 |
| 除稅前溢利 | | 7,260,350 | 9,534,051 |
| 稅項 | 4 | (1,189,871) | (1,698,338) |
| 年度溢利 | | 6,070,479 | 7,835,713 |
| 應佔溢利： | | | |
| 公司股東 | | 5,529,963 | 6,773,636 |
| 非控制性權益 | | 540,516 | 1,062,077 |
| | | 6,070,479 | 7,835,713 |
| 每股盈利 | 5 | | |
| - 基本 | | HK\$3.83 | HK\$4.69 |
| - 攤薄 | | HK\$3.82 | HK\$4.69 |

綜合全面收益表

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------------|------------------|------------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 年度溢利 | 6,070,479 | 7,835,713 |
| 其他全面收益 | | |
| 可能重新分類至損益的項目 | | |
| 現金流量對沖 | (99,646) | (39,726) |
| 可供出售投資公允價值之增加 | 168,574 | 80,530 |
| 應佔聯營公司的其他全面收益 | (353,634) | (200,213) |
| 境外業務的匯兌差異淨額 | (3,463,547) | (1,520,809) |
| 年度其他全面收益總額 (已扣除稅項) | (3,748,253) | (1,680,218) |
| 年度全面收益總額 | <u>2,322,226</u> | <u>6,155,495</u> |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 公司股東 | 2,546,335 | 5,460,789 |
| 非控制性權益 | (224,109) | 694,706 |
| | <u>2,322,226</u> | <u>6,155,495</u> |

綜合財務狀況表

| | 附註 | 二零一五年 十二月三十一日 千港元 | 二零一四年 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 | | 5,404,614 | 5,039,271 |
| 投資物業 | | 57,064,707 | 55,519,240 |
| 租賃土地及土地使用權 | | 1,269,770 | 1,198,161 |
| 發展中物業 | | 13,749,425 | 33,409,489 |
| 土地訂金 | | 3,467,542 | 1,262,258 |
| 聯營公司 | | 20,007,616 | 19,212,346 |
| 衍生金融工具 | | 46,837 | 197,560 |
| 可供出售投資 | | 2,134,726 | 1,944,752 |
| 長期應收賬項 | | 252,128 | 346,966 |
| 無形資產 | | 122,504 | 122,504 |
| | | 103,519,869 | 118,252,547 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 30,496,298 | 8,023,927 |
| 已落成之待售物業 | | 4,698,188 | 3,589,081 |
| 應收賬項、預付款項及訂金 | 6 | 1,135,784 | 3,680,659 |
| 可收回稅項 | | 112,756 | 177,630 |
| 儲稅券 | | 170,471 | 127,746 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券 | | 190,857 | 177,100 |
| 衍生金融工具 | | 27,918 | 12,213 |
| 受限制之銀行存款 | | 348,404 | 68,962 |
| 現金及銀行結存 | | 10,516,413 | 11,322,392 |
| | | 47,697,089 | 27,179,710 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項、已收訂金及應計項目 | 7 | 10,015,448 | 7,527,274 |
| 稅項 | | 1,167,667 | 1,844,279 |
| 短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分 | 8 | 9,641,826 | 3,091,575 |
| 定息債券 | | 3,253,716 | - |
| 衍生金融工具 | | 1,317 | - |
| | | 24,079,974 | 12,463,128 |
| 流動資產淨值 | | 23,617,115 | 14,716,582 |
| 總資產減流動負債 | | 127,136,984 | 132,969,129 |
| 非流動負債 | | | |
| 長期銀行貸款 | 8 | 17,198,633 | 20,954,453 |
| 定息債券 | | 6,951,344 | 10,192,580 |
| 非控制性權益貸款 | | 2,430,386 | 2,345,775 |
| 衍生金融工具 | | 90,372 | - |
| 遞延稅項 | | 6,303,995 | 6,062,024 |
| | | 32,974,730 | 39,554,832 |
| 總資產減負債 | | 94,162,254 | 93,414,297 |
| 權益 | | | |
| 公司股東應佔資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 1,445,856 | 1,444,653 |
| 股份溢價 | | 12,426,503 | 12,384,496 |
| 其他儲備 | | 11,947,898 | 14,723,124 |
| 保留溢利 | | 55,533,102 | 51,526,245 |
| | | 81,353,359 | 80,078,518 |
| 非控制性權益 | | 12,808,895 | 13,335,779 |
| 總權益 | | 94,162,254 | 93,414,297 |
| 財務摘要 | | | |
| | | 二零一五年 十二月三十一日 | 二零一四年 十二月三十一日 |
| 公司股東應佔權益 (百萬港元) | | 81,353 | 80,079 |
| 借貸淨額 (包括債券) (百萬港元) | | 26,181 | 22,847 |
| 每股資產淨值 (公司股東應佔權益) | | 56.27港元 | 55.43港元 |
| 資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益) | | 32.2% | 28.5% |

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二零一四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，並已於本集團二零一五年一月一日開始的會計期間生效：

- 香港會計準則 19（二零一一年）修訂本，「界定受益計劃 - 僱員供款」
- 二零一零年至二零一二年週期年度改進
- 二零一一年至二零一三年週期年度改進

對現有準則的修訂本對本集團之綜合財務報表並沒有重大的財務影響。

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，而本集團必須在二零一六年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並無提早採納：

| | 以下日期或之後 開始之會計期間生效 |
|---|----------------------|
| 二零一二年至二零一四年週期年度改進 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務準則 14，「監管遞延賬戶」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務準則 10 及香港會計準則 28 的修訂本，「投資者 與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資」 | 有待確定 |
| 香港財務準則 10、香港財務準則 12 及香港會計準則 28 的修訂本，「投資實體：應用合併的例外規定」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務準則 11 修訂本，「收購共同經營權益會計處理」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則 1 修訂本，「披露計劃」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則 16 及香港會計準則 38 的修訂本，「對可 接受的折舊及攤銷方法的澄清」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則 27 修訂本，「於獨立財務報表中使用權益法」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務準則 15，「基於客戶合同的收入確認」 | 二零一八年一月一日 |
| 香港財務準則 9，「金融工具」 | 二零一八年一月一日 |

當以上準則及對現有準則的修訂本生效時，本集團將會予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響，惟在現階段並未能確定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 | | 截至十二月三十一日止年度 | |
| | 二零一五年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 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 | 2,896,899 | 2,293,335 | 2,271,894 | 1,821,296 |
| - 香港物業 | 904,480 | 875,225 | 674,691 | 662,997 |
| | 3,801,379 | 3,168,560 | 2,946,585 | 2,484,293 |
| 物業銷售(附註(i)) | | | | |
| - 中國物業 | 3,357,944 | 3,141,766 | 602,173 | 759,287 |
| - 香港物業 | 1,726,535 | 7,132,240 | 608,510 | 2,899,834 |
| | 5,084,479 | 10,274,006 | 1,210,683 | 3,659,121 |
| 酒店營運 - 中國物業 | 1,507,039 | 1,221,159 | 153,934 | 64,518 |
| | 10,392,897 | 14,663,725 | 4,311,202 | 6,207,932 |
| 減：發展中物業的減值撥備 | | | | |
| - 中國物業(附註(ii)) | - | - | (400,000) | - |
| | 10,392,897 | 14,663,725 | 3,911,202 | 6,207,932 |
| 主要市場： | | | | |
| - 中國 | 7,761,882 | 6,656,260 | 2,628,001 | 2,645,101 |
| - 香港 | 2,631,015 | 8,007,465 | 1,283,201 | 3,562,831 |
| | 10,392,897 | 14,663,725 | 3,911,202 | 6,207,932 |

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

附註(ii)：發展中物業的減值撥備已包括於銷售成本內。

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：

| | 截至二零一五年十二月三十一日止年度 | | | | |
|-------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------------|
| | 中國物業 千港元 | 香港物業 千港元 | 營運分部 總額 千港元 | 其他 千港元 | 總計 千港元 |
| 收入 | | | | | |
| 營業額 | 7,761,882 | 2,631,015 | 10,392,897 | - | 10,392,897 |
| 業績 | | | | | |
| 分部業績 - 毛利 | 2,628,001 | 1,283,201 | 3,911,202 | - | 3,911,202 |
| 其他收入及收益淨額 | | | | | 487,119 |
| 行政及其他經營費用 | | | | | (1,070,637) |
| 投資物業公允價值之增加 | | | | | 2,466,154 |
| 除融資費用前經營溢利 | | | | | 5,793,838 |
| 融資費用 | | | | | (551,053) |
| 經營溢利 | | | | | 5,242,785 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | 2,017,565 |
| 除稅前溢利 | | | | | 7,260,350 |
| 稅項 | | | | | (1,189,871) |
| 年度溢利 | | | | | 6,070,479 |
| 應佔溢利： | | | | | |
| 公司股東 | | | | | 5,529,963 |
| 非控制性權益 | | | | | 540,516 |
| | | | | | 6,070,479 |
| 折舊及攤銷 | 395,123 | 24,968 | 420,091 | 4,047 | 424,138 |

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

| 截至二零一四年十二月三十一日止年度 | | | | | |
|-------------------|-----------|-----------|------------|-------|-------------|
| | 中國物業 | 香港物業 | 營運分部 總額 | 其他 | 總計 |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 收入 | | | | | |
| 營業額 | 6,656,260 | 8,007,465 | 14,663,725 | - | 14,663,725 |
| 業績 | | | | | |
| 分部業績 - 毛利 | 2,645,101 | 3,562,831 | 6,207,932 | - | 6,207,932 |
| 其他收入及收益淨額 | | | | | 1,375,025 |
| 行政及其他經營費用 | | | | | (1,236,334) |
| 投資物業公允價值之增加 | | | | | 2,511,448 |
| 除融資費用前經營溢利 | | | | | 8,858,071 |
| 融資費用 | | | | | (626,917) |
| 經營溢利 | | | | | 8,231,154 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | 1,302,897 |
| 除稅前溢利 | | | | | 9,534,051 |
| 稅項 | | | | | (1,698,338) |
| 年度溢利 | | | | | 7,835,713 |
| 應佔溢利： | | | | | |
| 公司股東 | | | | | 6,773,636 |
| 非控制性權益 | | | | | 1,062,077 |
| | | | | | 7,835,713 |
| 折舊及攤銷 | 339,716 | 20,787 | 360,503 | 3,759 | 364,262 |

3. 經營溢利

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------------------------|------------------|-----------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | 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 | 97,965 | 91,197 |
| 利息收入 | 324,906 | 323,244 |
| 出售投資物業所得溢利淨額 | 29,624 | 888,790 |
| <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 | 424,138 | 364,262 |
| 融資成本總額 | 1,300,896 | 1,252,949 |
| 減：撥充發展中物業及建築中投資物業成本 | (876,904) | (670,288) |
| | 423,992 | 582,661 |
| 衍生金融工具之公允價值之減少 | 127,061 | 44,256 |
| 年內融資費用總額 | 551,053 | 626,917 |

4. 稅項

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| 稅項（開支）／抵免包括： | | |
| 中國稅項 | | |
| 本期 | (444,161) | (449,570) |
| 往年之（不足）／多提撥備 | (2,174) | 70 |
| 遞延 | (543,367) | (556,710) |
| | (989,702) | (1,006,210) |
| 香港利得稅 | | |
| 本期 | (148,645) | (661,777) |
| 往年之（不足）／多提撥備 | (2,252) | 31,177 |
| 遞延 | (29,163) | (36,584) |
| | (180,060) | (667,184) |
| 海外稅項 | | |
| 本期 | (8,326) | (7,326) |
| 往年之不足撥備 | - | (6,254) |
| 遞延 | (11,783) | (11,364) |
| | (20,109) | (24,944) |
| | <u>(1,189,871)</u> | <u>(1,698,338)</u> |

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一四年：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 362,270,000 港元（二零一四年：218,343,000 港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司業績項目內。

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 | |
|---------------|-----------------------------|----------------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| 已發行普通股股份加權平均數 | <u>1,445,520,168</u> | <u>1,444,419,033</u> |
| | 千港元 | 千港元 |
| 股東應佔溢利 | <u>5,529,963</u> | <u>6,773,636</u> |
| 每股基本盈利 | <u>3.83港元</u> | <u>4.69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 | |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| 已發行普通股股份加權平均數 | 1,445,520,168 | 1,444,419,033 |
| 購股權之調整 | 239,022 | 378,547 |
| 用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數 | <u>1,445,759,190</u> | <u>1,444,797,580</u> |
| | 千港元 | 千港元 |
| 股東應佔溢利 | <u>5,529,963</u> | <u>6,773,636</u> |
| 每股攤薄盈利 | <u>3.82港元</u> | <u>4.69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。於二零一五年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一五年 十二月三十一日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 一個月以下 | 242,232 | 1,240,793 |
| 一個月至三個月 | 12,883 | 802,904 |
| 超過三個月 | 8,901 | 730,462 |
| | <u>264,016</u> | <u>2,774,159</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。於二零一五年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一五年 十二月三十一日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|-------------------------|-------------------------|
| 一個月以下 | 718,880 | 181,013 |
| 一個月至三個月 | 64,925 | 16,211 |
| 超過三個月 | 14,594 | 6,548 |
| | <u>798,399</u> | <u>203,772</u> |

8. 銀行貸款

| | 二零一五年 十二月三十一日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款 - 無抵押 | 21,114,807 | 18,008,632 |
| 銀行貸款 - 有抵押 | 5,725,652 | 6,037,396 |
| 銀行貸款總額 (附註 (i)) | 26,840,459 | 24,046,028 |
| 減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之 本期部分 | (9,641,826) | (3,091,575) |
| | <u>17,198,633</u> | <u>20,954,453</u> |

8. 銀行貸款 (續)

(i) 於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

| | 二零一五年 十二月三十一日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| 1年內 | 9,641,826 | 3,091,575 |
| 在第2至第5年內 | | |
| - 在第2年內 | 2,056,527 | 9,493,112 |
| - 在第3年內 | 9,072,777 | 1,263,714 |
| - 在第4年內 | 3,402,331 | 6,668,666 |
| - 在第5年內 | 1,175,853 | 2,557,404 |
| | 15,707,488 | 19,982,896 |
| 於5年內償還 | 25,349,314 | 23,074,471 |
| 超過5年 | 1,491,145 | 971,557 |
| | 26,840,459 | 24,046,028 |

9. 承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團就物業、機器及設備、投資物業、租賃土地及土地使用權及發展中物業（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：

| | 二零一五年 十二月三十一日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 物業、機器及設備 | - | 9,965 |
| 投資物業 | 536,354 | 1,567,685 |
| 租賃土地及土地使用權 | 2,889,925 | 342,636 |
| 發展中物業 | 11,971,037 | 11,432,447 |
| | 15,397,316 | 13,352,733 |

10. 或然負債

銀行及其他信貸之擔保

| | 二零一五年 十二月三十一日 千港元 | 二零一四年 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)） | 1,582,256 | 3,208,477 |
| - 關於若干銀行批授按揭信貸予中國 若干物業一手買家之擔保（附註 (ii)） | 1,711,670 | 728,455 |
| | <u>3,293,926</u> | <u>3,936,932</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，亦即本集團於二零一五年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 1,582,256,000 港元（二零一四年：3,208,477,000 港元）。由本集團於二零一五年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 2,470,547,000 港元（二零一四年：5,298,533,000 港元）。
- (ii) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一五年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 1,711,670,000 港元（二零一四年：728,455,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一四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

於二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為 26,840,459,000 港元（二零一四年：24,046,028,000 港元），其中包括無抵押之總額 21,114,807,000 港元（二零一四年：18,008,632,000 港元）及有抵押之總額 5,725,652,000 港元（二零一四年：6,037,396,000 港元）。本集團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 21,689,027,000 港元（二零一四年：24,255,523,000 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

二零一五年，本集團繼續發展優質項目，並以穩健策略管理旗下的投資物業，取得令人滿意的業績表現，物業租金收入及盈利均有增長。面對環球市況不明朗，加上中國經濟增長放緩，集團秉承一貫的優質物業發展及管理方針，善用品牌優勢，並時刻研判市場變化從而調整策略，成功達成年度的銷售目標，並按計劃進一步提升投資物業的租金貢獻。

本集團於二零一五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3,642萬平方呎（二零一四年：4,057萬平方呎）、已落成之投資物業共1,126萬平方呎（二零一四年：1,086萬平方呎）、酒店物業共339萬平方呎（二零一四年：245萬平方呎）及持有作出售用途之物業共336萬平方呎（二零一四年：186萬平方呎）。

物業組合之組成

於二零一五年十二月三十一日：

| | 集團應佔樓面面積 | | | | |
|--------------|---------------|--------------|-------------------|--------------|---------------|
| | 中國 | 香港 | 澳門 ⁽¹⁾ | 海外 | 總計 |
| 已落成之投資物業 | 6,718 | 2,785 | - | 1,762 | 11,265 |
| 酒店物業 | 3,350 | 38 | - | - | 3,388 |
| 發展中物業 | 29,672 | 2,336 | 2,385 | 2,022 | 36,415 |
| 持有作出售用途物業 | 3,226 | 90 | - | 43 | 3,359 |
| 總樓面面積 | 42,966 | 5,249 | 2,385 | 3,827 | 54,427 |

備註：

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

中國物業部

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

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

投資物業

年度內，本集團來自中國已竣工投資物業組合所錄得之租金收入及其他收費為28.97億港元（二零一四年：22.94億港元），毛利增長25%至22.72億港元（二零一四年：18.21億港元）。

於二零一五年十二月三十一日，本集團在內地之公寓、商用及辦公室投資物業組合總樓面面積合共672萬平方呎（二零一四年：632萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一五年十二月三十一日：

| | 集團應佔樓面面積 | | | | | | 出租率 |
|-----|--------------|--------------|--------------|------------|-----------|--------------|-----|
| | 北京 | 上海 | 深圳 | 天津 | 福州 | 總計 | |
| | (千平方呎) | | | | | | |
| 辦公室 | 711 | 1,503 | 1,552 | - | - | 3,766 | 98% |
| 商用 | 98 | 1,099 | 212 | 428 | 64 | 1,901 | 98% |
| 公寓 | 277 | 774 | - | - | - | 1,051 | 87% |
| | 1,086 | 3,376 | 1,764 | 428 | 64 | 6,718 | |

於二零一四年十二月三十一日：

| | 集團應佔樓面面積 | | | | | 總計 | 出租率 |
|-----|----------|-------|-------|----|---|-------|-----|
| | 北京 | 上海 | 深圳 | 福州 | | | |
| | (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 | |

主要投資物業的出租率比較如下：

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

備註：

(1) 酒店除外。

上海 – 靜安嘉里中心

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

上海 – 浦東嘉里城

本集團持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城位於上海浦東區，整個項目包括酒店、辦公室、服務式公寓、商場及相關配套設施。於二零一五年十二月三十一日，零售及辦公室面積分別租出99%及100%（二零一四年：均為100%），服務式公寓之出租率則為86%（二零一四年：79%）。浦東嘉里大酒店於年度內之平均入住率為71%（二零一四年：66%）。

北京嘉里中心

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

深圳嘉里建設廣場

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，總樓面面積合共約165萬平方呎，座落於深圳福田商業中心區，將連接興建中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一五年十二月三十一日，一期及二期項目出租率分別為97%及100%（二零一四年：均為98%）。

天津嘉里中心

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

物業銷售

本集團於中國內地已落成物業之銷售錄得營業額33.58億港元（二零一四年：31.42億港元）。年度內之毛利為6.02億港元（二零一四年：7.59億港元）。銷售營業額主要來自瀋陽雅頌居及企業廣場、莆田雅頌居、南昌雅頌居，以及成都都城雅頌居之確認銷售。此外，唐山雅頌居及天津雅頌居此兩項聯營投資之物業銷售亦為本集團帶來理想的貢獻。

瀋陽雅頌居及企業廣場

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

莆田雅頌居

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

南昌雅頌居

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

成都 — 都城雅頌居

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

上海 — 企業中心

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

唐山雅頌居

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

天津雅頌居

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

發展中物業

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

深圳 – 前海

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

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

杭州

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

此外，本集團全資擁有杭州市五幅地塊，用以發展另一住宅及商用物業。項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約210,000平方呎。建設工程正在進行中，項目預期由二零一七年起分階段落成。於二零一五年十二月三十一日，住宅單位已預售408個。

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，座落於青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,290萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，其中部分已落成。項目二期亦已開始動工，三期則正在規劃中。瀋陽香格里拉大酒店已落成開業，年度之平均入住率為67%（二零一四年：44%），而一期住宅部分瀋陽雅頌居之銷售反應理想。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展綜合用途物業。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括酒店、辦公室、商舖及高級公寓。住宅部分的建設工程正在進行中，由二零一五年起分階段落成。部分住宅單位已落成及陸續交付。酒店及住宅部分之總樓面面積約170萬平方呎。南昌香格里拉大酒店已落成並於二零一五年二月開始試業，於年度內錄得平均入住率59%（二零一四年：不適用）。

鄭州

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約240萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目。項目預期由二零一九年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，由本集團全資擁有，預計總樓面面積約320萬平方呎。長沙湘江雅頌居一期已落成並陸續交付。二期建設工程正在進行中，計劃於二零一九年前分階段落成。於二零一五年十二月三十一日，項目一期已售出591個單位，二期亦已預售191個單位。

成都

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

濟南

本集團聯同香格里拉於濟南市歷下區發展一綜合用途項目，本集團佔其55%權益。項目總樓面面積約110萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店、辦公室及商用物業，計劃由二零一七年起分階段落成。

昆明

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

南京

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

寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，用作發展高檔住宅項目泊璟廷，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約400,000平方呎，共97個單位，建設工程已竣工，並由二零一五年第四季起分階段交付。於二零一五年十二月三十一日，已預售其中74個一期單位。項目二期總樓面面積約629,000平方呎，現正進行地基工程。

莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市之地塊。此地塊位於九華路，總樓面面積約400萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及配套商用物業。住宅項目計劃於二零一六年起分階段完成，其中住宅一期部分單位已提前於二零一五年十二月底交付。本集團持有此項目60%權益。

秦皇島

豪宅物業項目海碧台位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河，其建設工程現正進行中。本集團佔項目60%權益。一期發展之總樓面面積約160萬平方呎，工程由二零一五年下半年起分階段完成。於二零一五年十二月三十一日，一期住宅單位中已售出266個。

唐山

位於唐山的綜合用途項目，總樓面面積約330萬平方呎，由酒店、住宅及配套商用物業組成，本集團佔其40%權益。住宅單位已完工並陸續交付。唐山香格里拉大酒店自二零一五年八月起試業，錄得平均入住率38%（二零一四：不適用）。配套商用物業則預計於二零一六年竣工。

營口

本集團於遼寧省營口市鮫魚圈擁有海濱地塊，主要用作住宅及商業物業發展用途，項目一期發展之總樓面面積約160萬平方呎，計劃由二零一六年起分階段落成，本集團所佔項目權益為65%。於二零一五年十二月三十一日，一期住宅單位已預售70個。

中國發展中物業

於二零一五年十二月三十一日：

| | 落成後本集團所佔總樓面面積 | | | | | 合計 |
|-----------|---------------|------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| | 住宅 | 公寓 | 辦公室 (千平方呎) | 商用 | 酒店 | |
| 深圳-前海 | 646 | - | 1,292 | 236 | - | 2,174 |
| 杭州 | 2,275 | 271 | 102 | 1,081 | 370 | 4,099 |
| 瀋陽 | 3,319 | - | 1,069 | 1,386 | - | 5,774 |
| 南昌 | 561 | - | 607 | 79 | - | 1,247 |
| 鄭州 | 574 | - | 388 | 135 | 198 | 1,295 |
| 天津 | 152 | 166 | 360 | 190 | - | 868 |
| 長沙 | 2,276 | - | - | 37 | - | 2,313 |
| 成都 | 2,317 | - | - | 324 | - | 2,641 |
| 濟南 | - | - | 205 | 32 | 352 | 589 |
| 昆明 | 241 | - | 29 | - | 215 | 485 |
| 南京 | 1,029 | - | - | - | - | 1,029 |
| 寧波 | 313 | - | - | - | - | 313 |
| 莆田 | 913 | - | - | 47 | 649 | 1,609 |
| 秦皇島 | 2,325 | - | - | 35 | - | 2,360 |
| 唐山 | - | - | - | 79 | - | 79 |
| 營口 | 2,541 | - | - | 54 | 202 | 2,797 |
| 合計 | 19,482 | 437 | 4,052 | 3,715 | 1,986 | 29,672 |

香港物業部

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

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

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

投資物業

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

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

| | 於二零一五年十二月三十一日 | | 於二零一四年十二月三十一日 | |
|-----|---------------|------|---------------|------------------|
| | 集團應佔樓面面積 | | 集團應佔樓面面積 | |
| | (千平方呎) | 出租率 | (千平方呎) | 出租率 |
| 公寓 | 722 | 85% | 722 | 97% [#] |
| 商用 | 1,223 | 100% | 1,223 | 99% |
| 辦公室 | 840 | 99% | 838 | 95% |
| | <u>2,785</u> | | <u>2,783</u> | |

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*。

九龍灣 — 企業廣場5期/MegaBox

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

企業廣場5期的兩幢甲級辦公大樓，提供總樓面面積519,000平方呎，出租率為98%（二零一四年：94%）。

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

鰂魚涌 — 嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心的出租率持續高企，於二零一五年十二月三十一日，辦公室樓面面積已近全數（二零一四年：99%）租出。

中半山 — Branksome Grande

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

物業銷售

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

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

沙田九肚 — 玫瑰山

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

九龍塘 — 一號及三號義德道

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

何文田 — 傲名

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

黃大仙 — 現崇山

現崇山位於九龍睦鄰街8號，五幢住宅大廈提供合共968個單位，並配套會所設施、綠化庭園和購物商場。於二零一五年十二月三十一日，所有單位均已售出。

跑馬地 — 紀雲峰

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

發展中物業

掃管笏 — 滿名山

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

跑馬地 — 山光道

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

何文田 — 皓畋

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

筆架山 — 龍翔道

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

西營盤 — 興漢道新重建項目

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

香港之發展中物業

於二零一五年十二月三十一日：

| | 集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎) |
|----|---------------------------|
| 住宅 | 2,336 |
| | <hr/> |
| | 2,336 |

澳門

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

海外物業部

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

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

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

SPI目前共有三項主要發展中物業：

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

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

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

海外物業組合

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

展望

中國物業部

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

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

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

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

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

香港物業部

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

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

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

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

財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金，此政策有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

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

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

於二零一五年十二月三十一日，本集團之貸款總額中128.96億港元（約佔35%）須於一年內償還；66.94億港元（約佔18%）須於第二年償還；136.51億港元（約佔37%）須於第三至第五年內償還；另有38.05億港元（約佔10%）則須於五年後償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一五年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約85%。集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

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

於二零一五年十二月三十一日，本集團共有總額 40 億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零一五年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款融資總額為 162.44 億港元，手頭現金淨額則為 108.65 億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

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

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

僱員

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

購股權

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

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。

於二零一五年十二月三十一日，總計46,422,000股購股權尚未行使，當中11,225,000及35,197,000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

於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內，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，惟自二零一五年九月二十一日起，本公司主席黃小抗先生同時獲委任為本公司首席執行官後，偏離了守則條文第 A.2.1 條要求主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。

由於黃先生對集團業務富有經驗，由黃先生同時履行公司主席及首席執行官的職務較具效益，亦更有利本集團的業務發展及管理。此外，本公司之總裁何述勤先生負責本集團所有業務的日常管理，而董事局其他成員均具有經驗及專業才能，足以確保權力和授權分佈均衡，不致權力僅集中於一位人士。

二零一六年股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零一六年五月九日（星期一）下午二時三十分（「二零一六年週年大會」）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

本公司將由二零一六年五月六日（星期五）至二零一六年五月九日（星期一）（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，以決定合資格出席二零一六年週年大會及於會上投票之股東。為符合資格出席二零一六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二零一六年五月五日（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 22 樓。

本公司亦將於二零一六年五月十三日（星期五）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二零一六年五月十二日（星期四）下午四時三十分前，交回卓佳雅柏勤有限公司（地址同上）。末期股息將於二零一六年五月二十四日（星期二）派發予於二零一六年五月十三日（星期五）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

截至二零一五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
主席兼首席執行官

香港，二零一六年三月十八日

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

非執行董事：

郭孔華先生

獨立非執行董事：

古滿麟先生、黃汝璞女士，JP 及張祖同先生

* 僅供識別