



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)

截至二零零七年十二月三十一日止年度末期業績

嘉里建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布本公司及旗下附屬公司與聯營公司(「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之綜合末期業績。董事會審核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二零零七年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

業績總覽

截至二零零七年十二月三十一日止年度之集團股東應佔綜合淨溢利為65.63億港元,較二零零六年之46.89億港元上升40%。根據香港會計準則第40號「投資物業」,本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量,並於截至二零零七年十二月三十一日止年度錄得投資物業公允價值之增加(扣除其遞延稅項)為39.73億港元(二零零六年:17.45億港元)。截至二零零七年十二月三十一日止年度,本集團未計入上述公允價值之增加所產生的影響之股東應佔溢利為25.90億港元(二零零六年:29.44億港元或17.84億港元,分別為計入或未計集團藉出售其於花旗銀行廣場的10.16%少數股東權益之溢利11.60億港元)。年度溢利與包含或不包含上述交易的去年溢利比較,分別下跌12%或增長45%。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之每股盈利為4.95港元,較二零零六年錄得之每股3.83港元增加29%。

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之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
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 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	2,590	2,944	-12%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>3,973</u>	<u>1,745</u>	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	<u>6,563</u>	<u>4,689</u>	40%

董事會建議派發年度末期股息每股0.65港元（可以股代息）。連同中期股息每股0.30港元，截至二零零七年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.95港元，較二零零六年之每股0.85港元增加11.8%。

綜合損益賬

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	12,496,004	10,193,117
銷售成本		(1,356,529)	(1,716,054)
直接經營費用		(7,404,308)	(5,685,063)
毛利		3,735,167	2,792,000
其他收入及收益淨額		342,340	144,983
行政費用		(806,594)	(647,020)
投資物業公允價值之增加		4,493,935	2,318,701
一項可供出售投資股息收入		-	1,357,884
可供出售投資之減值虧損		-	(197,941)
出售一項以可供出售投資形式持有 之物業權益之利潤		-	1,159,943
除融資費用前經營溢利		7,764,848	5,768,607
融資費用		(300,907)	(380,663)
經營溢利	2,3	7,463,941	5,387,944
應佔聯營公司業績		431,976	450,917
除稅前溢利		7,895,917	5,838,861
稅項	4	(1,014,564)	(889,531)
年度溢利		6,881,353	4,949,330
應佔溢利：			
公司股東		6,563,092	4,688,950
少數股東權益		318,261	260,380
		6,881,353	4,949,330
股息		1,386,741	1,053,462
每股盈利	5		
- 基本		4.95港元	3.83港元
- 攤薄		4.74港元	3.60港元

綜合資產負債表

	附註	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 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		3,102,485	2,441,200
投資物業		28,324,740	21,642,166
租賃土地及土地使用權		402,478	338,409
發展中物業		14,138,189	12,400,243
土地訂金		3,525,737	863,940
聯營公司		5,686,005	5,992,070
衍生金融工具		18,684	2,687
可供出售投資		1,789,752	1,388,508
長期應收賬項		36,748	63,588
商譽		306,149	266,645
		57,330,967	45,399,456
流動資產			
發展中物業		5,408,011	-
已落成之待售物業		579,784	1,188,101
應收賬項、預付款項及訂金	6	2,731,716	2,734,265
可收回稅項		102,248	125,707
儲稅券		21,790	21,790
於損益賬按公允價值處理之上市證券		224,743	198,318
銀行存款抵押		64,234	47,263
現金及銀行結存		4,236,714	2,691,358
		13,369,240	7,006,802
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	4,330,440	2,557,769
稅項		587,346	302,397
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	649,555	803,428
衍生金融工具		32,888	-
有抵押銀行透支		4,624	-
無抵押銀行透支		26,204	6,690
		5,631,057	3,670,284
流動資產淨值		7,738,183	3,336,518
總資產減流動負債		65,069,150	48,735,974
非流動負債			
長期銀行貸款	8	6,953,242	6,351,145
可換股債券	9	2,346,387	2,536,256
定息債券		3,254,340	3,243,330
少數股東貸款		2,378,154	2,336,341
衍生金融工具		63,410	107,005
遞延稅項		3,295,152	2,704,817
		18,290,685	17,278,894
總資產減負債		46,778,465	31,457,080
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,424,278	1,238,289
股份溢價		11,804,186	4,315,270
其他儲備		11,263,616	9,548,836
保留溢利		18,592,906	13,417,641
擬派末期股息		925,781	804,888
		44,010,767	29,324,924
少數股東權益		2,767,698	2,132,156
總權益		46,778,465	31,457,080

財務摘要

	二零零七年 十二月三十一日	二零零六年 十二月三十一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)	44,011	29,325
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)	8,933	10,202
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)	30.90港元	23.68港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)	20.3%	34.8%

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上市規則規定之披露條文而編製。

除本集團已於截至二零零七年十二月三十一日止年度採用以下與本集團營運有關之最新準則、修訂及詮釋外，本集團之會計政策與截至二零零六年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致：

香港財務準則 7	「金融工具: 披露」
香港會計準則 1(補充修訂)	「財務報表的呈報 - 資本披露」
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 8	「香港財務準則 2 的範圍」
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 9	「重新評估勘入式衍生工具」
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 10	「中期財務報告和減值」

採用此等最新準則、修訂及詮釋對本集團之業績、財務狀況及會計政策並無重大影響，唯採用香港財務準則 7 及香港會計準則 1(補充修訂)需於財務報表內作出額外披露。

部分比較數字已作重新分類以符合本年之呈列方式。

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經營溢利之貢獻按主要業務及市場分析如下:

	營業額		經營溢利	
	截至十二月三十一日止年度 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
主要業務:				
物業租務				
- 中華人民共和國(「中國」)物業	613,909	578,195	413,220	403,004
- 香港物業	492,370	384,606	157,968	85,622
	1,106,279	962,801	571,188	488,626
物業銷售				
- 中國物業	172,535	73,152	23,589	2,589
- 香港物業	3,010,897	2,442,890	1,626,739	1,913,998
- 物流及貨倉	790	345,000	350	179,451
	3,184,222	2,861,042	1,650,678	2,096,038
酒店營運 - 中國物業	400,544	354,915	151,920	124,906
物流及貨倉營運				
- 貨倉	440,133	427,772	247,996	208,348
- 物流	7,241,694	5,543,018	239,884	195,317
	7,681,827	5,970,790	487,880	403,665
基建	-	-	(2,630)	(10,775)
項目、物業管理及其他	123,132	43,569	110,970	(33,217)
	12,496,004	10,193,117	2,970,006	3,069,243
投資物業公允價值之增加	-	-	4,493,935	2,318,701
	12,496,004	10,193,117	7,463,941	5,387,944
主要市場:				
中國	4,845,012	4,033,860	1,288,152	1,660,521
香港	5,297,436	4,708,333	6,173,500	3,685,689
英國	1,091,797	808,668	31,330	36,879
其他	1,261,759	642,256	(29,041)	4,855
	12,496,004	10,193,117	7,463,941	5,387,944

2. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

本集團年內之收入及業績按業務分部分分析如下：

截至二零零七年十二月三十一日止年度								
千港元								
	中國物業	香港物業	海外物業	物流及貨倉	基建	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	1,186,988	3,503,267	-	7,682,617	-	123,132	-	12,496,004
內部分部收入	2,686	-	-	-	-	56,785	(59,471)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	576,831	(576,831)	-
	<u>1,189,674</u>	<u>3,503,267</u>	<u>-</u>	<u>7,682,617</u>	<u>-</u>	<u>756,748</u>	<u>(636,302)</u>	<u>12,496,004</u>
業績								
投資物業公允價值增加前								
之分部業績	623,892	2,007,711	(17,084)	515,424	(2,474)	552,655	(576,831)	3,103,293
投資物業公允價值之增加	495,542	3,674,202	-	324,191	-	-	-	4,493,935
分部業績	<u>1,119,434</u>	<u>5,681,913</u>	<u>(17,084)</u>	<u>839,615</u>	<u>(2,474)</u>	<u>552,655</u>	<u>(576,831)</u>	<u>7,597,228</u>
股息收入	-	31,302	14,360	-	-	-	-	45,662
利息收入	26,705	20,044	10	28,543	3,728	42,928	-	121,958
利息支出	(61,868)	(234,546)	-	(55,737)	(3,884)	(521,703)	576,831	(300,907)
經營溢利/(虧損)	<u>1,084,271</u>	<u>5,498,713</u>	<u>(2,714)</u>	<u>812,421</u>	<u>(2,630)</u>	<u>73,880</u>	<u>-</u>	<u>7,463,941</u>
應佔聯營公司業績	2,820	105,166	61,299	220,978	45,244	(3,531)	-	431,976
除稅前溢利	<u>1,087,091</u>	<u>5,603,879</u>	<u>58,585</u>	<u>1,033,399</u>	<u>42,614</u>	<u>70,349</u>	<u>-</u>	<u>7,895,917</u>
稅項	52,824	(886,489)	-	(158,502)	-	(22,397)	-	(1,014,564)
年度溢利	<u>1,139,915</u>	<u>4,717,390</u>	<u>58,585</u>	<u>874,897</u>	<u>42,614</u>	<u>47,952</u>	<u>-</u>	<u>6,881,353</u>
應佔溢利：								
公司股東	884,804	4,716,769	58,585	812,257	42,734	47,943	-	6,563,092
少數股東權益	255,111	621	-	62,640	(120)	9	-	318,261
	<u>1,139,915</u>	<u>4,717,390</u>	<u>58,585</u>	<u>874,897</u>	<u>42,614</u>	<u>47,952</u>	<u>-</u>	<u>6,881,353</u>

截至二零零六年十二月三十一日止年度								
千港元								
	中國物業	香港物業	海外物業	物流及貨倉	基建	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	1,006,262	2,827,496	-	6,315,790	-	43,569	-	10,193,117
內部分部收入	434	-	-	-	-	53,056	(53,490)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	553,115	(553,115)	-
	<u>1,006,696</u>	<u>2,827,496</u>	<u>-</u>	<u>6,315,790</u>	<u>-</u>	<u>649,740</u>	<u>(606,605)</u>	<u>10,193,117</u>
業績								
投資物業公允價值增加前								
之分部業績	567,337	1,037,060	(7,660)	635,838	(10,411)	529,490	(553,115)	2,198,539
投資物業公允價值之增加	1,013,654	710,555	-	594,492	-	-	-	2,318,701
分部業績	<u>1,580,991</u>	<u>1,747,615</u>	<u>(7,660)</u>	<u>1,230,330</u>	<u>(10,411)</u>	<u>529,490</u>	<u>(553,115)</u>	<u>4,517,240</u>
股息收入	-	1,364,736	8,301	-	-	31	-	1,373,068
利息收入	10,092	20,416	1	13,409	7,039	25,283	-	76,240
利息支出	(46,930)	(224,651)	-	(66,131)	(7,403)	(588,663)	553,115	(380,663)
可供出售投資之減值虧損	-	(197,941)	-	-	-	-	-	(197,941)
經營溢利/(虧損)	<u>1,544,153</u>	<u>2,710,175</u>	<u>642</u>	<u>1,177,608</u>	<u>(10,775)</u>	<u>(33,859)</u>	<u>-</u>	<u>5,387,944</u>
應佔聯營公司業績	36,980	114,912	35,585	223,134	40,306	-	-	450,917
除稅前溢利(虧損)	<u>1,581,133</u>	<u>2,825,087</u>	<u>36,227</u>	<u>1,400,742</u>	<u>29,531</u>	<u>(33,859)</u>	<u>-</u>	<u>5,838,861</u>
稅項	(560,784)	(142,439)	-	(185,726)	-	(582)	-	(889,531)
年度溢利/(虧損)	<u>1,020,349</u>	<u>2,682,648</u>	<u>36,227</u>	<u>1,215,016</u>	<u>29,531</u>	<u>(34,441)</u>	<u>-</u>	<u>4,949,330</u>
應佔溢利/(虧損)：								
公司股東	807,153	2,675,562	36,227	1,173,036	31,420	(34,448)	-	4,688,950
少數股東權益	213,196	7,086	-	41,980	(1,889)	7	-	260,380
	<u>1,020,349</u>	<u>2,682,648</u>	<u>36,227</u>	<u>1,215,016</u>	<u>29,531</u>	<u>(34,441)</u>	<u>-</u>	<u>4,949,330</u>

3. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 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	45,662	1,373,068
利息收入	121,958	76,240
出售物業所得溢利	1,827,693	1,144,988
<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	187,164	161,037
可供出售投資之減值虧損	-	197,941
實際融資成本總額	734,881	621,060
減：撥充發展中物業成本	(407,411)	(316,558)
	327,470	304,502
衍生金融工具之公允價值之(增加)/減少	(26,563)	76,161
年內融資成本總額	<u>300,907</u>	<u>380,663</u>

4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
稅項 (開支) / 抵免包括：		
中國稅項		
本期	(197,335)	(217,922)
往年之(不足)/多提撥備	(3,436)	734
遞延 - 因暫時差異而產生	(182,194)	(363,613)
遞延 - 因稅率改變而產生	397,599	-
	14,634	(580,801)
香港利得稅		
本期	(342,758)	(81,769)
往年之多提撥備	555	101
遞延	(661,842)	(205,450)
	(1,004,045)	(287,118)
海外稅項		
本期	(19,668)	(21,160)
遞延	(5,485)	(452)
	(25,153)	(21,612)
	<u>(1,014,564)</u>	<u>(889,531)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 17.5% (二零零六年：17.5%) 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。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新所得稅法」)，該法案於二零零八年一月一日起生效。在新所得稅法下，集團於中國原須繳付 15% 所得稅稅率之附屬公司，其所得稅稅率將於未來五年逐步增加至 25%。而集團於中國原須繳付 33% 所得稅稅率之附屬公司，其所得稅稅率於二零零八年一月一日起降低至 25%。於二零零七年十二月三十一日之遞延稅項賬面值亦因而作出了相關調整。

本年集團應佔聯營公司稅項為 61,671,000 港元 (二零零六年：57,881,000 港元)，已包括在綜合損益賬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	
	二零零七年	二零零六年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,326,495,902</u>	<u>1,224,938,512</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>6,563,092</u>	<u>4,688,950</u>
每股基本盈利	<u>4.95港元</u>	<u>3.83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	
	二零零七年	二零零六年
已發行普通股股份加權平均數	1,326,495,902	1,224,938,512
可換股債券之調整	75,670,116	96,320,554
購股權之調整	<u>6,117,625</u>	<u>8,708,293</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,408,283,643</u>	<u>1,329,967,359</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	6,563,092	4,688,950
可換股債券之融資成本之調整	<u>116,950</u>	<u>101,608</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>6,680,042</u>	<u>4,790,558</u>
每股攤薄盈利	<u>4.74港元</u>	<u>3.60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。於二零零七年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	1,210,134	1,636,354
一個月至三個月	445,193	274,310
超過三個月	178,410	191,397
	<u>1,833,737</u>	<u>2,102,061</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。於二零零七年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	453,120	404,326
一個月至三個月	166,217	117,889
超過三個月	93,240	91,425
	<u>712,577</u>	<u>613,640</u>

8. 銀行貸款

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	6,954,800	6,852,888
銀行貸款 - 有抵押	647,997	301,685
銀行貸款總額 (附註 (i))	7,602,797	7,154,573
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(649,555)	(803,428)
	<u>6,953,242</u>	<u>6,351,145</u>

(i) 於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一年內	649,555	803,428
在第二至第五年內		
- 在第二年內	373,850	384,535
- 在第三年內	506,803	295,256
- 在第四年內	5,530,930	121,761
- 在第五年內	48,026	5,075,549
	<u>6,459,609</u>	<u>5,877,101</u>
於五年內償還總額	7,109,164	6,680,529
超過五年	493,633	474,044
	<u>7,602,797</u>	<u>7,154,573</u>

9. 可換股債券

- (a) 於二零零七年二月二十二日，本公司全資擁有之附屬公司 Gainlead International Limited 發行面值總額 2,350,000,000 港元之可換股債券。此等可換股債券是零息率，為期五年，到期日為二零一二年二月二十二日，並可以每股換股價 52.65 港元 (可予調整) 轉換為本公司之普通股股份。
- (b) 截至二零零七年十二月三十一日止年度內，二零零五年發行之可換股債券中已有面值總額 2,379,000,000 港元之可換股債券被轉換為合共 91,658,595 股面值每股 1 港元之本公司普通股股份，佔全數上述總值 2,500,000,000 港元之可換股債券約 95.2%。

10. 承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團就租賃土地權益、發展中物業、物業、機器及設備及投資聯營公司而作出之資本承擔(未於財務報表內作出撥備)如下：

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	7,003,344	4,158,755
已批准但未簽約	59,431	174,034
	<u>7,062,775</u>	<u>4,332,789</u>

11. 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	二零零七年 十二月三十一日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
- 關於若干聯營公司及接受投資公司 之銀行及其他信貸之擔保(附註(i))	1,972,866	1,685,232
- 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))	96	445
	<u>1,972,962</u>	<u>1,685,677</u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司及接受投資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，亦即本集團於二零零七年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 1,972,866,000 港元(二零零六年：1,685,232,000 港元)。由本集團於二零零七年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 2,657,216,000 港元(二零零六年：1,714,236,000 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，亦即本集團於二零零七年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 96,000 港元(二零零六年：445,000 港元)。由本集團於二零零七年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 96,000 港元(二零零六年：445,000 港元)。

11. 或然負債 (續)

(b) 其他擔保及承諾

- (i) 遵照港鐵奧運站兩幅土地發展項目之兩份擔保契據，本公司與各合作方向香港鐵路有限公司作出各自的擔保承諾，以分別保證該等發展之有關法律責任之 20% 及 32.5%。於二零零七年十二月二十一日，所有相關合作方與香港鐵路有限公司簽訂進一步補充契據解除本公司就該等發展保證之有關法律責任。
- (ii) 於二零零二年七月二日，本公司就有關一家本集團擁有 38.2% 權益的公司（「賣方」）向香港按揭證券有限公司（「按揭證券公司」）出售若干按揭貸款而簽訂一份支持協議，並與各合作方向按揭證券公司承諾提供有關賣方所須承擔之法律責任。於二零零七年十二月二十一日，上述支持協議在各方達成共識下予以終止。

除上述項目外，本集團自二零零六年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

12. 資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支總額為 7,633,625,000 港元（二零零六年：7,161,263,000 港元），其中包括無抵押之總額 6,981,004,000 港元（二零零六年：6,859,578,000 港元）及有抵押之總額 652,621,000 港元（二零零六年：301,685,000 港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 本集團若干物業及港口設施之法定抵押，其總賬面淨值合共 942,359,000 港元（二零零六年：564,116,000 港元）；
- (ii) 本集團若干附屬公司銀行存款為數 64,234,000 港元（二零零六年：47,263,000 港元）之抵押；及
- (iii) 轉讓集團若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

物業業務回顧

綜覽

中國內地、香港以至亞太區多個市場的經濟活力，乃推動物業需求和投資活動的主要動力。本集團憑藉其現有優越的資產組合和營運實力，持續成功地推展新物業發展計劃，並鞏固其管理頂級投資物業的良好商譽。

於本年底，本集團旗下物業組合（以總樓面面積計算）包括發展中物業共4,580萬平方呎（二零零六年：2,120萬平方呎）、已落成之投資物業共870萬平方呎（二零零六年：750萬平方呎）、酒店物業共50萬平方呎（二零零六年：50萬平方呎），以及持有作出售用途之物業共30萬平方呎（二零零六年：60萬平方呎）。綜合各項目發展的優勢，形成強勢的物業組合，並具備為股東創建長遠價值之潛質。

物業組合之組成

	中國	香港	澳門	海外	總樓面面積 (千平方呎)
投資物業	3,731	2,867	-	2,068	8,666
酒店物業	500	38	-	-	538
發展中物業	39,481	2,618	2,385	1,291	45,775
持有作出售用途物業	175	104	-	-	279
總樓面面積	43,887	5,627	2,385	3,359	55,258

中國物業部

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團在中國內地的物業發展及銷售取得穩健進展，並積極在主要地段增加土地儲備，以維持增長動力。

中國物業部在年度內錄得營業額11.87億港元（二零零六年：10.06億港元），按年上升18%，主要由於年內物業銷售及租賃活動增加。在計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項）6.23億港元（二零零六年：5.94億港元）後，集團應佔淨溢利為8.85億港元（二零零六年：8.07億港元），亦增長10%。若不計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項），集團應佔淨溢利則為2.62億港元（二零零六年：2.13億港元）。

中國物業部貫徹既定嚴格挑選新物業項目的原則。物色新的物業項目時，土地供應相對有限之黃金地段向為首選；此等地段的物業在市況不明朗的情況下，資產價值可以保持及有較強的保值及反彈能力。本集團在內地物業市場已成功建立了專業及信譽；配合嚴選優質項目的策略，本集團在不同的策略據點及優質社區內興建高質物業之發展目標。

本集團繼續專注在重點地區發展大型及綜合用途物業項目。由於大型綜合用途物業項目擁有不同的物業種類，可讓本集團進行跨範疇營銷，提升物業的價值及租值。

投資物業

本年度內，本集團在中國內地之投資物業租賃業務，分別錄得租金收入6.14億港元及經營溢利4.13億港元（二零零六年：分別為5.78億港元及4.03億港元）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團在內地之投資物業組合總樓面面積共370萬平方呎（二零零六年：360萬平方呎）。下列為本集團在內地之投資物業的地域分佈，以及辦公室、商用與住宅物業之出租率：

於二零零七年十二月三十一日：

	北京	上海	深圳 (千平方呎)	福州	總樓面面積	出租率
辦公室	815	632	10	-	1,457	83%
商用	185	399	107	64	755	93%
住宅	277	627	-	-	904	61%
	1,277	1,658	117	64	3,116	
停車場及其他	195	278	142	-	615	
總樓面面積	1,472	1,936	259	64	3,731	

於二零零六年十二月三十一日：

	北京	上海	深圳 (千平方呎)	福州	總樓面面積	出租率
辦公室	815	632	82	-	1,529	95%
商用	185	401	107	64	757	92%
住宅	277	436	-	-	713	67%
	1,277	1,469	189	64	2,999	
停車場及其他	195	290	142	-	627	
總樓面面積	1,472	1,759	331	64	3,626	

主要投資物業的出租率如下：

物業	於二零零七年 十二月三十一日 之出租率	於二零零六年 十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 [^]	90%	90%
上海嘉里中心	84%	86%
嘉里不夜城第一期	74%	95%

[^]北京嘉里中心飯店除外

座落上海長寧區的嘉里華庭第二期為本集團最新尊貴豪宅項目。於二零零七年十二月三十一日，嘉里華庭第二期第三座共154個單位中，86個單位已以服務式公寓方式租出，佔其總樓面面積約287,000平方呎之55%。於年底，嘉里華庭第二期第一座之60個單位中，亦有32個單位以服務式公寓方式租出，佔其總樓面面積約191,000平方呎之58%。

已落成物業銷售

截至二零零七年十二月三十一日止年度內之已落成物業銷售，帶來營業額及經營溢利分別為 1.72 億港元及 2,300 萬港元（二零零六年：分別為 7,300 萬港元及 300 萬港元），主要來自深圳嘉里中心辦公室單位之銷售。

發展中物業

本集團於年度內致力在中國內地重點二線城市購置地塊，建立並維持平衡的地域組合。本集團在發展優質物業的商譽基礎上，不斷在重要地段推展大型、綜合用途項目計劃，以維持增長動力。

上海

位於閘北區之嘉里不夜城第二期項目，為綜合用途物業發展項目，總樓面面積約1,600,000平方呎，計劃於二零零八年分階段落成。第二期甲項目包括一幢附有兩層裙樓商舖的辦公大樓及四幢住宅，推售以來市場反應熱烈。於年底，572個住宅單位中，562個單位已預售，佔總數98%，平均造價約每平方呎人民幣1,780元。辦公室總樓面面積約420,000平方呎，其中約44,000平方呎或11%已預售。第二期乙工程則已平頂，外牆工作現正進行，計劃於二零零八年第二季竣工，屆時可為項目增添四幢住宅物業。

嘉里不夜城第三期項目正於概念設計階段，建築工程將於二零零八年展開。

靜安區的綜合用途物業發展項目已完成初步設計，南面地盤之工程已於二零零八年一月開始，北面地盤的工作也將在二零零八年四月展開。靜安嘉里中心項目由本集團與香格里拉（亞洲）有限公司合營發展，分佔51%及49%股權；包括發展兩間豪華酒店、辦公室及商舖物業，可建總樓面面積約2,750,000平方呎，目前預期於二零一一年落成。

本集團持有40.8%權益之上海浦東嘉里中心綜合用途物業項目亦取得良好進展，樁柱工程預計在二零零八年年初完成。此合營項目的發展藍圖包括酒店、辦公樓、公寓式酒店、商用物業及相關配套設施，全部目標於二零一零年第二季竣工。項目毗鄰興建中的上海新國際博覽中心，該區將發展成新商業區，極具地利優勢。

深圳

位於福田中心區之甲級辦公大樓項目預期於二零零八年第一季落成。項目之地面總樓面面積約807,000平方呎，落成後將成為本集團在中國內地的優質投資物業組合中重要資產。

本集團購入另一幅毗鄰上述項目之地塊作辦公樓發展，擴展在深圳之物業組合。此新項目之可建築總樓面面積約850,000平方呎，按計劃於二零一零年落成後，將有助本集團進一步開拓福田中心區的潛藏價值。項目現時在規劃階段，建築工程預計在二零零八年展開。

滿洲里

內蒙古滿洲里之公寓及商用物業發展項目正如期進行，第一期已平頂。外牆工程目前在進行中，預期分階段至二零一一年竣工。項目預計提供可建築總樓面面積約927,000平方呎。

杭州

本集團於下城區購入兩幅地塊，開展在當地的首個物業發展項目。首幅地塊座落杭州中心區，毗鄰西湖，規劃發展一項多用途綜合物業，包括酒店、辦公室、公寓及一幢商業購物大樓，可建築總樓面面積約2,217,000平方呎。項目規劃工作現正進行，樁柱工程計劃於二零零八年第三季開始，預期於二零一一年前分階段落成。

第二幅位於下城區的地塊已撥作住宅物業發展用途，規劃中之總樓面面積約 2,700,000 平方呎。樁柱工程已於二零零七年最後一季展開，項目計劃分階段至二零一零年落成。

揚州

本集團在揚州之酒店及公寓項目進展順利，正開展住宅部分之工程，樁柱工作已完成。計劃於二零一零年落成後，此項目將帶來可建築總樓面面積約1,161,000平方呎。

天津

本集團在天津市河東區購入一幅地塊，首度進軍此新崛起之大都會。此綜合物業發展項目位處天津商業中心地帶，發展規劃包括酒店、服務式公寓、辦公室、住宅、商場及相關配套設施，總樓面面積合共約5,705,000平方呎。樁柱工程目標在二零零八年年底前完成，建築工作則預計於二零一零年至二零一一年間分階段竣工。項目落成後，將為本集團增添另一項在中國內地的優質投資物業。

北京

新源里住宅項目的興建預期於二零零八年十月完成，可提供總樓面面積約 334,000 平方呎。

秦皇島

本集團於二零零七年四月在河北省秦皇島市區優質地段購得多幅住宅用地。地塊南面臨海，是發展海景豪宅的理想用地。項目現在規劃階段，計劃提供總樓面面積約 4,760,000 平方呎，預計至二零一二年分階段落成。秦皇島市向為重要貿易港口及重點旅遊城市，被選為二零零八年夏季奧運會舉辦城市後，勢將成為中國北方經濟發展龍頭。

成都

本集團於二零零七年六月首次在此潛力優厚的城市開展業務，購入地塊作物業發展，並隨後在二零零七年十月購入另一毗鄰地塊。所有該等地塊座落於成都市高新技術產業開發區南面，目前正進行項目規劃。地塊主要指定作為住宅發展用途，預計合共提供可發展總樓面面積約 6,478,000 平方呎。該地段已被規劃為成都市未來商業中心地帶，區內將設有會議中心、領事館區、五星級酒店、商務區及科技園。地塊亦鄰近該市主要交通樞紐及市政公園，為發展高級住宅的理想用地。

瀋陽

於二零零七年六月，本集團首度登陸瀋陽，在該市購入一幅位於青年大街東側及著名青年公園對面的地塊。青年大街亦有「金廊」之美譽，獲瀋陽市政府標示為新的發展焦點，並將轉化為瀋河區繁榮的商業中心及零售活動之集中地。可發展之地塊面積約為1,859,000平方呎，地積比率不超過12倍，其中30%指定作為住宅用途，其餘70%則作商用物業發展。該地塊將發展為多用途物業，包括酒店、辦公室、商舖、展覽中心及公寓，項目預期至二零一六年年中分階段落成。項目現正在計劃階段，建築工程預期於二零零八年年中進行。

長沙

於二零零七年十二月，本集團在湖南省長沙市參與一項合營住宅及商用物業發展計劃，項目位於天心區，本集團佔61%權益。此項目預計可提供總樓面面積約3,295,000平方呎。股份轉讓協議預期於二零零八年六月前完成。

中國之發展中物業

	北京	上海	深圳	天津	杭州	揚州	滿洲里	瀋陽	秦皇島	成都	落成後 總樓面面積
											(千平方呎)
住宅	—	729	—	949	2,565	—	—	3,904	4,749	4,775	17,671
公寓／服務											
式公寓	226	154	—	116	431	430	845	2,153	—	—	4,355
辦公室	—	1,542	1,550	707	215	—	—	4,306	—	—	8,320
商用	11	528	108	606	1,238	—	82	1,466	11	512	4,562
酒店	—	1,216	—	417	431	731	—	1,507	—	—	4,302
配套設施	—	18	—	—	38	—	—	215	—	—	271
落成後 總樓面面積[†]	237	4,187	1,658	2,795	4,918	1,161	927	13,551	4,760	5,287	39,481

- ✧ 根據本公司、Allgreen Properties Limited (「Allgreen」)及嘉里控股有限公司於二零零七年十二月六日及於二零零七年十二月二十日分別訂立之框架重組協議及修訂協議(統稱「經修訂框架重組協議」)，本集團於成都市、秦皇島市及瀋陽市之項目的應佔權益將分別減至55%、60%及60%，因此本集團應佔該等項目之總樓面面積將下降合共約9,048,000平方呎。於本公布日期，經修訂框架重組協議已分別獲本公司及Allgreen之獨立股東批准。

北京嘉里中心飯店

截至二零零七年十二月三十一日止年度，北京嘉里中心飯店錄得營業額及經營溢利分別為4.01億港元及1.52億港元（二零零六年：分別為3.55億港元及1.25億港元），平均入住率為75%（二零零六年：77%），平均房租按年上升3%。

香港物業部

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，在需求增加和供應限制帶動下，香港物業部發展迅速，營業額上升24%至35.03億港元（二零零六年：28.27億港元）。在計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項）30.76億港元（二零零六年：6.53億港元）後，集團應佔淨溢利為47.16億港元（二零零六年：26.76億港元，其中包括本集團藉參與冠君產業信託之全球發售而出售其於花旗銀行廣場之10.16%少數權益所錄得盈利11.6億港元），按年增長76%。

部門營業額主要來自年度內成功推出的灝畋峰，以及地利根德閣及企業廣場3期之單位銷售。

部門擁有均衡的物業組合，包括已落成可供銷售物業資產、投資物業，以及多個發展中項目，故能持續從物業銷售中賺取健康的邊際利潤，以及從本地投資物業組合中取得穩定的經常性收入。在強勁的經濟基礎上，部門旗下的投資物業組合持續錄得穩定的租金水平和出租率。

投資物業

本集團在香港的優質投資物業組合，乃重要的收益來源之一。年度內本地投資物業組合帶來4.92億港元（二零零六年：3.84億港元）之租金收入貢獻，以及經營溢利1.58億港元（二零零六年：8,600萬港元），按年升幅分別為28%及84%。

於二零零七年十二月三十一日，本集團在香港的投資物業組合之總樓面面積合共290萬平方呎（二零零六年：150萬平方呎）。其中住宅、商用和辦公室物業之總樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零零七年十二月三十一日		於二零零六年十二月三十一日	
	總樓面面積 (千平方呎)	出租率	總樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅	649*	98%	738*	97%
商用	1,345	92%	387	91%
辦公室	646	92%	153	83%
	<u>2,640</u>		<u>1,278</u>	

* 由於 Tavistock 及 Belgravia 正進行翻新工程，暫不作出租用途，故上表未有包括該兩個物業合共約 227,000 平方呎之總樓面面積。

本集團致力維持旗下投資物業的頂級質素，並持續為在港之尊貴豪宅組合增添價值，故於二零零七年為中半山的Tavistock及港島南區的Belgravia展開大型翻新工程。

企業廣場5期／「MegaBox」

本集團旗下嶄新零售及娛樂項目「MegaBox」已於二零零七年六月啓業，成為本地消費者和海外旅客的新熱點。座落九龍灣之零售地標建築設計匠心獨運，為 160 萬平方呎企業廣場 5 期的重要部分。擁有達 110 萬平方呎面積的「MegaBox」匯聚本地首批超大型零售店，以及動感娛樂地帶。「MegaBox」為東九龍最巨型的消閑熱點，精心打造獨特的租戶組合，包括全港最大的世界級標準溜冰場、新登陸香港的優化家居品牌零售商戶、IMAX 影院、香港最大電業中心，以及全港最大運動城、最大單層書城，和精選時裝、運動用品和優閑生活店舖，及美食餐廳等。於二零零七年十一月，「MegaBox」宣布獲亞洲最大型健身中心加盟，並配置室外游泳池，令商場更添動感。於年底，「MegaBox」已租出 91%。本集團將緊貼消費時尚，不斷塑造「MegaBox」內的零售娛樂空間，以最繽紛面貌迎客。

企業廣場 5 期的兩幢甲級辦公大樓已於二零零七年第三季落成，為本集團在九龍灣之高級辦公室及商用物業增添約 519,000 平方呎之總樓面面積。香港特別行政區政府計劃重新發展及活化啓德機場舊址，九龍灣勢將成為新商業和旅遊中心。根據政府的發展藍圖，九龍灣將成為高度發展的商業區，區內將以高級旅遊、商用及辦公室物業為主要特色。

香港企業持續尋求空間以作擴充及提升商用環境，支持甲級辦公室租賃市況強健發展，加上公司從中環遷址於新商業區的趨勢不斷，預期此辦公室物業可錄得理想的租金收入和出租率，本集團料可從中受惠而取得進一步增長。由於經濟復甦持續帶動高級寫字樓的需求，本年底新租戶相繼遷移至企業廣場 5 期，其辦公大樓出租率錄得 92%。

已落成物業銷售

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，於香港已落成物業銷售營業額增加23%至30.11億港元（二零零六年：24.43億港元），主要來自出售灝畋峰、地利根德閣及企業廣場3期之單位。於年內，來自物業銷售之經營溢利則為16.27億港元（二零零六年：19.14億港元或7.54億港元，分別為計入或未計集團藉出售其於花旗銀行廣場的10.16%少數股東權益之溢利11.60億港元），與包含或不包含上述交易的去年經營溢利比較，分別下跌15%或增長116%。

灝畋峰切合市場對供應有限的頂級豪宅之殷切需求，在年內推售獲市場熱烈反應。灝畋峰的成功，印證集團在尊貴地段精心鑄造優質豪宅的一貫政策。

發展中物業

中半山 SOHO 38

位於香港中半山些利街38號的時尚豪宅發展項目SOHO 38，目標於二零零八年第一季竣工。此住宅大廈及商用設施將為本集團提供可發展總樓面面積約50,000平方呎。SOHO 38融薈都會優越生活精粹，精心塑造79個具品味住宅單位，預計於二零零八年第二季推售。

西半山第一街／第二街

與市區重建局合作發展的西半山第一街／第二街住宅項目已展開樓宇建築工程。此商住物業項目之總樓面面積約410,000平方呎，提供合共496個商住單位，項目預計於二零零九年第二季竣工。

荃灣

位於荃灣國瑞路的住宅及商用物業項目，建築工程進一步開展。住宅項目計劃提供合共548個單位，總樓面面積約400,000平方呎，計劃於二零零九年第三季落成。

鴨脷洲

本集團持有35%權益之鴨脷洲合營住宅項目，地盤平整及地基工程如期進行。本集團佔此項目之總樓面面積約320,000平方呎。項目計劃在二零一零年竣工，屆時可推出約700個住宅單位。

北角英皇道863-865號

此甲級辦公大樓項目的地基工程現正進行中，其可發展總樓面面積約為511,000平方呎，本集團佔此項目40%權益。項目計劃於二零一零年第四季完成。

跑馬地山光道／山村臺

香港跑馬地山光道20號及山村臺1-5號之重建項目已完成清拆工程。該等地塊可供發展之總樓面面積合共約220,000平方呎，計劃重建為豪宅物業。預計項目於二零一一年第二季落成。

黃大仙親仁街

本集團於二零零七年七月的土地拍賣中投得黃大仙親仁街一幅地塊，進一步擴大本地土地儲備。物業位置交通四通八達，區內具備良好的基礎建設，而且環境寧靜，乃發展優質商住物業的理想地點。項目中住宅部分預計提供可建總樓面面積共約 767,000 平方呎，商用部分總樓面面積則約 153,000 平方呎。本集團將貫徹物業發展及管理之卓越理念，將優質居停品牌保證注入此住宅發展項目中，再次締造理想的居住環境。市場對優質市區地段的物業需求殷切，此項目料將因而受惠。此項目計劃於二零一一年第三季竣工。

土瓜灣旭日街

九龍土瓜灣旭日街5號及9號重建之商住物業項目正處於規劃階段。此項目預計可提供總樓面面積約163,000平方呎。

香港之發展中物業

	落成後總樓面面積 (千平方呎)
住宅	2,184
商用	229
辦公室	205
落成後總樓面面積	2,618

澳門

於二零零七年七月，本集團在南灣湖區購入約 40,000 平方呎之地塊，作豪華公寓大廈發展用途。該地塊盡享南灣湖區和澳門半島怡人景色。此項目可供發展之總樓面面積約 400,000 平方呎，預計於二零一一年第二季落成。

有關建議中的澳門填海項目，預期於二零零八年上半年獲中央政府批核。澳門特區政府將隨即落實土地轉換計劃合約，而有關項目將可於二零零八年下半年進行規劃和設計。

海外物業部

本集團持有位於澳洲及菲律賓的海外物業組合。截至二零零七年十二月三十一日止年度內，部門錄得除稅後淨溢利5,900萬港元（二零零六年：3,600萬港元），按年增加64%。

海外物業組合

	澳洲	菲律賓 (千平方呎)	總樓面面積
投資物業			
酒店租賃	-	170	170
購物中心租賃	-	213	213
泊車位租賃	-	187	187
購物中心	-	1,054	1,054
商用	-	10	10
辦公室	-	147	147
泊車位及其他	-	287	287
小計	-	2,068	2,068
發展中物業			
住宅	141	1,109	1,250
商用	41	-	41
小計	182	1,109	1,291
總樓面面積	182	3,177	3,359

澳洲

於年底，本集團持有25%權益之Jacksons Landing項目已售出1,017個單位（二零零六年：922個單位），佔全部1,064個可供發售單位的96%。此項目位於澳洲悉尼Pyrmont半島，佔地12公頃，屬住宅及商業物業發展項目。

菲律賓

本集團透過直接及間接持有EDSA Properties Holdings, Inc. (「E PHI」) 權益，投資於菲律賓物業市場。E PHI與其連繫上市公司Kuok Philippine Properties, Inc.之合併已於二零零七年七月二十五日獲當地證券交易所批准，E PHI其後易名為Shang Properties, Inc. (「S PI」)。合併完成後，本集團佔S PI之直接及間接權益合共65.36%。此合併預期為新營運企業增強財務實力，擴闊及穩定資本基礎，增強競爭力，及提升盈利。

S PI目前持有(i)馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之78.72%權益，及(ii)間接持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Centre之權益。本年底，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Centre之出租率分別為99%及99% (二零零六年：分別為99%及97%)。

Shangri-La Plaza Mall表現持續出色，部門從而將展開一項擴展工程，在位於毗鄰約105,000平方呎之地塊上擴建商場，並興建住宅單位。此發展計劃可提供總樓面面積約1,668,000平方呎，其中約301,000平方呎為零售物業發展，約1,367,000平方呎則為住宅發展用途。建築工程將於二零零八年六月展開，目前預計在二零一一年第四季落成。

S PI同時亦參與發展(i)位於馬尼拉Makati之住宅物業項目The Shang Grand Tower，及(ii)位於馬尼拉Mandaluyong City同屬住宅物業項目之The St. Francis Shangri-La Place。於二零零七年十二月三十一日，The Shang Grand Tower全部單位均已售出，而The St. Francis Shangri-La Place項目的1,152個住宅單位中，787個單位 (二零零六年：501個單位) 已售出。The St. Francis Shangri-La Place第一座計劃在二零零九年首季落成，第二座則預計於二零零八年第四季竣工。

展望

中國

中國政府在二零零七年進一步推出多項宏觀調控政策，加強對房地產業的調控力度，旨在遏制房地產投機和樓價非理性攀升，藉此引導房地產市場規範、健康、持續發展。本集團認為：中國經濟有望繼續保持增長，尤其是一些新的區域發展中心城市。人民幣升值、龐大的內需市場以及城市化進程帶來的城市人口擴張，土地資源稀缺性以及土地及建設成本的高漲等因素使得房地產市場需求將持續強勁。

本集團的新增土地儲備主要集中在經濟基礎較好、地域優勢明顯的地區，如杭州、瀋陽、天津、成都、長沙等。發展之物業亦以綜合用途專案為主，包括相當比例的持有出租物業。目前主要針對住宅專案的短期宏調措施：如貨幣、信貸收緊，對本集團不會造成重大影響。相反，本集團可以通過宏調措施整固過程中尋找合適的發展機會。

展望未來，本集團將繼續一貫的發展策略：在國內主要城市的中心地段開發優質綜合項目及高級住宅專案。保持均衡物業組合，繼續在北京、上海、省會城市及有強大經濟發展潛力的特色城市的優越地段，積極審慎地吸納土地，同時利用集團多年來在中國房地產發展的經驗、專才及品牌優勢，加強專案管理和品質控制，參與推動行業朝向更高質量和更注重環境共融的變革，保持本集團在優質物業發展方面的領先優勢。

香港

二零零七年是香港地產市場在過去十年以來最豐碩的一年。隨著經濟改善，加上借貸息率低企吸引投資者及用家投入地產市場，預期本地市場將會在二零零八年進入第二輪牛市週期。同時由於土地供應有限，預期未來數年之房地產供應將進一步收緊。

二零零七年之房屋落成及新建築數目創十年新低，在供應有限而需求強勁的背景下，預料香港住宅物業價格將持續向上，負利率亦有利香港住宅市場發展。本集團鑑於市場前景蓬勃，預計未來數年均可錄得穩健的物業銷售量。

香港及內地經濟表現強勁，加上跨境經濟活動不斷增加，本集團對甲級辦公室市場的前景抱有信心。企業租戶的需求強勁，加上投資活動的支持，令辦公室租金上升的趨勢持續。

職位數目增加、中產階層擴大、旅客及零售消費增加，以及跨境零售商對市場的興趣，以致零售店舖的租金持續上升，及維持高水平的出租率，本集團預計本地零售市場在良好的經濟基礎支持下將持續增長。

物流業務回顧

綜覽

物流聯網部不斷透過建構物流硬件基礎，強化核心能力，成功拓展新業務及地域覆蓋。部門除了專注發展中國及蓬勃的亞太地區業務外，亦為客戶提供最佳的區內連接網絡，並助客戶貫通歐陸。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，部門錄得營業額76.83億港元（二零零六年：63.16億港元），增幅達22%。集團應佔部門淨溢利下跌31%至8.12億港元（二零零六年：11.73億港元）。淨溢利下跌是由於二零零六年錄得出售兩個貨倉物業合共1.69億港元的收益，加上今年計入了相對溫和之貨倉、物流中心及樓宇公允價值調整2.6億港元（二零零六年：5億港元）。撇除此兩項影響，來自物流營運的盈利較去年增加9%至5.52億港元（二零零六年：5.04億港元），其中(i) 2.18億港元（二零零六年：1.74億港元）來自香港貨倉營運；(ii) 1.13億港元（二零零六年：1.07億港元）來自物流營運及(iii) 2.21億港元（二零零六年：2.23億港元）來自部門的物流投資。

於本年度末，部門營運總樓面面積逾1,600萬平方呎的貨倉、物流中心及港口設施，以及一隊超過3,500輛貨車的車隊，業務遍及25個國家超過180個城市，員工團隊超過6,200人。

香港貨倉業務

部門於年度內繼續保持在香港貨倉業內的領導地位。部門共營運11個貨倉，總樓面面積達628萬平方呎。受惠經濟顯著反彈，加上通脹升溫導致供應商屯積存貨，貨倉空間的需求亦因而增加，貨倉營運達到較高的租金及使用率。於年底，部門營運的貨倉組合整體出租率維持於96%（二零零六年：96%）之水平。

回顧年度內，部門之貨倉收入及盈利能力持續增加。盈利增加反映大型租賃合約續租時的租金上升。部門於二零零六年十一月出售兩個非核心貨倉，利息開支減少亦助改善盈利。

物流業務

部門物流業務的發展，以綜合物流及國際貨運為兩大策略重心。部門按照不同市場的具體狀況、基礎建設及當地專才，以規劃兩項核心業務在不同市場之覆蓋。

部門銳意建構一個專注中國、建基亞洲的物流網絡，其目標在二零零七年進一步實現。部門在過去數年於亞太地區建立了專門經驗、品牌地位和網絡，將會繼續鞏固和利用本身的優勢，積極投入區內的經濟發展。

回顧年度內，部門物流業務錄得營業額72.43億港元（二零零六年：55.43億港元），而集團應佔淨溢利1.37億港元（二零零六年：1.16億港元），增長分別為31%及18%。營業額增長主要由於在二零零七年內，中國內地業務增加，以及在歐洲市場積極進行地域拓展和強化營銷推廣能力所致。與營業額升幅比較，盈利增幅較低，主因是自二零零六年末開始在歐洲成立新貨運辦事處投入成本所致。

香港

部門在香港的物流業務在二零零七年保持增長。年度內，部門香港地區來自綜合物流及國際貨運業務之收入較二零零六年增加19%。年度內，部門繼續為環球客戶提供本地化的支援，獲得多項重大綜合物流合約，進一步奠定其在本港物流業界的領導地位。

部門於二零零七年下旬成立Kerry FSDA Limited（「KFSDA」），以進一步發展部門現有之貿易及貨架管理業務，以及拓展香港以外食品供應市場。KFSDA會為客戶提供一站式供應鏈服務，由製造至配送各種食品及非食品雜貨到世界各地經營食品服務及零售的最終客戶。

專注中國

嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通」）於截至二零零七年十二月三十一日止年度之營業額增長19%至35.73億港元（二零零六年：30.11億港元）。未作物業公允價值調整前之部門應佔淨溢利亦增加至7,100萬港元（二零零六年：4,700萬港元）。二零零七年淨溢利中，包括一項出售全資附屬公司達通國際航運有限公司所得之1,800萬港元收益，該公司經營非核心航運業務。展望未來，中國內地勢將成為部門物流業務最大的收入來源。

部門不斷拓闊橫跨內地的配送網絡，深化營運實力，進一步滲透至縣鎮地區。年度內，部門分別在江蘇省連雲港及四川省樂山設點。

同時，部門繼續從中國內地的硬件投資取得穩定的經常性收入。部門在內地擁有覆蓋全國的物流網絡，營運物流中心面積合共約 350 萬平方呎，其中 140 萬平方呎為自有設施，分別位於深圳鹽田、深圳福田、天津、上海外高橋及北京。部門會繼續在內地審慎投資建立新的物流設施，並透過靈活規劃調控發展步伐。

部門專注全力擴大服務範疇、發掘新的貨運進出口市場、強化基礎建設、提升資訊科技及營運實力。因著中國貿易量及貨物流量繼續領先世界，部門已鞏固實力，以更精銳的競爭條件，為客戶提供泛中國及／或泛亞洲的物流方案，捕捉需求增長的契機。

建基亞洲

本年度內，部門繼續積極在區內拓展業務。在南亞洲，泛亞高速公路和鐵路的發展貫通了中國西南部和東南亞，促進了東南亞國家聯盟（「東盟」）成員國之間的貿易，帶來全新商機。有見及此，部門自二零零六年年底開始拓展中國與寮國、泰國、馬來西亞及新加坡之間的陸路運輸業務，並進一步在廣西設立辦事處，冀打開另一通道，開展中國西南與越南之間的邊境貿易業務。二零零七年八月，部門成立Kerry Asia Road Transport Limited（「KART」），將多項新業務納入其中，作為未來參與新生的東盟物流市場的管道。KART總部設於泰國，將主力推動東盟業務，實現兩年內成為區內主要東盟陸路運輸服務供應商的目標。

隨著 Kerry Siam Seaport 碼頭擴建工程完成，部門大大提升了在泰國的集裝箱處理能力，為原有的傳統大型貨運服務顯著增值。二零零七年九月十五日，首艘貨輪靠泊 Kerry Siam Seaport。泰國物流業務的全面提升工程，亦包括將兩個傳統貨倉轉化為現代化的配送中心。

越南是部門在區內的另一增長點。部門目前在該國南面鄰近胡志明市的平陽省營運一個267,000平方呎之倉儲設施，並將於未來數年積極擴展越南業務。

部門透過持有Kerry Reliable Logistics Private Limited（「KRL」）51%權益，在印度開展物流業務。KRL從事國際貨運業務，在印度設有七個辦事處，網絡遍及全國。部門正將KRL業務與海外代理網絡整合，並助其將資訊系統連結至部門平台，以增強其競爭能力。

亞太區經濟表現全球稱冠，部門有信心，區內業務將由泰國、越南和印度領航，並在KART的新陸運業務推動下，將持續錄得佳績。

貫通全球

部門繼續投入所需資源，提升歐洲大陸的服務質素及營運實力。部門在二零零七年成功完成了中西歐的物流網絡建構，在捷克共和國及法國開設了辦事處。未來工作的重點，在於發揮歐陸網絡的銷售能力。

部門投放於歐洲的資源，主要用於自行設立辦事處，以及建立資訊科技平台。前者為部門建立本身的直接代表，雖然因而損失部分過去由代理引入的業務，但此舉對於鞏固歐洲營銷能力實為必要。資訊科技方面的投資亦有助鞏固競爭力，提升效率。另一方面，部門亦投入管理資源及時間，在多個地方機關申領各項營運牌照。目前歐洲業務的營運基礎已經建立，預期其虧損可於二零零八年大幅降低。部門亦會繼續整固不同市場的營運架構。

物流投資

部門的物流投資包括持有亞洲空運中心15%權益及赤灣集裝箱碼頭25%權益，該等投資持續為集團提供穩定的經常性收益。於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，部門應佔亞洲空運中心、赤灣集裝箱碼頭及其他聯營公司的稅後溢利維持於2.21億港元（二零零六年：2.23億港元）之穩定水平。

隨著二零零七年香港國際機場開立2號空運貨站，亞洲空運中心亦因此提升了貨運處理能力。二零零七年處貨量較二零零六年增加5.2%，達656,463公噸。

赤灣集裝箱碼頭在二零零七年保持強勁增長，連續四年不斷突破每月貨量，年度內處理達573萬個20呎標準貨櫃箱之吞吐量，按年增長14.4%。

資訊科技

部門在二零零七年四月正式推出KerrierVISION供應鏈可視化產品工具，及後不斷在此平台繼續開發新項目，使部門於二零零七年九月在香港貿易發展局主辦的「香港物流大獎二零零七」中贏得「服務及科技創意大獎」。

部門並在香港引進實時電子交貨憑證（「EPOD」），EPOD是一項先進的流動訊息發送方案，包括全球衛星定位，實時掃描並加上認證，通過通用分組無線服務或無線網絡作實時狀態更新。同時，顧客及操作人員亦可透過以互聯網為基礎的EPOD獲得第一手交付狀態和服務水平資訊以達至積極性管理的好處。

配合上年度全球性的業務發展，部門在二零零七年六月首創嘉里數據整合平台，用以把內部和對外數據交換統一在一個綜合平台上集中管理，在不同地區之間能有效地作數據整合並改善業務的操作效率。而KerrierVISION所提供的資訊亦有助與顧客進行更深入的電子商貿，和支援背後的數據倉庫以達到商業智能的特點。至年底，大部分部門覆蓋地區的貨運管理系統已經連接到此平台上。

部門在來年的技術開發亦會繼續集中焦點在供應鏈可見性和全球整合上。

展望

展望將來，部門將繼續投資發展高端資訊科技，以透視整個供應鏈，時刻追蹤貨物的流動狀況。部門不忘以創新思維，不斷在多方面重塑業務模式及營運程序，以致在無法逆轉的全球化大勢中，捕捉供應鏈管理服務的商機。

亞太區的配送物流需求預期將持續強勁，部門將在其廣闊的亞洲業務基礎上，鞏固亞太重點市場的綜合物流實力。在更強的業務範疇支持下，加上嘉里大通在中國內地的表現，以及透過KART所建立新中國—東盟市場的發展動力，部門相信區內業務將有增長。部門並將在河內、成都及南京興建總樓面面積70萬平方呎的新物流設施，以鞏固在策略據點的基建網絡。部門在亞太區建立更強的綜合物流優勢及競爭條件，有助進一步開拓面向全球的國際貨運業務。部門以「建基亞洲、專注中國、貫通全球」的營業理念貫徹始終。

基建業務回顧

綜覽

本集團透過基建部在香港及中國大陸投資一系列的基礎建設、環境保護及公用事業相關項目。部門持續為本集團提供穩健的經常性收益。截至二零零七年十二月三十一日止年度內，該部門為本集團提供的淨溢利貢獻約 4,300 萬港元（二零零六年：3,100 萬港元）。

香港

本集團在香港持有西區海底隧道 15% 權益及紅磡海底隧道管理合約 15% 權益。年度內，此等投資帶來之總應佔淨溢利為 4,100 萬港元（二零零六年：4,300 萬港元）。

中國大陸

年度內，本集團在內蒙古自治區呼和浩特市持有一個水利處理項目的 13% 權益，其所帶來之應佔淨溢利為 460 萬港元（二零零六年：10 萬港元）。

報告年度內，本集團持有 25% 股權之 REDtone Telecommunications (China) Limited（「REDtone」）取得正面發展。該公司在上海為手機及固網電話用戶提供特惠長途電話服務組合。REDtone 除了為大眾市場提供現有優惠通話服務外，亦透過多項尊貴服務計劃，將服務範疇拓展至高消費客戶。

展望

展望未來，部門將繼續為本集團提供穩定經常性收入，並會保持敏銳觸覺，物色具前景的新商機。

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。於二零零七年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 41.79 億港元；而人民幣貸款則約相等於 3.47 億港元。故此於二零零七年十二月三十一日，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 132.03 億港元約 32% 及 3%。董事認為，本集團於中國大陸之物業投資將受惠於近期的人民幣升值趨勢。另一方面，本集團人民幣貸款額只佔本集團貸款總額的少部分，故人民幣升值對本集團人民幣貸款的影響輕微。

非人民幣之外幣借貸總額41.79億港元，主要包括面值總額4.2億美元（扣除直接發行成本後相等於約32.54億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約合共4.17億美元，以對沖港元兌美元的外匯風險。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 6.5 億港元（約佔 5%）須於一年內償還；3.73 億港元（約佔 3%）須於第二年償還；84.32 億港元（約佔 64%）須於第三至第五年內償還；另有 37.48 億港元（約佔 28%）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。於二零零七年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約 95%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零零七年十二月三十一日，按本集團之負債淨額 89.33 億港元及股東權益 440.11 億港元計算，資產負債比率為 20.3%（二零零六年：34.8%）。

於二零零七年十二月三十一日，本集團共有總額 58 億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥，在未來數年可享有更穩定的利率組合。

有關本集團於二零零七年十二月三十一日之可用財務資源，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 99.49 億港元，手頭現金淨額則為 42.7 億港元。此外，來自本集團投資物業組合、酒店業務及物流、貨運與貨倉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，讓集團可於投資機會出現時把握時機。

於二零零七年二月二十二日，本公司之全資附屬公司Gainlead International Limited發行面值總額 23.5億港元五年期零息率的可換股債券（「可換股債券」），每股換股價為52.65港元（可予調整），可轉換為本公司之普通股股份，二零一二年二月二十二日到期。發行可換股債券，為本集團提供更靈活及合乎成本效益的融資機會，對本集團最為有利。標準普爾給予該批可換股債券「BBB-」信貸評級。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，二零零五年發行之可換股債券中已有面值總額 23.79 億港元之可換股債券被轉換為合共 91,658,595 股面值每股 1 港元之本公司普通股股份。佔全數上述總值 25 億港元之可換股債券約 95.2%。

以股代息選擇

本公司董事建議派發截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.65 港元（二零零六年：0.65 港元）予於二零零八年五月六日（星期二）名列於本公司股東名冊內之股東，並賦予股東以股代息之選擇權利，選擇全部或部分末期股息之收取以入賬列作已繳足股款之新股代替現金（「二零零七年末期股息以股代息計劃」）。末期股息預期於二零零八年六月十七日（星期二）派發。

二零零七年末期股息以股代息計劃須具備以下條件方可落實：(i)擬派發之末期股息於二零零八年五月六日（星期二）舉行之本公司股東週年大會上獲批准；(ii)根據該計劃而將予發行之新股份之發行價不能少於本公司股份之票面值；及(iii)根據該計劃而將發行之新股份必須獲得香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准其上市及買賣。倘在極不可能情況下，有任何上述條件未能達成，股東將全數以現金收取截至二零零七年十二月三十一日止年度之末期股息。根據二零零七年末期股息以股代息計劃將予發行之新股份之發行價，將相等於本公司股份於緊接本公司股東週年大會之後連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價。一份載有二零零七年末期股息以股代息計劃詳情之通函連同有關之選擇表格（如適用），將於二零零八年五月二十二日（星期四）或相近日子寄發予本公司每位股東。

本公司會按聯交所證券上市規則（「上市規則」）第 13.36(2)條規定，就對容許該等身居海外之股東（如有）參與二零零七年末期股息以股代息計劃之法律及監管限制向海外股東所在地之法律顧問作出查詢，並只能在作出該等查詢後認為有必要或適宜的情況下，才可不將該等海外股東包括在內。

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本公司及其附屬公司共有 8,814 名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅會酌情發放。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。

購股權計劃

於二零零二年四月十七日，本公司股東批准終止（即不得再行授出購股權）本公司於一九九七年三月二十七日採納之行政人員購股權計劃（「一九九七年購股權計劃」）及採納新購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。二零零二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，以獎勵彼等作出之貢獻。

於二零零七年十二月三十一日，總計 6,789,534 購股權（「購股權」）尚未行使，當中 1,772,534 及 5,017,000 購股權分別根據一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授出。

企業管治

遵守上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「常規守則」），惟並無分別設立董事長及行政總裁職務。

於二零零八年三月十九日，本公司已公布黃小抗先生，本公司副董事長兼董事總經理，其職銜已更改為本公司之總裁及首席執行官，於二零零八年三月十九日起生效。該更改職銜之目的旨在將董事長與總裁及首席執行官的責任明確地劃分以區分個別的角色，從而提高本公司良好的企業管治。現任董事長洪敬南先生將負責董事會的管理，至於總裁及首席執行官黃小抗先生將負責本公司業務的日常管理。因此，本公司於二零零八年三月十九日起將完全遵守常規守則。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零零八年五月二日（星期五）至二零零八年五月六日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶及登記手續，期間將不會辦理股份轉讓事宜。為符合資格獲派發建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零八年四月三十日（星期三）下午四時正前，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，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。待股東於本公司股東週年大會上批准派發末期股息及以股代息選擇後，股息單及根據二零零七年末期股息以股代息計劃將予發行之新股股票將於二零零八年六月十七日（星期二）或相近日子派發。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零零八年五月六日（星期二）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

截至二零零七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。

一般資料

於本公布日期，本公司董事為洪敬南先生⁺、黃小抗先生⁺、何述勤先生⁺、馬榮楷先生⁺、陳惠明先生、錢少華先生、William Winship Flanz 先生[#]、古滿麟先生[#]、劉菱輝先生[#]及謝啟之先生[@]。

承董事會命
董事長
洪敬南

香港，二零零八年三月十九日

⁺ 執行董事
[#] 獨立非執行董事
[@] 非執行董事
^{*} 僅供識別