

嘉里建設有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

二零零七年年報



嘉里建設有限公司

力臻卓越







「在集團提供服務的市場中，嘉里建設有限公司一直是住客租戶首選的供應商和業主。我們一向以優質和卓越，作為發展和管理物業的宗旨，業戶的推許是對集團的一大肯定，同時亦顯示集團能了解和回應客戶的訴求。」

物業

嘉里建設有限公司物業部貫徹持之以恆的投資策略，善用其規模、物業組合及協同效益，在土地供應有限的優越地段作出投資，並專注發展深具吸引力的大型多用途物業項目。



「物流聯網部作為一家提供全面物流服務的供應商，繼續深化本身的實力，擅用其優勢，管理跨地域供應鏈上的不同職能，及為其增值。」

物流聯網

建基亞洲的物流聯網部為區內主要物流公司，提供持續不斷的綜合服務，提高成本效益、增加客戶滿意度、創造驕人成績，成效顯著。嘉里物流客戶群組龐大，來自各行各業，由電子產品以至時尚服飾、由零售以至食品飲料等。因此我們會為不同企業設計特別的物流方案，切合個別行業的需要。



「集團經營地區內出現更多投資機會，亦增加了基建部的發展潛力。」

基建

基建部積極在中國大陸及其他市場，投資於環保的公用事業項目，為集團提供穩定的經常性收入。

公司資料及重要日期

董事會

洪敬南先生⁺

董事長

黃小抗先生⁺

總裁兼首席執行官

何述勤先生⁺

馬榮楷先生⁺

蘇慶和先生，^{MBE, JP}

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[#]

謝啟之先生[®]

審核委員會

劉菱輝先生

主席

古滿麟先生

謝啟之先生

財務委員會

洪敬南先生

黃小抗先生

何述勤先生

薪酬委員會

洪敬南先生

主席

黃小抗先生

William Winship FLANZ先生

古滿麟先生

劉菱輝先生

執行委員會

洪敬南先生

黃小抗先生

何述勤先生

馬榮楷先生

蘇慶和先生，^{MBE, JP}

合資格會計師

余錦華先生

公司秘書

李少菁女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行

盤谷銀行

中國銀行（香港）有限公司

交通銀行股份有限公司

三菱東京UFJ銀行

法國巴黎銀行

東方滙理銀行

中國建設銀行股份有限公司

花旗集團

星展銀行有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

中國工商銀行（亞洲）有限公司

瑞穗實業銀行

渣打銀行（香港）有限公司

永隆銀行有限公司

物業估值師

第一太平戴維斯估值及專業

顧問有限公司

戴德梁行有限公司

法律顧問

香港法律

羅夏信律師樓

百慕達法律

Appleby

證券編號

香港聯合交易所：683

彭博資訊：683 HK

路透社：683.HK

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港太古城

太古灣道14號

太古城中心第三座13-14樓

網址

www.kerryprops.com

股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services

(Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke HM08

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港灣仔

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

聯絡

嘉里建設有限公司

企業傳訊部

香港太古城

太古灣道14號

太古城中心第三座13-14樓

電話：(852) 2967 2200

圖文傳真：(852) 2967 9480

重要日期

暫停辦理股份過戶及登記

二零零八年五月二日至

二零零八年五月六日

（包括首尾兩天）

股東週年大會

二零零八年五月六日

建議派發末期股息／有關

就以股代息股份發行之股票

二零零八年六月十七日

⁺ 執行董事

[#] 獨立非執行董事

[®] 非執行董事

4	財務摘要
8	二零零七年業務摘要
10	董事會主席報告書
12	總裁兼首席執行官報告書
15	管理層討論及分析
15	業績總覽
16	物業業務回顧
32	物流業務回顧
38	基建業務回顧
39	財務回顧
40	所持物業詳情
51	企業社會責任報告
57	二零零七年獎項及嘉許
60	企業管治報告
72	審核委員會報告
73	薪酬委員會報告
74	內部控制
75	董事及高級管理人員
81	董事會報告
96	獨立核數師報告
98	綜合損益賬
99	綜合資產負債表
100	資產負債表
101	綜合現金流動表
102	綜合權益變動表
104	財務報表附註
179	十年財務概要

財務摘要

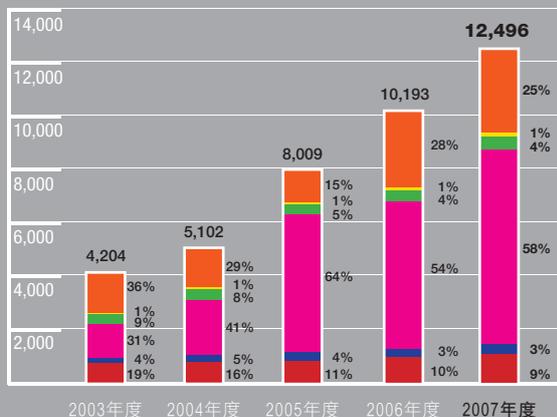
兩年總覽

		二零零七年度	二零零六年度	變動百份率
營業額	(百萬港元)	12,496	10,193	+23%
毛利	(百萬港元)	3,735	2,792	+34%
毛利率	(%)	29.9	27.4	
經營溢利	(百萬港元)	7,464	5,388	+39%
經營邊際利潤	(%)	59.7	52.9	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		2,590	2,944	-12%
— 計入物業公允價值轉變後		6,563	4,689	+40%
純利率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		20.7	28.9	
— 計入物業公允價值轉變後		52.5	46.0	
每股盈利	(港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		1.95	2.40	-19%
— 計入物業公允價值轉變後		4.95	3.83	+29%
股東權益	(百萬港元)	44,011	29,325	+50%
借貸淨額	(百萬港元)	8,933	10,202	-12%
每股資產淨值	(港元)	30.90	23.68	+30%
於十二月三十一日之股價	(港元)	62.65	36.35	+72%
市盈率 [#]	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		32.1	15.1	
— 計入物業公允價值轉變後		12.7	9.5	
於十二月三十一日之市值 [#]	(百萬港元)	89,231	45,012	+98%
每股股息	(港元)	0.95	0.85	+12%
股息派送率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		48.7	35.4	
— 計入物業公允價值轉變後		19.2	22.2	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		2.1	2.8	
— 計入物業公允價值轉變後		5.2	4.5	
股息率 [#]	(%)	1.5	2.3	
股東權益回報率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		5.9	10.0	
— 計入物業公允價值轉變後		14.9	16.0	
資產負債比率	(%)	20.3	34.8	
利息覆蓋率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		6.2	7.3	
— 計入物業公允價值轉變後		13.6	11.7	
流動比率	(倍)	2.4	1.9	
速動比率	(倍)	1.3	1.6	
資產淨值溢價 [#]	(%)	102.8	53.5	

分別按照二零零七年十二月三十一日及二零零六年十二月三十一日之股價計算。

總營業額分類

百萬港元

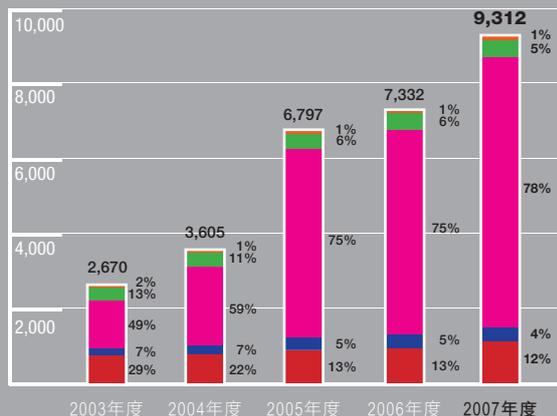


- 銷售物業收入
- 物業發展顧問及項目管理收費
- 貨倉業務收入
- 物流業務收入
- 酒店業務收入
- 物業租金收入

集團二零零七年度之總營業額錄得23%增長，至**124.96億港元**（二零零六年：101.93億港元）。

經常性收入分類

百萬港元

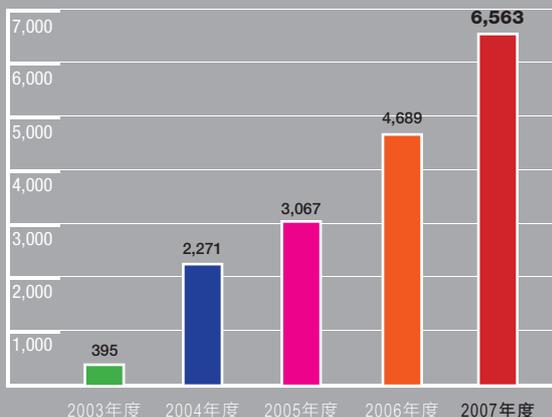


- 物業發展顧問及項目管理收費
- 貨倉業務收入
- 物流業務收入
- 酒店業務收入
- 物業租金收入

	總營業額 百萬港元	經常性收入 百萬港元	比重	計入物業 公允價值 轉變前純利 百萬港元	計入物業 公允價值 轉變後純利 百萬港元
2003年度	4,204	2,670	64%	824	395
2004年度	5,102	3,605	71%	1,580	2,271
2005年度	8,009	6,797	85%	1,759	3,067
2006年度	10,193	7,332	72%	2,944	4,689
2007年度	12,496	9,312	75%	2,590	6,563

股東應佔溢利

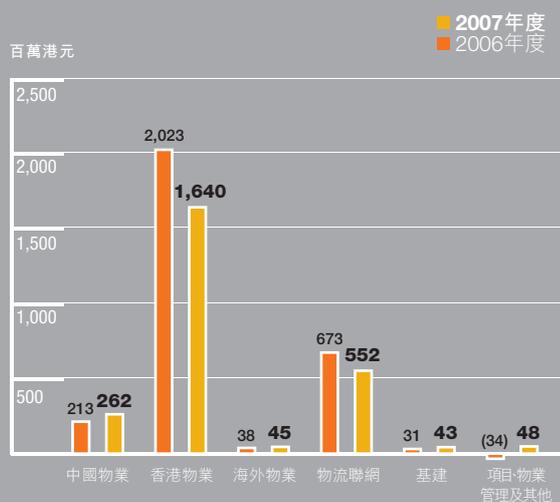
百萬港元



集團二零零七年度之股東應佔溢利增長40%，至**65.63億港元**（二零零六年：46.89億港元）。

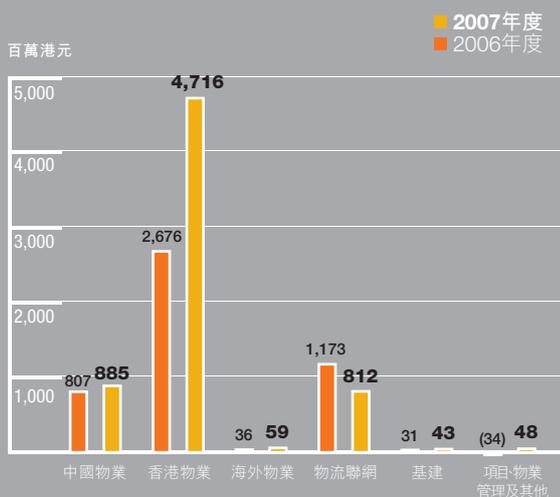
按部門分類之股東應佔溢利

(計入物業公允價值轉變前)



按部門分類之股東應佔溢利

(計入物業公允價值轉變後)



股東應佔溢利

(計入物業公允價值轉變前)

(按部門分類)

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	變動 百分率
中國物業	262	213	23%
香港物業	1,640	2,023	-19%
海外物業	45	38	18%
物流聯網	552	673	-18%
基建	43	31	39%
項目、物業管理及其他	48	(34)	不適用
總計	2,590	2,944	-12%

股東應佔溢利

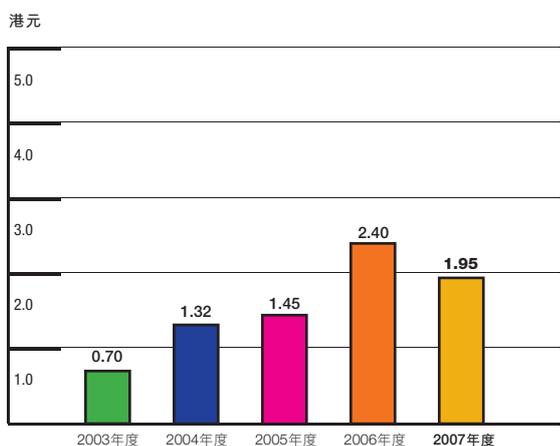
(計入物業公允價值轉變後)

(按部門分類)

	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	變動 百分率
中國物業	885	807	10%
香港物業	4,716	2,676	76%
海外物業	59	36	64%
物流聯網	812	1,173	-31%
基建	43	31	39%
項目、物業管理及其他	48	(34)	不適用
總計	6,563	4,689	40%

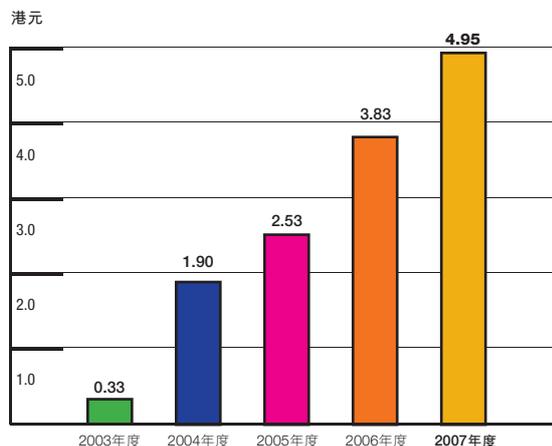
每股盈利

(計入特殊項目前)

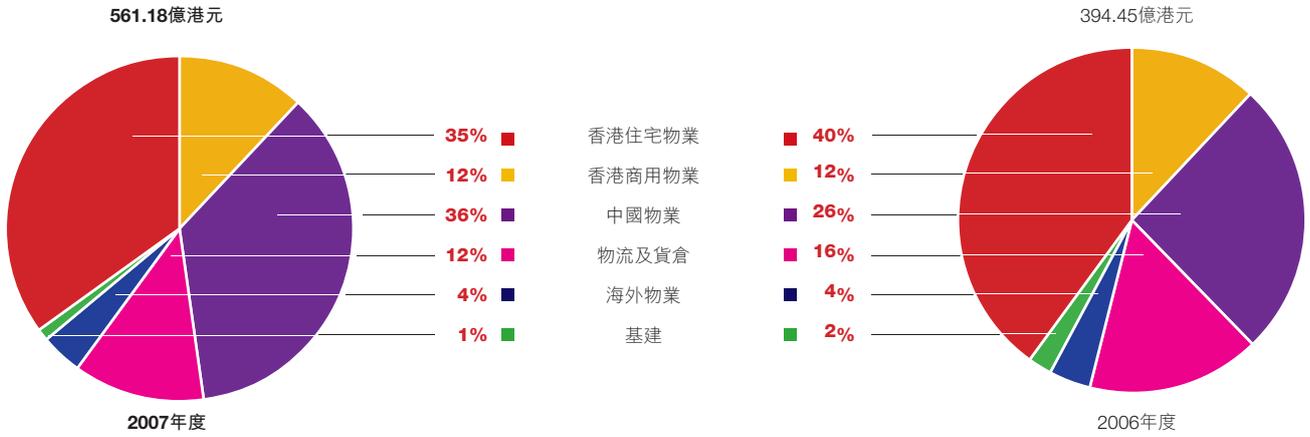


每股盈利

(計入特殊項目後)

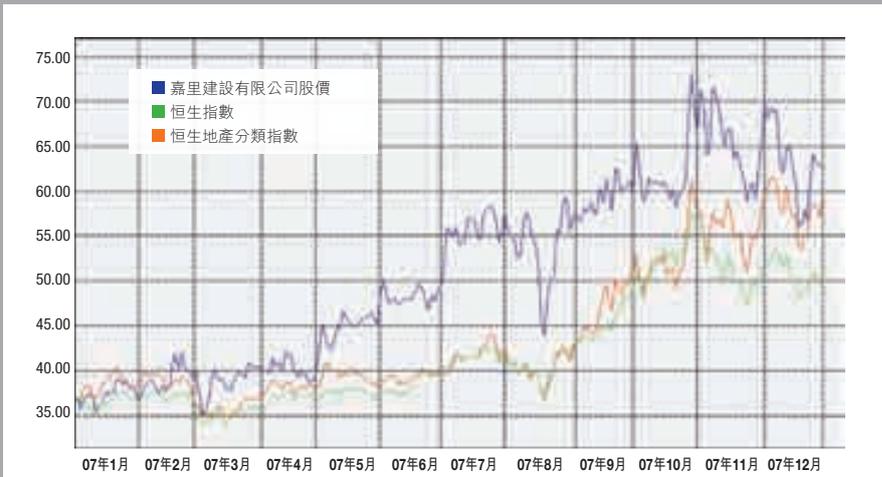


物業資產總值



股價表現

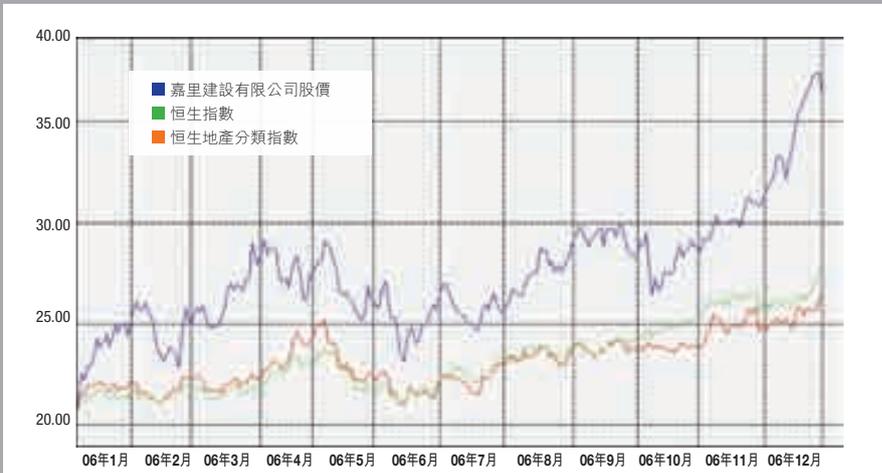
2007年度
港元



嘉里建設有限公司2007年股價

高：	73.15港元
低：	35.00港元
平均：	50.78港元
市盈率高位：	19.1倍
市盈率低位：	9.1倍
平均市盈率：	13.2倍
恒生指數	
平均市盈率：	16.6倍
恒生地產分類指數	
平均市盈率：	13.6倍

2006年度
港元



嘉里建設有限公司2006年股價

高：	37.40港元
低：	20.60港元
平均：	27.48港元
市盈率高位：	14.8倍
市盈率低位：	8.1倍
平均市盈率：	10.9倍
恒生指數	
平均市盈率：	12.7倍
恒生地產分類指數	
平均市盈率：	9.4倍

第一季



上海嘉里不夜城第二期甲預售。



在捷克及法國開設辦事處，拓展在歐洲的物流網絡和實力。



灝畋峰在香港推售，市場反應良好。

第二季



在中國河北省秦皇島購得優質地塊。



在中國四川省成都拓展首個合營豪宅發展項目。



在中國遼寧省瀋陽購得地塊，發展綜合用途物業項目。



香港九龍灣之零售及娛樂商場項目「MegaBox」開幕。

第三季



在公開拍賣中投得一幅位於香港黃大仙親仁街之地塊。



成立Kerry Asia Road Transport Limited，藉以參與東盟物流市場。



物流聯網部成立Kerry FSDA Limited，在內地從事食品採購業務。



香港九龍灣企業廣場5期之兩幢甲級辦公室大樓落成。



於澳門南灣湖之豪宅發展項目動工。



Kerry Siam Seaport碼頭擴建工程竣工後，第一艘貨輪靠泊。



在菲律賓，EDSA Properties Holdings, Inc.與Kuok Philippine Properties, Inc.合併，並易名為Shang Properties, Inc.。

第四季



推出實時電子交貨憑證方案。



致各位股東：

本人謹代表董事會欣然向各位股東報告嘉里建設有限公司（「本公司」），連同其附屬及聯營公司（統稱「本集團」），截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績。本集團受惠於各個主要市場的強健經濟狀況，加上管理層多年來致力落實增長及投資長遠優質項目的策略，因此再度錄得理想業績。

截至二零零七年十二月三十一日止年度之本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%。

年度內每股盈利為4.95港元，較二零零六年錄得之每股3.83港元增加29%。

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%。

市場概覽

近期環球債券及證券市場極為波動，主要受美國次級按揭市場問題困擾。亞洲雖然亦被波及，但影響幅度卻不及許多其他市場。市場主要憂慮美國可能出現衰退，有機會影響其他市場的增長前景。儘管如此，環顧集團業務所在地區，我們對各市場的經濟基礎抱有信心。尤其中國及東南亞其他國家，仍是未來具增長潛力所在。

中國市場的基調尤其強健，繼續保持雙位數的國民生產總值年增長。中國中央政府在二零零七年對地產行業的資金流動及投資實施了額外的調控措施。惟中國房地產市場龐大，發展機會處處，對資本雄厚和管理完善的地產公司而言，依然甚具投資價值。

東南亞亦提供重大發展商機。由於本土市場及國際貿易不斷增長，近年區內發展蓬勃。東南亞的傳統經濟活力，加上如越南等之新經濟體系崛起，令該區迅速發展成新生產據點和重要市場。

本集團實力優厚，蓄勢待發，準備捕捉此等發展動力。我們多年來在中國的物流及地產領域累積了豐富經驗，在市場上擁有強大優勢，領先對手。政府推出促進市場秩序和提升能源效益的政策，亦有助本集團向前邁進。本集團會繼續擴大在東南亞的業務，並已在越南及柬埔寨開始營運。

要猜測環球市場的未來發展和經濟增長速度，猶如大海撈針，往往徒勞無功。無論計劃如何週詳，仍然難以避免預料之外的外部因素對計劃造成衝擊。然而我們對會影響集團經營所在市場的經濟情況仍會保持謹慎，充分考慮財務、營運、策略等各方面因素，佈置合適的管理團隊和管治架構，以應付各種可能出現的難題。

企業管治及企業社會責任

本公司秉承一貫宗旨，營運業務以所有股東的利益為大前提，並顧及整體社會的福祉。我們為各方的共同利益而努力，故能在取得持續業務發展之餘，更獲得大眾對我們的企業目標及承諾投以信任一票。

本集團積極運用旗下資產，通過一系列活動，落實貢獻所在社區的傳統。例如，本集團將「MegaBox」設計為鄰近社區的活動中心，供服務弱勢社群的團體使用，並贊助商場參觀及活動，實行與眾同樂。

對於稀缺資源，我們也著力維護。因此，我們銳意採用創新設計以促進能源的有效使用，並主動尋求減少廢物及污染的方法，更竭盡所能落實循環再用，將整體資源消耗減至最低。集團旗下基建部的其中一個角色，就是策動環保項目的投資。我們也可從基建部的環保商業應用及意念中取得靈感，使這些環保意念能在整個集團中植根發展。我們將在年報中的企業社會責任報告內，更詳盡地列舉本集團如何面對挑戰，提升企業透明度，負起社會責任。

最讓集團深感欣慰的，是我們經常獲得不同人士的讚賞，他們因集團而提升了生活或工作的素質，印證了我們對社會的正面影響。他們部分是對所居住或工作的物業之管理素質予以嘉許，或是讚賞物流網絡服務的素質，但都反映了本集團力臻卓越、超越預期的企業核心理念。

董事會與管理高層負起守護股東利益之責，致力恪守最高的企業管治標準。我們的道德操守是最佳明證。作為一個團隊，我們經常檢討管治架構，並尋求專業指導，確保達到國際最佳管治守則水平。考慮到國際管治的大方向，我們在今年作出重大變革，更清晰分別董事長及總裁兼首席執行官之權責，詳細界定兩大崗位之營運職能及工作重點，營造更佳管理環境，讓不同層次的管理人員更容易提呈最佳投資意念及意

見。我們更希望向市場清晰表達，本集團除了容納市場監管者的意見外，更認真處理領導及接棒問題。我們審慎考慮驅動業務價值的各項因素，以決定集團的未來方向。

非執行董事繼續擔當重要的管治角色，確保本集團恪守最高企業管治標準。管理高層定期向他們匯報，讓他們掌握管理層正在審議的主要事項。

企業前瞻

我們預期，本集團各核心市場的整體經濟增長將保持強勁。集團處於有利位置，當可從增長中受惠。我們亦會保持警覺，在市場經歷短期逆轉或經濟波動時，捕捉新湧現的商機。此等商機包括：在地產投資方面，購入地塊供日後發展；在物流方面，在門戶更為開放後透過收購加快增長，及以優厚條件與物流業內其他機構合作。

本集團財務狀況穩健，股本基礎雄厚，而且日常營運資金充裕，加上信貸評級優越，市場了解集團乃擁有優質資產的長期經營者，因此可抵禦中短期市場波動的負面影響。本集團處於優越位置，可在合適時機籌集資金，以進行資產收購，亦有足夠能力持有資產至有利時機方作推售。

致謝

本人謹代表董事會，對員工、管理層、業務夥伴，及所有與本集團共同努力帶來另一年佳績的人士及單位，致以衷心感謝。他們的努力，乃本集團今後持續取得成功的基石；他們的才幹，令本人對集團未來充滿信心。

洪敬南

董事長

香港，二零零八年三月十九日



致各位股東：

本人欣然報告集團業務表現及前景，並檢視與未來業務相關的各項商機和策略。

業務策略

本集團經營三大業務：地產、物流與倉庫，及基礎建設。本年報內之管理層討論及分析一節內詳列各業務之營運及業績狀況，本章節主要勾畫其遠景及策略，並討論年度內若干重點事件。各業務部門以獨立篇幅論述，以闡釋其個別實力，然而本人必須強調，業務之間的協同及策略效益，能大大加強集團的綜合實力，超越各部門獨立價值的簡單總和。

I. 物業發展

前瞻戰略佈局中國：在優選城市之優越地段，發展優質物業

本集團將愈趨集中拓展在中國內地的業務發展，積極審慎吸納土地儲備，以加強增長動力。

本集團於中國內地的發展策略首先是選擇目標城市，重點是三類城市，第一類為超大型城市，如北京、上海、天津及深圳等；第二類為省會城市，如杭州、瀋陽、成都、長沙、南昌及福州等，上述城市經濟活躍，發展潛力大，消費力強，本集團可以發揮在優質物業領域卓越的經驗和品牌認知，開發具有地標性的高端物業組合，引領區域的物業發展；第三類為秦皇島、曲阜等具有獨特環境的特色城市。

均衡組合、強健基礎

本集團透過對中國內地城市化進程加速之研究，整合本集團內部資源，聯合香格里拉集團，以疊加品牌的優勢，形成了創新綜合物業發展模式：在城市的核心地段發展大型及綜合用途物業，開發集酒店、住宅、商業、寫字樓、高級公寓的綜合物業項目，利用大型綜合用途之物業擁有不同的物業種類，以提升物業的價值及租值。上海浦東嘉里中心、上海靜安嘉里中心及天津嘉里中心順利動工，標誌著本集團進入大規模建設的階段。

今年除了繼續推售上海嘉里不夜城第二期、北京新源里住宅項目。我們將繼續物色購入大型住宅用地，以維持土地儲備增長。並有效均衡長短期現金流入。

「集團憑前瞻視野，戰略佈局中國， 在目標城市之優越地段，發展優質物業。」

豪宅典範、創意商廈

本集團在未來於香港市場仍將專注發展港島區之優質住宅物業項目，繼續完善KERRY RESIDENCE®之理念，關注住客並致力於建立更深遠之客戶關係，力求創造具備優質服務、設施、氣派之理想居所。

本集團透過研究瞬息萬變之市場，努力發掘潮流元素及市場潛力，並重視物業管理及項目發展的創新，近年籌劃並經營之全新商業概念商場「MegaBox」，憑藉獨特的零售、娛樂及美食設施組合，已迅即成為東九龍主要購物地標及娛樂熱點。

本集團將繼續開拓發展優質物業項目，利用自身發展豪宅物業之品牌優勢、專業經驗及市場美譽，善用本集團之於不同市場環境積累的商业經驗，力臻卓越，以取得更加優異之佳績。

II. 物流聯網

二零零七年內，我們進一步鞏固作為專注中國、建基亞洲的領先物流營運商地位。嘉里穩佔中國物流最前線。中國運輸及資訊網絡以急速步伐發展，亦有助強化集團的競爭條件。內地的道路、港口、機場，以至通訊服務正極速發展及大幅改善。此變革為集團帶來多方面的利益，但對於依賴交通基建的物流業務尤其有利，基建改善除加快了部門的營運程序，亦吸引了為數不少的大型企業來華投資，其中大部分需要物流管理支援，對部門的業務增長發揮正面作用。以服務

覆蓋計，我們是中國最大的物流公司，部門並會繼續擴張其領先地位。

物流聯網部在二零零七年的一項主要任務是國際擴展。部門透過持續在歐洲建立據點，包括踏足法國及捷克等國家，銳意發展成為全球物流市場中更具競爭力的公司。亞洲與世界其他地區的連繫日益頻繁，部門有必要在歐洲建立物流業務，以達至長遠增長。此發展亦有助部門建立更廣泛的客戶基礎，擴展業務之餘，同時減輕對現有市場的依賴。我們的目標是在可見將來，為歐洲業務取得關鍵數量的物流吞吐量，現時已有達標的初步跡象。

部門繼續在東南亞各地擴展業務，其中較大部分投資在泰國及越南。泰國正進行策略部署，冀發展成為物流配送中心，部門正研究此一變革帶來的發展商機。Kerry Asia Road Transport Limited (「KART」) 在二零零七年八月成立，標誌集團一項重大發展。新的KART網絡將有助降低物流成本，增加靈活度，滿足顧客的潛在需求，並在短期內於泰國、馬來西亞及新加坡等市場廣泛提供具成本效益的配送方案。此外，柬埔寨、寮國、越南及中國等國家亦將快於二零零八年加入網絡。部門在東南亞主要市場的增長，有助鞏固我們作為東亞及東南亞服務覆蓋最全面物流網絡的地位。

一如預料，由於部門能緊貼市場，加上積極了解現有和潛在客戶的需要，委託嘉里物流管理其物流運作的

總裁兼首席執行官報告書

續

世界級大型企業，數目顯著增加。部門一直為業務遍及全球的個別專門行業提供物流服務，包括電子、時裝及化工行業。物流聯網部作為一家提供全面物流服務的供應商，繼續深化本身的實力，擅用其優勢，管理跨地域供應鏈上的不同職能，及為其增值。此點有別於很多物流支援服務商，其服務僅及於運輸。

III. 基礎建設

基建部繼續為本集團帶來可靠而理想的回報。香港西區海底隧道近期的加價決定，符合部門實現回報價值之目標。收費調整如預料般令短期交通流量減少，但整體收入有所增加。收費調整與香港消費品及服務的整體漲幅一致。我們預期隧道的交通流量將逐步回升，隧道業務的表現將可進一步改善。本集團經營地區內出現更多投資機會，亦增加了基建部的發展潛力。中國的經濟增長尤其迅速，國家對交通運輸、電訊及公用事業方面的需求大增。在此趨勢下，部門接獲更多與一貫業務吻合的投資建議。我們將繼續評估各項投資計劃，考慮在合適時機擴展部門業務。

員工人才

以人為本，提供發展平台：重視團隊培養，視人才為重要資產

合作、投入、勤奮、卓越、正直、創新與互相尊重，乃團結集團上下的核心價值，亦是本公司成功之道。我們視人才為集團之重要資產，注重吸引、培養和推崇團隊合作、鼓勵提升專業質素，銳意吸引和挽留優秀員工，鼓勵管理高層與員工在不同項目和地域工作時緊密溝通，達至上下互動，讓領導層以身作則，培養領袖人才。

本集團在員工管理方面遵循「以人為本」的理念，為了員工的培訓和發展不斷增加投入，管理層積極拓展業務，為員工提供良好的發展平台，冀望藉此激發全體員工的工作熱誠和創造力，並為股東創造更多的價值。

本集團以服務為主導，並努力做到最好，建立並儲備強大的人才基礎，以滿足集團各項業務發展之需要。本集團深信，員工積極工作的熱誠亦是構成嘉里品牌之關鍵。擁有一批專業、卓越的人才為集團引以驕傲。

集團遠景

本集團以三大業務組成的均衡投資組合，既可建立廣闊的經常性收益基礎，亦可支持集團的資金增長，並創造足夠的經營範疇和規模，以維持本集團的競爭效益和優勢。

中國經濟充滿活力，發展步伐及變革之速度，仍然領先全球大部分地區。中國主辦二零零八年奧運，預料對國家的旅遊、物流及地產行業均有正面影響，集團亦可因而受惠。

本集團高瞻遠矚，早期已投資科技以推動業務創新，讓我們對客戶、供應商及市場狀況準確掌握，鞏固競爭優勢，持續為集團帶來回報。

本集團業績強健，足證整合的經營模式成功。本集團一貫按照宏觀經濟發展及業務基本因素而安排各項交易行動，而非只著眼於不可預測的短期循環波動。

二零零七年集團表現出色，本人謹向曾作出貢獻的各位人士致謝。

黃小抗

總裁兼首席執行官

香港，二零零八年三月十九日

業績總覽

管理層討論及分析

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歲溢利比較，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及每股盈利的影響如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至十二月三十一日 止年度		
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	變動	二零零七年 港元	二零零六年 港元	變動
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%	1.95	2.40	-19%
加： 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	3,973	1,745		3.00	1.43	
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	6,563	4,689	40%	4.95	3.83	29%

物業業務回顧

管理層討論及分析

優質地標物業 • 專注開創新猷

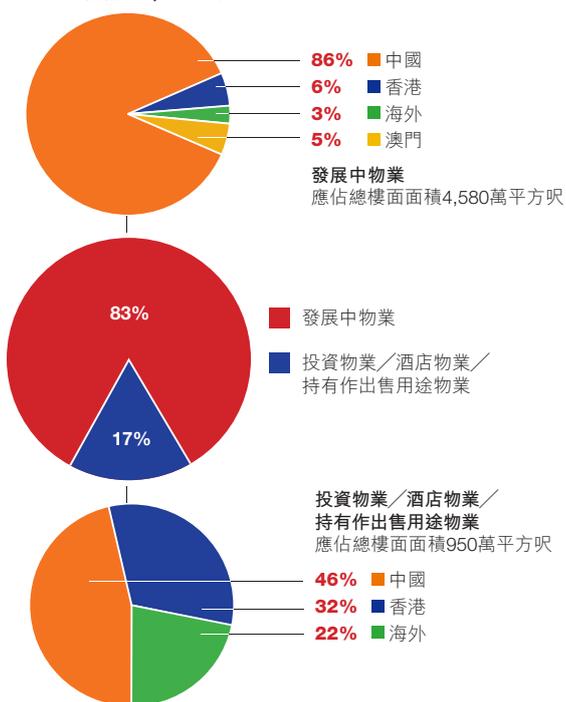


MegaBox · 香港九龍灣

物業組合之組成

— 按類別

應佔總樓面面積5,530萬平方呎



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。

「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。」

物業組合之組成

	中國	香港	澳門 (千平方呎)	海外	總樓面面積
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

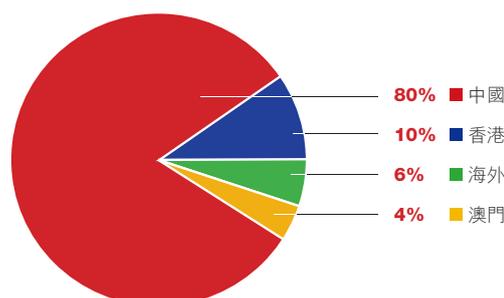
截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團在中國內地的物業發展及銷售取得穩健進展，並積極在主要地段增加土地儲備，以維持增長動力。

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。

物業組合之組成

— 按地區
應佔總樓面面積5,530萬平方呎



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。

物業業務回顧

管理層討論及分析

續

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：



北京嘉里中心·中國北京

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%
停車場及其他	1,277	1,658	117	64	3,116	
總樓面面積	1,472	1,936	259	64	3,731	

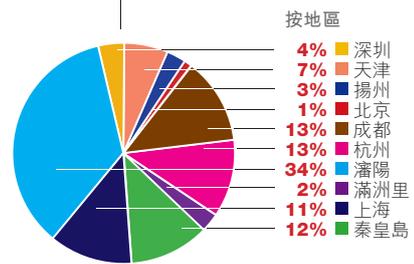
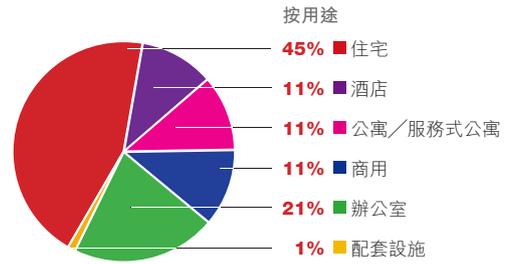
於二零零六年十二月三十一日：

	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%
停車場及其他	1,277	1,469	189	64	2,999	
總樓面面積	1,472	1,759	331	64	3,626	

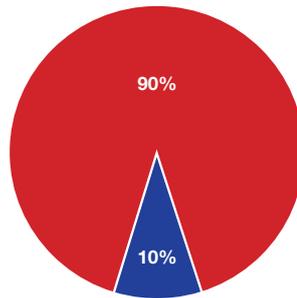


上海嘉里中心之嘉里健身中心·中國上海

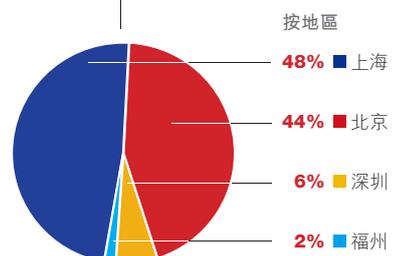
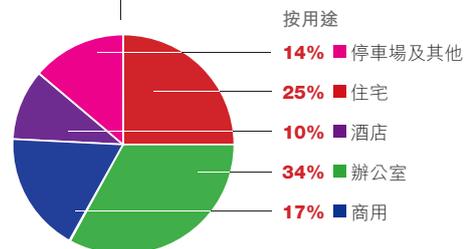
中國物業
應佔總樓面面積4,390萬平方呎



■ 發展中物業
應佔總樓面面積3,950萬平方呎



■ 投資物業/酒店物業/持有作出售用途物業
應佔總樓面面積440萬平方呎



主要投資物業的比較出租率如下：

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%。



嘉里華庭二期·中國上海

物業業務回顧

管理層討論及分析

續

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。

嘉里不夜城第二期·中國上海*



靜安嘉里中心·中國上海*

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。

*模擬相片



上海浦東嘉里中心·中國上海*

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。



中國內蒙古滿洲里



杭州嘉里中心·中國杭州*

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。

深圳嘉里建設廣場二期·
中國深圳*

*模擬相片

物業業務回顧

管理層討論及分析

續



揚州酒店及公寓項目·中國揚州*

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



天津嘉里中心·中國天津*

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。

*模擬相片



新源里住宅項目·中國北京*



中國秦皇島



中國瀋陽

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。

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%。

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^o	237	4,187	1,658	2,795	4,918	1,161	927	13,551	4,760	5,287	39,481

^o 根據本公司訂立之框架重組協議及修訂協議，集團應佔成都、秦皇島及瀋陽項目之總樓面面積將下降合共約9,048,000平方呎。有關詳情載於本年報第42頁之「所持物業詳情」一節附註(2)。

*模擬相片

物業業務回顧

管理層討論及分析

續

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%少數股東權益所錄得盈利11.6億港元），按年增長76%。

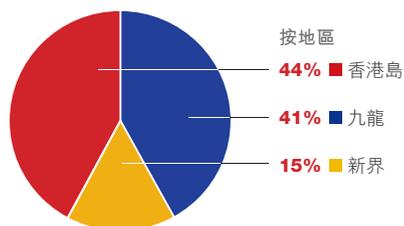
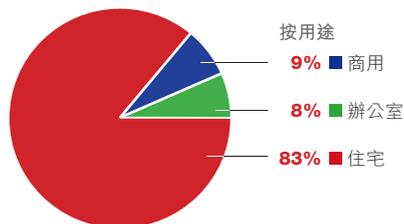
部門營業額主要來自年度內成功推出的灝畋峰，以及地利根德閣及企業廣場3期之單位銷售。

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可觀的邊際利潤，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增長的租金水平和出租率。

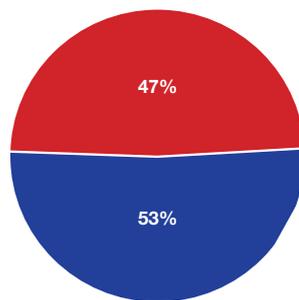


灝畋峰，
香港何文田

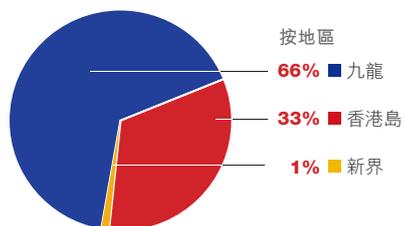
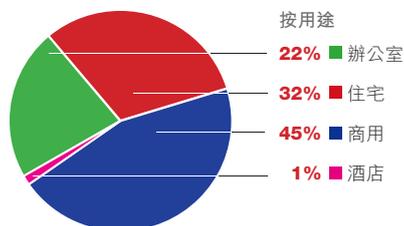
香港物業
應佔總樓面面積560萬平方呎



發展中物業
應佔總樓面面積260萬平方呎



投資物業／酒店物業／
持有作出售用途物業
應佔總樓面面積300萬平方呎



「部門持續從物業銷售中賺取可觀的邊際利潤，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，旗下的投資物業組合持續錄得穩定增長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%
總樓面面積	2,640		1,278	

* 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啟業，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



位於MegaBox全港首個國際級溜冰場，香港九龍灣

感娛樂地帶。「MegaBox」為東九龍最巨型的消閒熱點，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、運動用品和優閒生活店舖，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。

物業業務回顧

管理層討論及分析

續



企業廣場5期·香港九龍灣



灝畋峰·香港何文田

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啟德機場舊址，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。



SOHO 38 · 香港中半山*



第一街／第二街 · 香港西半山*

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。



英皇道863-865號 · 香港北角*

*模擬相片

物業業務回顧

管理層討論及分析

續

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

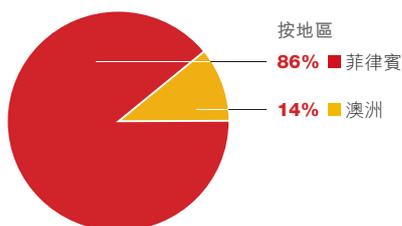
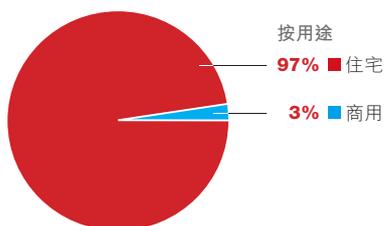
於二零零七年七月，本集團在南灣湖區購入約40,000平方呎之地塊，作豪華公寓大廈發展用途。該地塊盡享南灣湖區和澳門半島怡人景色。此項目可供發展之總樓面面積約400,000平方呎，預計於二零一一年第二季落成。

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。

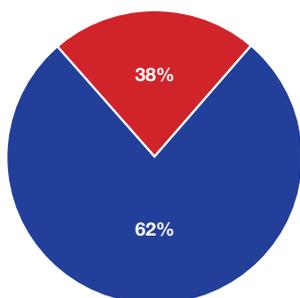
澳門南灣湖



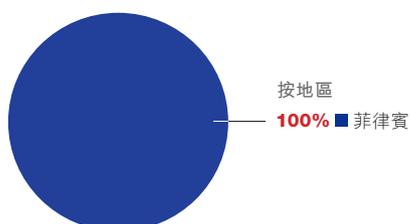
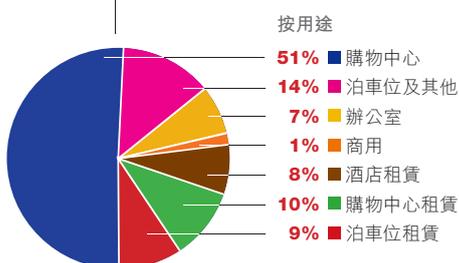
海外物業
應佔總樓面面積340萬平方呎



發展中物業
應佔總樓面面積130萬平方呎



投資物業
應佔總樓面面積210萬平方呎



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	總樓面面積 (千平方呎)
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。

物業業務回顧

管理層討論及分析

續

菲律賓

本集團透過直接及間接持有EDSA Properties Holdings, Inc. (「EPHI」) 權益，投資於菲律賓物業市場。EPHI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，EPHI其後易名為Shang Properties, Inc. (「SPI」)。合併完成後，本集團佔SPI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。

SPI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%)。



The St. Francis Shangri-La Place · 菲律賓馬尼拉*

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。

SPI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。



The Shang Grand Tower · 菲律賓馬尼拉

*模擬相片

「集團發展物業以綜合用途項目為主， 其中大部份為出租物業。」

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。本集團發展物業以綜合用途項目為主，其中大部份為出租物業。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

管理層討論及分析

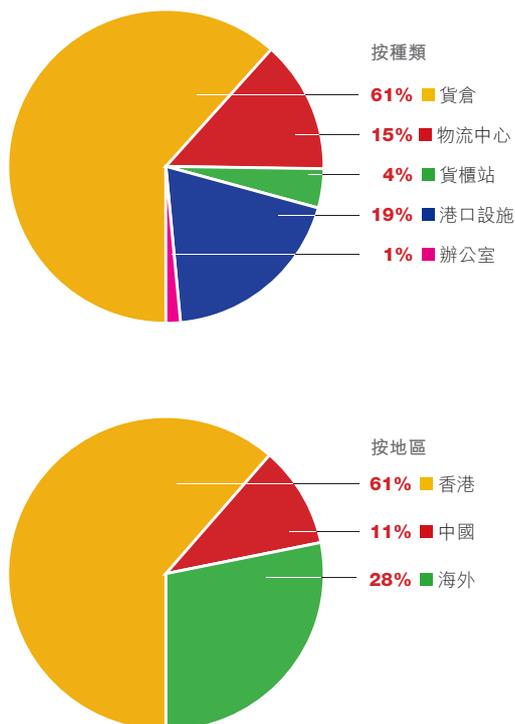
市場同步運轉 • 開拓更廣地域



電子物流專家

物流業務物業

應佔總樓面面積1,030萬平方呎



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。

「嘉里物流與嘉里大通自二零零五年開始進行整合，已見協同效益。
嘉里物流積極將業務滲透至一二線城市，進一步擴展在
整個中國的網絡和營運能力。」

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。

零售點配送



續

「嘉里物流在年度內成立KART，進一步參與新生的東盟物流市場，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。」

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半年成立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，進一步滲透至一二線城市。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140萬平方呎為全資擁有設施，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。

零售業增值物流





項目策劃

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。

物流業務回顧

管理層討論及分析

續

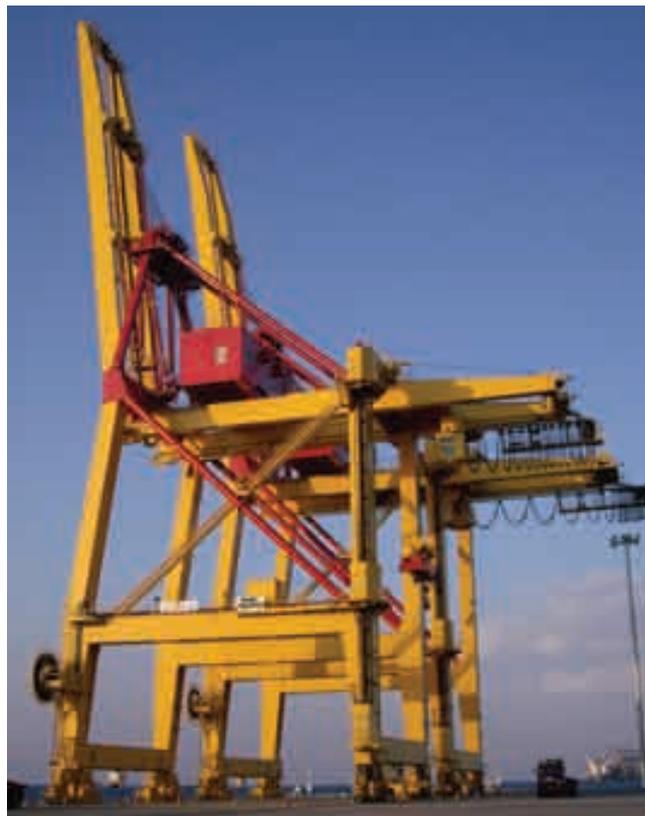
貫通全球

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。



雙贏的合作模式



Kerry Siam Seaport

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%。

「部門在亞洲建立了廣泛的業務，將繼續鞏固在亞太地區 各個策略市場的實力。」

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。



KerrierVISION供應鏈可視化系統



西區海底隧道·香港

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。

「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。」

「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。」

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%。

所持物業詳情

本集團於二零零七年十二月三十一日持有之主要物業詳情如下：—

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 泊車位 數目	
中國物業						
A. 持有作投資用途物業／酒店物業						
I. 持有作投資用途物業						
1. 北京嘉里中心	北京朝陽區 光華路1號	辦公室 住宅 商用 泊車位	71.25	711,121 277,330 98,406 190,806	430	中期
				1,277,663		
2. 嘉里不夜城 第一期	上海閘北區 天目西路218號	辦公室 商用 住宅 泊車位	64.35	323,675 286,122 6,333 85,250	155	中期
				701,380		
3. 上海嘉里中心	上海靜安區 南京西路1515號	辦公室 住宅 商用 泊車位	74.25	308,584 142,355 103,971 118,129	180	中期
				673,039		
4. 上海嘉里華庭二期 — 第一座及 第三座	上海長寧區 華山路1038弄 168及166號	住宅 泊車位	100.00	478,287 42,898	213	長期
				521,185		
5. 深圳嘉里中心	深圳羅湖區 人民南路2008號	辦公室 商用 泊車位及其他	100.00	9,910 107,256 142,204	193	中期
				259,370		
6. 北京中糧廣場	北京東城區 建國門內大街8號	辦公室 商用 泊車位及其他	15.00	103,544 86,592 3,892	25	中期
				194,028		
7. 福州御泉花園	福州鼓樓區 古田路139號	商用	100.00	63,986	—	長期
8. 上海商貿大廈	上海虹口區 四平路88-128號	商用 泊車位	55.20	5,358 19,264	48	中期
				24,622		
9. 國際公寓	上海虹口區 四平路88-128號	商用 泊車位	55.20	3,047 12,432	33	中期
				15,479		
中國投資物業總計				3,730,752	1,277	
II. 酒店物業						
1. 北京嘉里中心 飯店	北京朝陽區 光華路1號	酒店及會所	71.25	499,642	—	中期
中國酒店物業總計				499,642	—	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
B. 發展中物業							
1. 深圳嘉里建設 廣場一期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室	100.00	807,300	75,412	已完成 內部裝飾 工程	二零零八年 第一季
2. 嘉里不夜城 第二期甲及 第二期乙	上海閘北區 天目西路	住宅 辦公室 商用	64.35	729,344 270,187 30,359 1,029,890	235,495	內部裝飾 工程 進行中	至二零零八年 分階段落成
3. 北京朝陽 住宅項目	北京朝陽區 新源街	公寓 商用	71.00	225,834 11,234 237,068	70,249	上層結構 工程 進行中	二零零八年 第四季
4. 杭州住宅項目	杭州下城區 東至油車港 南至華豐路 西至規劃永豐路 北至永豐村	住宅 商用 會所	100.00	2,565,061 96,876 38,212 2,700,149	1,125,064	投標及 規劃設計 進行中	至二零一零年 分階段落成
5. 上海浦東 嘉里中心	上海浦東 毗鄰新國際博覽中心 芳甸路1039號	辦公室 酒店 商用 服務式公寓 入口大堂	40.80	406,953 305,966 163,504 154,246 17,567 1,048,236	258,672	樁柱工程 進行中	二零一零年 第二季
6. 揚州綜合 發展項目	揚州環湖路以西 文昌西路以北	酒店 公寓	100.00	730,746 430,485 1,161,231	469,138	地基工程 進行中	二零一零年
7. 深圳嘉里建設 廣場二期	深圳福田中心區 地段編號B117-0004	辦公室 商用	100.00	742,716 107,640 850,356	85,044	項目計劃 進行中	二零一零年
8. 成都地塊1及2 ⁽¹⁾	成都高新技術產業開發區 燈塔村八組、 花蔭村十組及 花蔭村九組	住宅 商用	100.00 ⁽²⁾	3,562,303 269,100 3,831,403	912,236	項目計劃 進行中	二零一零年
9. 成都地塊3 ⁽²⁾	成都高新技術產業開發區 銅牌村十一組、 花蔭村九組、 燈塔村八組及 雙河村三組	住宅 商用	55.00	1,213,043 242,610 1,455,653	336,957	項目計劃 進行中	二零一零年
小計				13,121,286	3,568,267		

所持物業詳情

續

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
B. 發展中物業 (續)							
10. 天津嘉里中心	天津河東區	住宅	49.00	949,386	454,460	地基工程	二零一零年至
	六緯路及	辦公室		706,764		進行中	二零一一年
	六經路交界	商用		606,551			間分階段
		酒店		416,674			落成
		服務式公寓		116,036			
				2,795,411			
11. 滿洲里公寓／ 商用項目	內蒙古滿洲里市	公寓	100.00	844,748	322,920	外部工程	至二零一零年
	六道街	商用		82,689		進行中	分階段落成
				927,437			
12. 杭州嘉里中心 ⁽⁴⁾	杭州下城區	商用	100.00	1,140,984	725,214	規劃設計	至二零一一年
	浙江大學湖濱校區	酒店		430,560		進行中	分階段落成
	東至延安路	公寓		430,560			
	南至慶春路	辦公室		215,280			
	西至規劃長壽路						
	北至孩兒巷						
				2,217,384			
13. 靜安嘉里中心 ⁽¹⁾	上海靜安區	酒店	51.00	633,894	252,501	地基準備	至二零一一年
	延安中路1238號	辦公室		434,242		工作	分階段落成
	延安中路1288號	商用		334,434		進行中	
	南京西路1537號						
	南京西路1565號						
				1,402,570			
14. 嘉里不夜城 第三期	上海閘北區	辦公室	64.35	430,421	115,384	提交項目	二零一一年
	天目西路	酒店		276,303		設計中	
				706,724			
15. 秦皇島住宅 項目 ⁽⁴⁾	秦皇島河北大街西段	住宅	100.00 ⁽²⁾	4,749,077	2,213,554	項目計劃	至二零一二年
	宗地編號253-3及 272-2	商用		10,764		進行中	分階段落成
				4,759,841			
16. 瀋陽綜合發展 項目 ⁽⁴⁾	瀋陽瀋河區	辦公室	100.00 ⁽²⁾	4,305,600	1,858,878	項目計劃	至二零一六年
	青年大街113號	住宅		3,903,640		進行中	分階段落成
	金廊8號地塊	服務式公寓		2,152,800			
	2007-053號	酒店		1,506,960			
		商用		1,466,068			
		展覽中心		215,280			
				13,550,348			
小計				26,359,715	5,942,911		
發展中之中國物業總計				39,481,001	9,511,178		

附註：

- 申請土地使用權進行中。
- 根據本公司、Allgreen Properties Limited (「AG」) 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」)，集團於成都地塊1及2、秦皇島住宅項目及瀋陽綜合發展項目之應佔權益將分別減至55%、60%及60%，因此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。於此年報日，經修訂框架重組協議已分別獲本公司及AG之獨立股東批准。
- 已於二零零七年十月十二日簽訂確認協議，並將於成立聯營公司後簽訂土地合同。
- 土地使用權付款進行中。

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期	
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 泊車位 數目		
中國物業							
C. 已落成並持有作出售用途物業							
1.	上海嘉里華庭二期 — 第二座	上海長寧區 華山路1038弄170號	住宅	100.00	158,998	60	長期
2.	雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	住宅 商用	100.00	5,437 4,608 10,045	551	長期
3.	福州御泉花園	福州鼓樓區 古田路139號	住宅	100.00	4,454	99	長期
4.	上海嘉里華庭 — 第五座	上海長寧區 華山路1038弄	住宅	100.00	1,577	63	長期
已落成並持有作出售用途之中國物業總計					175,074	773	
中國物業組合總計					43,886,469		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期	
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 泊車位 數目		
香港物業							
A. 持有作投資用途物業／酒店物業							
I. 持有作投資用途物業							
(a) 住宅							
1.	Branksome Grande	香港中半山 地利根德里3號	住宅	100.00	257,372	73	長期
2.	譽皇居	香港中半山 地利根德里12號	住宅	100.00	204,940	63	長期
3.	Branksome Crest	香港中半山 地利根德里3A號	住宅	100.00	153,375	126	長期
4.	Belgravia	香港淺水灣 南灣道57號	住宅	100.00	122,353	75	中期
5.	Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	住宅	100.00	104,460	24	長期
6.	地利根德閣 第1座及第2座	香港中半山 地利根德里14號	住宅	100.00	31,187	9	中期至長期
7.	Gladdon	香港中半山 梅道3號	住宅	100.00	2,300	14	長期
小計					875,987	384	

所持物業詳情

續

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 泊車位 數目	
香港物業						
A. 持有作投資用途物業／酒店物業(續)						
I. 持有作投資用途物業(續)						
(b) 商用／辦公室						
1. 企業廣場5期／ MegaBox	九龍九龍灣 宏照道38號	商用 辦公室	100.00	1,145,537 ⁽⁷⁾ 519,316 1,664,853	748	中期
2. 安達中心	九龍尖沙咀 麼地道65號	商用	100.00	106,197	980	長期
3. 企業廣場	九龍九龍灣 常悅道9號	辦公室 商用	100.00	62,767 41,242 104,009	26	中期
4. 荷李活 商業中心	香港上環 荷李活道233號	辦公室 商用	45.00	30,482 10,008 40,490	—	長期
5. 海港中心	香港灣仔 港灣道25號	辦公室 商用	15.00	32,944 ⁽⁵⁾ 6,135 ⁽⁶⁾ 39,079	43	長期
6. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	商用	100.00	19,800	—	中期
7. 南洋中心－ 不同部分	九龍尖沙咀 麼地道75號	商用	100.00	9,555	—	長期
8. 綠悠軒	新界粉嶺聯和墟 第19區馬適路3號	商用	8.00	3,820	—	中期
9. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	商用	10.00	2,896	—	長期
小計				1,990,699	1,797	
香港投資物業總計				2,866,686	2,181	
II. 酒店物業						
1. 諾富特世紀海景 酒店 ⁽⁸⁾	香港皇后大道西508號	酒店	30.00	37,517	—	長期
香港酒店物業總計				37,517	—	

附註：

(5) 可出租樓面面積。

(6) 實用面積。

(7) 包括其他設施的總樓面面積約65,000平方呎。

(8) 酒店其後於二零零八年三月易名為仁民飯店。

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約 總樓面面積 ⁽⁹⁾ (平方呎)	概約 地盤面積 (平方呎)		
香港物業							
B. 發展中物業							
1. SOHO 38	香港中半山 些利街38號	住宅／ 商用	100.00	47,420	4,559	裝飾工程 進行中	二零零八年 第一季
2. 第一街／第二街 項目	香港西營盤 第一街／第二街	住宅／ 商用	100.00	409,747	38,062	上層結構 工程 進行中	二零零九年 第二季
3. 荃灣住宅項目	新界國瑞路 152-160號	住宅／ 商用	100.00	397,988	78,577	已完成 地基工程	二零零九年 第三季
4. 鴨脷洲 住宅項目	香港鴨脷洲 海旁道	住宅／ 商用	35.00	319,663	63,179	地基工程 進行中	二零一零年 第四季
5. 英皇道項目	香港鰂魚涌 英皇道863-865號	辦公室／ 商用	40.00	204,473	13,631	地基工程 進行中	二零一零年 第四季
6. 山光道項目	香港跑馬地 山光道20號及 山村臺1-5號	住宅	71.00	154,595	19,805	已完成 清拆工程	二零一一年 第二季
7. 黃大仙項目	九龍黃大仙 親仁街3號	住宅／ 商用	100.00	920,520	102,280	清拆工程 進行中	二零一一年 第三季
8. 旭日街 住宅項目	九龍土瓜灣 旭日街5號及9號	住宅／ 商用	100.00	163,333	19,358	已完成 清拆工程	附註(10)
發展中之香港物業總計				2,617,739	339,451		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 泊車位 數目	
香港物業						
C. 已落成並持有作出售用途物業						
1. 灝畋峰	九龍何文田 何文田山道15號	住宅	100.00	76,051	32	長期
2. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	辦公室	100.00	20,540	131	中期
3. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	商用	50.00	7,893	—	中期
已落成並持有作出售用途之香港物業總計				104,484	163	
香港物業組合總計				5,626,426		

附註：

(9) 均以香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。

(10) 發展計劃檢討中。

所持物業詳情

續

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 地盤面積 (平方呎)		
澳門物業							
A. 發展中物業							
1. 南灣項目	澳門南灣湖區 C12地段	住宅	100.00	397,190	39,719	概念設計 進行中	二零一一年 第二季
澳門物業組合總計				397,190⁽¹¹⁾	39,719		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 泊車位 數目	
海外物業						
A. 持有作投資用途物業						
1. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店契約	65.36 ⁽¹²⁾	169,733 ⁽¹³⁾	—	永久業權
2. 土地租予 Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心 契約	65.36 ⁽¹²⁾	212,969 ⁽¹³⁾	—	永久業權
3. 露天泊車位 之土地 ⁽¹⁴⁾	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	泊車位及 其他	65.36 ⁽¹²⁾	186,873 ⁽¹³⁾	141	永久業權
				569,575⁽¹³⁾		
4. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心	51.46 ⁽¹⁵⁾	1,054,474	325	永久業權
5. The Enterprise Centre	Ayala Avenue cor. Paseo de Roxas Makati City Philippines	辦公室 商用 泊車位及其他	15.37 ⁽¹⁶⁾	146,997 10,012 86,767	181	永久業權
				243,776		
6. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	泊車位	65.38 ⁽¹²⁾	200,558	466	永久業權
海外投資物業總計				2,068,383	1,113	

附註：

(11) 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互換計劃合約，而有關項目將可於二零零八年下半年進行規劃和設計。

(12) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。

(13) 地盤面積。

(14) 約105,000平方呎之地盤面積將發展為住宅單位及商場，此乃Shangri-La Plaza Mall之擴展部份，建築工程將於二零零八年六月展開。

(15) 包括通過菲律賓預託證券所持有之24.21%應佔權益。

(16) 包括通過菲律賓預託證券所持有之7.23%應佔權益。

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 地盤面積 (平方呎)		
海外物業							
B. 發展中物業							
1. Distillery Stage 5a	Bowman Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	18,702	6,620	上層結構工程 進行中	二零零八年 第二季
2. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽¹²⁾	1,108,651	43,425	上層結構工程 進行中	二零零九年 第一季
3. Distillery Stage 2b	Tambua Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	36,517	5,118	底層工程 進行中	二零零九年 第三季
4. Distillery Stage 3, 4 & 5b and 21 Harris Street	Bowman Street and Harris Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅 商用	25.00	85,663 41,711	30,500	計劃及設計 階段	至二零一二年 分階段落成
				127,374			
發展中之海外物業總計				1,291,244	85,663		
海外物業組合總計				3,359,627			

所持物業詳情

續

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 泊車位 數目	
物流業務物業						
A. 已落成貨倉及物流中心						
1. 嘉里貨運中心	新界葵涌 永基路55號	貨倉 泊車位	100.00	1,443,356 547,000 1,990,356	777	中期
2. 嘉里溫控貨倉2	新界葵涌 永基路35號	貨倉 泊車位	100.00	490,942 171,490 662,432	262	中期
3. 嘉里溫控貨倉1	新界葵涌 健全街3號	貨倉	100.00	659,783	57	中期
4. 嘉里貨倉(荃灣)	新界葵涌 勝耀街3號	貨倉	100.00	591,973	56	中期
5. 嘉里貨倉(柴灣)	香港柴灣 嘉業街50號	貨倉	100.00	535,037	53	長期
6. 嘉里貨倉(沙田)	新界沙田 山尾街36-42號	貨倉	100.00	431,530	64	中期
7. Kerry Logistics (Australia) Pty Ltd Adelaide	4 Martin Avenue Gillman Adelaide South Australia 5013	貨櫃站 物流中心	100.00	422,218 92,194 514,412	—	永久業權
8. 嘉里貨倉(上水)	新界上水 新寶街2號	貨倉	100.00	356,253	37	中期
9. 嘉里鴻基貨倉 (長沙灣)	九龍長沙灣 發祥街3號	貨倉	50.00	299,115	29	中期
10. 嘉里貨倉(葵涌)	新界葵涌 葵泰路4-6號	貨倉	100.00	286,628	33	中期
11. 嘉里貨倉(粉嶺1)	新界粉嶺安樂村 安樂門街39號	貨倉	100.00	283,580	30	中期
12. Kerry Vietnam Logistics Centre	Warehouses nos. 3-6 Song Than Industrial Zone II Di An District Binh Duong Province Vietnam	物流中心	100.00	267,378	—	中期
小計				6,878,477	1,398	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 泊車位 數目	
物流業務物業						
A. 已落成貨倉及物流中心(續)						
13. 深圳嘉里鹽田港 物流中心	深圳鹽田港保稅區南區 地段編號26	物流中心	55.00	255,608	—	中期
14. 嘉里危險品倉 (九龍灣)	九龍九龍灣 啟興道7號	貨倉	100.00	181,902	19	中期
15. 嘉里天津 物流中心	天津天津港保稅區 津濱大道168號	物流中心	100.00	172,885	—	中期
16. 嘉里外高橋 物流中心	上海外高橋保稅區 德林路268號	物流中心	100.00	153,441	—	中期
17. 北京市天竺 物流中心	北京順義區 北京天竺空港工業區A區 天柱路18號	物流中心	70.00	138,204	—	中期
18. 深圳嘉里福田 物流中心	深圳福田保稅區 桃花路15號	物流中心	51.00	137,015	—	中期
19. Laem Chabang Logistics Centre	Highway No. 7 (Bypass Laem Chabang) Nong-kham Sub-District Sriracha District Chonburi Province Thailand	物流中心	71.00	128,485	—	永久業權
20. 嘉里京泰 物流中心	北京朝陽區 東四環南路甲1號	物流中心	100.00	124,147	—	中期
21. 北京市順義區 物流中心	北京順義區 京密公路東1至24幢	物流中心	70.00	33,174	—	中期
小計				1,324,861	19	
已落成貨倉及物流中心總計				8,203,338	1,417	

所持物業詳情

續

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約 地盤面積 (平方呎)		
物流業務物業						
B. 港口設施						
1. Kerry Siam Seaport	113/1 Moo 1 Silo Road Tungsukha Sriracha District Chonburi Province Thailand	港口	56.65	2,007,733		永久業權
港口設施總計				2,007,733		
物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約 總樓面面積 (平方呎)	概約 泊車位 數目	
物流業務物業						
C. 辦公大樓						
1. 大通大廈	北京朝陽區 霄雲路21號	辦公室	70.00	104,727	—	中期
辦公大樓總計				104,727	—	
物流業務物業組合總計				10,315,798		

關懷為本



二零零七年至二零零九年企業植林計劃

企業責任、可持續發展及團隊精神為本集團管理及日常營運中堅守的原則。本集團對於能作出貢獻深感榮幸，並相信其參與可為社區項目增值。本集團支持富有意義的公益計劃，使有需要的人士受惠，藉此與持份者建立長遠夥伴關係。

二零零七年間，本集團參與了範圍更廣的社區活動。除了管理層對各項社區計劃的支持外，本集團更鼓勵員工參與義務工作和慈善活動。本集團能將信念付諸實行，落實政策保障所有持份者的最佳利益，實有賴員工團隊的全力支持。

本集團的企業慈善活動以環境保護、社區服務、慈善捐獻及關懷員工為重心。集團零售地標「MegaBox」落成啟用，更為集團增添一個可支持社會使命的多元化場地。

商界展關懷企業

本集團連續五年榮獲由香港社會服務聯會頒授「商界展關懷企業」商標，以表揚其在鼓勵義務工作、關心員工家庭、聘用弱勢社群、推動環境保護、傳授知識技術，及樂於捐助社群等方面的投入。本集團支持聯會啟發工商機構企業公民參與的宗旨，通過工商、公共及非牟利服務機構的策略夥伴合作，共同建立關懷社區的精神。

環境保護

本集團積極投放資源促進可持續生態環境。本集團在二零零五年成立環保委員會，以訂立環保政策之大方向，並確保有關措施在日常商業營運及內部行政各環節中嚴謹奉行。環保政策亦對物業發展的環境影響發揮監控作用，各項目的運作程序及過程均須合乎政策，確切履行環保責任。本集團並會定期檢討環保政策。

續

綠色力量環島行

本集團參與於二零零七年二月三日舉行的第十四屆綠色力量環島行。籌得款項用於協助學校推動環保教育，並於社區舉行綠色活動，建設綠色未來。本集團派出4位健兒參加五十公里比賽，由15人組成的支援隊伍到場作後援及為同事打氣。

明智減廢計劃

本集團積極響應環境保護署的明智減廢計劃。該計劃旨在鼓勵本港企業訂定減廢目標，以避免及減少棄置廢物、收集及回收可循環再造物料，以及採購循環再造物料產品。環境保護署並頒發明智減廢標誌，嘉許本集團在減廢方面所作出的努力和貢獻。

二零零七年至二零零九年企業植林計劃

本集團員工積極參與長達三年的林木領養計劃。該計劃由漁農自然護理署及香港地球之友攜手籌劃，目的是要在指定予本集團之香港其中一個郊野公園內種植10,000



第十四屆綠色力量環島行

棵樹苗。作為參與機構之一，本集團員工將於未來三年通過春天植樹及秋天保育林木等活動，照料已領養的林木。

支持循環再用

長春社發起衣舊回收為環保，呼籲社區及商界正視廢物問題，本集團深表支持。該計劃旨在鼓勵資源循環再用及減輕現有堆填區的負荷。

本集團並連續第三年推動旗下管理的住宅物業參與世界宣明會主辦的舊書回收義賣行動。二零零七年義賣公眾捐贈舊書所得善款，用於支持中國內地陝西省一所中學的校舍興建項目。



二零零七年至二零零九年企業植林計劃

「本集團以社區服務為己任，有賴員工的鼎力支持，
此使命得以實踐。」

社區服務

本集團以社區服務為己任，有賴員工的鼎力支持，此使命得以實踐。本集團對社區福祉及發展的願景，一一與員工共享，故能齊心達成服務承諾。

公益慈善馬拉松

物流聯網部的員工隊伍於二零零七年一月二十一日參與公益慈善馬拉松十公里賽事。該部門成員不但表現超卓的體育精神，更為殘障人士籌募服務經費。

香港青年協會拔•施愛心

香港青年協會於二零零七年五月二十日舉辦全港首次拔•施愛心慈善拔河賽，本集團為參與機構之一。活動籌得善款用於服務身處弱勢的青年。協會關懷青年在成長過程中所面對的挑戰，致力開拓空間，讓青年得到不斷探索和鍛練的機會，鼓勵青年發揮參與精神，勇於創新。

護苗基金賣旗日

物流聯網部支持及鼓勵員工參與二零零七年九月十五日舉行的護苗基金賣旗日。基金宗旨為保護兒童以免遭受性侵犯，以及喚起公眾人士對此問題的關注。其服務包括為香港中小學生提供性教育課程。

公益服飾日

本集團員工再次全力支持二零零七年九月二十五日之公益服飾日。員工除了藉參與善舉支持富有意義的公益工作外，更樂在其中，享受特別的一天。香港公益金將服飾日所籌得的善款用作提供家庭及兒童福利、復康及護理，以及社區發展服務。

公益行善「折」食日

二零零七年十二月七日舉行的公益行善「折」食日得到眾多員工支持，捐贈午餐膳費予有需要人士。香港公益金將籌得款項撥作服務露宿者及籠屋住客用途。

與社區共享知識

本集團不但授權員工投放資源及時間服務社區，更樂於與社區共享知識，以推動行業進步，及培育年青一代。

物流聯網部與職業訓練局合作推行工作實習計劃。部門亦參與香港中文大學籌辦的中國實習計劃。

物流聯網部亦參與了多個業界及政府牽頭的交流活動，與社會共享設施及管理資源。通過多項活動，部門接待了多位香港貿易發展局、香港工會聯合會及政府資訊科技總監辦公室之代表，參觀設施及就業界事宜與部門行政人員進行交流。

續

慈善捐獻

本集團除了參與社區服務外，也透過直接向個人及團體捐款，為多項慈善活動作出財政上的支持。

關懷兒童

二零零七年四月，物流聯網部的澳洲分支開始捐助越南及中國內地兒童，助他們脫離貧窮的循環。部門亦鼓勵員工透過寫信及贈送禮物積極參與計劃。

嘉里大通興業老年康樂園

物流聯網部捐贈善款，為位於北京天竺開發區的嘉里大通興業老年康樂園進行修建工程。工程包括道路重建及翻新用膳和醫療設施，讓長者得以在更舒適及便捷的環境中安享晚年。該老年康樂園於二零零七年六月十二日重新啟用。



嘉里大通興業老年康樂園開幕典禮



二零零七年世界心臟日

世界心臟日

二零零七年九月三十日為世界心臟日，有關活動由香港心臟專科學院及東華三院主辦，本集團為活動之金贊助人。活動旨在推動及維持心臟血管醫療水準，提升香港人的心臟健康質素。本集團32位員工及其家屬更參加了香港區之環球健步行，與全球100個城市超過100萬人共同參與盛事。環球健步行乃世界心臟日其中主要週年活動，旨在向所有年齡人士，推廣步行對健康的益處。



The Smith Family's聖誕捐獻

The Smith Family's聖誕捐獻

物流聯網部在澳洲之員工支持The Smith Family's聖誕捐獻行動，於二零零七年十一月捐出玩具及圖書予澳洲弱勢兒童。The Smith Family's於一九二二年聖誕節成立，當時五位商人送贈玩具予悉尼一所孤兒院，開始了這項慈善行動。本集團澳洲物流部對於員工積極參與多項社區及慈善機構活動，深感自豪。

公益金商業及僱員募捐計劃

本集團一直支持公益金商業及僱員募捐計劃。本集團與員工齊心攜手，直接捐款，並透過參與一系列募捐活動，支持此項計劃。

關懷全人

關懷員工及其家庭，是集團一貫政策。本集團透過獎勵員工表現和提供工作滿足感，建立人才隊伍，並讓員工發揮領導能力。另一方面，集團也關注員工的個人發展及福祉，及提倡健康的家庭生活。

關心員工家庭

本集團支持員工的義務工作，並鼓勵員工與家人共同參與。讓員工多參與社區服務，有助員工獲得滿足感，並促進員工之間及與家人的關係。集團更於年內舉辦各類體育、康樂、員工競賽、戶外及消閒旅遊活動，供員工及家屬參加。

本集團對員工的關懷舉措亦包括寬厚的婚姻及恩恤假期。



關心員工活動·海洋公園一日遊·香港



關心員工活動·海南五指山登山及觀光·中國

續

個人發展

員工的個人發展不限於專業或職業範圍。本集團鼓勵員工透過發展興趣和義務工作，維持健康的工作與生活平衡，亦為員工提供一系列特別興趣班。此外，每位員工都獲學習資助，如要參與公開考試也可獲額外假期。

「MegaBox」全力支持社會活動

「MegaBox」在二零零七年開幕後，給予集團另一渠道支持各項有意義的活動。二零零七年內，「MegaBox」透過場地贊助、客人捐助和合辦活動，為多個慈善團體作出貢獻。作為一個以客人和社區為中心的場地，「MegaBox」的設計融合了貫通的概念。除了維持商場內客流的暢通無阻，最重要的理念是達到內外融合，故此「MegaBox」的設計考慮到為客人提供無障礙的環境，促進社會共融。

透過嶄新意念，「MegaBox」舉行了多個充滿歡樂的活動，以鼓勵客人作出慈善捐獻。年內有多個成功的籌款活動，包括二零零七年八月舉行的Mega扭蛋Show，及二零零七年十月以環保為主題的齊繪「藍天再現」萬格子油畫活動；兩者皆為世界自然基金會籌款。「MegaBox」更在節日期間，舉辦及支持有意義的社會營銷活動，例如伸乎助人協會在端午節的千「櫻」愛心Mega義賣，以及為奧比斯籌款的聖誕活動和義賣。「MegaBox」亦將關懷延展予長者，支持基督教靈實協會的耆樂餅慈善義賣，以支援自負盈虧長者護理服務。

「MegaBox」亦定期為社區活動贊助場地，包括二零零七年無國界醫生日閉幕禮、觀塘區議會選舉教育宣傳暨廉政公署「回歸十年：香港勝在有你有ICAC」巡迴展覽、香港特別行政區民政事務局之基本法短片製作比賽開幕禮、香港路德會社會服務處籌辦的全城無障礙社區起動禮，以及香港紅十字會的「愛心相連大行動」義賣籌款加油站等。



萬格子油畫活動·MegaBox·香港



Mega扭蛋Show·MegaBox·香港



端午節的千「櫻」愛心Mega義賣·MegaBox·香港

二零零七年獎項及嘉許

歡欣成就

本集團在業務發展及管理上均力臻卓越，並承擔企業社會責任，及為可持續發展付出努力，因而屢獲業界與專業機構嘉許。本集團欣然報告於二零零七年獲頒的主要獎項；對於能廣獲認同，本集團深表謝意。本集團一直以持份者利益為前提，員工們努力不懈達成此企業宗旨，集團深以其團隊為榮。

物業部

二零零七年中國最佳僱主

二零零七年四月，北京嘉里中心飯店獲主要人力資源顧問翰威特諮詢公司評選為二零零七年十大「亞洲最佳僱主」及「中國最佳僱主」之一。最佳僱主評選中的上榜企業能達到很高的員工敬業度，而主要的驅動因素為事業發展機會和對員工的關懷。本集團相信，培養員工的敬業精神，有助強化企業的競爭優勢，故集團一直採取長遠的人才策略，以建立穩定的員工隊伍。

二零零七年Realcomm Digie Award

(商用物業數碼創意獎) – 極限零售商場

本集團欣然報告，「MegaBox」於二零零七年六月榮獲國際主要物業會議展覽主辦機構Realcomm頒發「二零零七年Digie Awards」(商用物業數碼創意獎)。「MegaBox」成功在「極限零售商場」組別中脫穎而出，榮獲冠軍。獎項旨在嘉許具前瞻視野的業內領袖，憑藉科技與自動化應用方案，對商用物業產生具大影響。獎項並確認了「MegaBox」採用最先進精銳的商場設計技巧，精妙運用建築自動化系統，及採納最先端的零售大樓和科技概念等方面的成功。



二零零七年ARC Awards – 年報評選

二零零七年ARC Awards – 年報評選

本集團於二零零七年九月獲「二零零七年ARC Awards – 年報評選」頒發優異獎(財務數據)。此項每年舉行的評選由MerComm, Inc.主辦，為財經媒體中最矚目的盛事之一。獎項嘉許全球各地傑出年報，目標為企業傳訊樹立更高的卓越標準。

International Star Award for Quality

(全球品質星獎) – 金獎

本集團於二零零七年十月，在巴黎舉行之第二十一屆世界品質承諾會議上獲頒「International Star Award for Quality (全球品質星獎)」金獎。此一週年獎項由Business Initiative Directions根據顧客滿意度、傳訊策略、領導地位、規劃及決策、人力資源及培訓，以至業務等全面品質管理水平頒發。



二零零七年Realcomm Digie Award

二零零七年獎項及嘉許

續



全球品質星獎



二零零七年盛世優秀社責大獎



二零零七年最佳創建品牌企業獎

二零零七年盛世優秀社責大獎

本集團於二零零七年十月獲頒「二零零七年盛世優秀社責大獎」，表揚本集團在履行企業社會責任上作出之貢獻，包括企業社責的推動、社區捐助、回應社群訴求、關懷員工及其家屬、鼓勵義工服務、與共同理念企業合作、與社群分享知識專才等。



二零零七年盛世優秀社責大獎

Touch Brands

本集團旗下「MegaBox」憑藉創意、想像力和對生活時尚的影響力，於二零零七年十二月榮獲「Touch Brands」大獎。此一週年大獎由東Touch雜誌主辦，由讀者投票及編輯組成的專家評審選出，表揚具潮流魔力的香港品牌。

物流聯網部

一九九九年至二零零六年度CASS中國突出表現獎

嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通」）於二零零七年三月舉行之中國航空貨運大會上，獲國際航空運輸協會頒發「一九九九年至二零零六年度CASS（貨運費用結算系統）中國突出表現獎」。此會議為內地行業盛會，旨在推動行業在貨運費用結算系統發展上之交流，推動中國空運業與國際接軌，統一行內標準。

二零零七年最佳創建品牌企業獎（大中華區）

嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）於二零零七年六月在香港生產力促進局與中華商標協會合辦之「二零零七年最佳創建品牌企業獎（大中華區）」中，榮獲「最佳創建品牌企業獎及優秀企業創新」，表揚嘉里物流在企業發展、發展策略、領導能力、企業創新及品牌管理，此五大評審範疇上有傑出表現。此大獎旨在推廣最佳實行守則，為追求品牌卓越的行業參與者奠定標準。

「本集團一直以持份者利益為前提，員工們努力不懈達成此企業宗旨，集團深以其團隊為榮。」

二零零六年度中國（服務質量）最佳展品運輸商

中國會展業大獎組委會於二零零七年七月嘉許嘉里大通為「二零零六年度中國（服務質量）最佳展品運輸商」，以表揚公司在大型展覽會及會議活動物流支援上的卓越能力及服務。

二零零七年香港物流業大獎

嘉里物流在二零零七年九月舉行之「二零零七年香港物流業大獎」中，榮獲「傑出物流成就大獎」及「服務及科技創意大獎」，進一步肯定公司在物流行業的卓越成就。此大獎由香港貿易發展局（「貿發局」）倡導，得到香港物流業界的支持，旨在發揚本地物流公司的領導才能。此物流獎項自二零零五年首次舉行以來，嘉里物流已是第二度在同一年內從貿發局取得兩項大獎。其中「傑出物流成就大獎」表揚公司對物流行業及社會的貢獻，「服務及科技創意大獎」則嘉許公司在應用創新技術的獨特創意，以至優化內部及市場表現上的成就。



二零零七年香港物流業大獎

二零零七年供應鏈亞洲物流獎

嘉里物流在二零零七年十一月舉行之「二零零七年供應鏈亞洲物流獎」中，獲選為「年度最佳專案運輸代理」。此獎項旨在表揚業內對亞洲供應鏈有超卓貢獻的物流公司。嘉里物流成功入圍亞洲第三方物流、全球第三方物流、空運代理、海運代理及專案運輸代理五個獎項，位列前五名。大獎評審前先經由讀者和會員網上提名。

二零零七年CHaINA中國最佳第三方物流服務商

全球供應鏈協會每年舉辦「CHaINA大獎」，表揚中國供應鏈的最佳實行及超卓成就。在二零零七年十一月舉行的頒獎禮上，嘉里大通獲選為「最佳第三方物流服務商」，嘉許公司為中國各地客戶提供嶄新的配送方案。獎項提名由主要生產商及零售商主導，對在中國發展及提供物流解決方案表現卓越的第三方物流服務商予以肯定。

AAA 企業信貸評級

中國國際貨運代理協會於二零零七年十二月對嘉里大通進行了企業信貸評級，給予公司「AAA」最高評級。此乃協會首次對中國內地之貨運代理進行信貸評級。



二零零七年供應鏈亞洲物流獎

企業管治聲明

本公司一向重視對股東的透明度及問責之重要性。董事會相信股東可從良好之企業管治中獲得最大利益。於香港聯合交易所有限公司公布《企業管治常規守則》(「常規守則」)前，本公司已主動由截至二零零零年十二月三十一日止財政年度開始之年報及賬目內披露企業管治常規。常規守則基本上有兩個層面：(a)守則條文；及(b)建議最佳常規，以及規定於上市發行人之年報內刊載企業管治報告。就常規守則而言，除了一項關於董事長與行政總裁之角色區分，本公司已遵守所有常規守則。

於二零零八年三月十九日，本公司已公布本公司副董事長兼董事總經理黃小抗先生，其職銜已更改為本公司之總裁兼首席執行官，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兼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，至於總裁兼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。

下列各部份載列本公司於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度如何遵守常規守則之原則。

重點及原則

企業管治常規

1. 董事

1.1 董事會

1. 董事會負責領導及監控本公司，以及監督本集團之業務、策略方針及財務表現。董事會設定本公司之價值及標準，並確保其對本公司股東應負之責任得以理解及達成。為此，董事會負責制定策略、企業管治及監察表現。管理層獲董事會轉授權力及責任，以在董事會釐定之監控及權力架構範圍內管理本集團。此外，董事會亦轉授不同權力予薪酬委員會、審核委員會及財務委員會。有關該等委員會之詳情，已列載於本年報內。
2. 董事會每年定期召開四次會議，亦會在有需要時召開更多會議。於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於本年報第71頁之列表內。各財政年度之董事會會議擬定召開日期乃於前一年召開之最後董事會會議上協定。
3. 由公司秘書保存之董事會會議記錄會送呈各董事作為記錄，並會公開予董事備查。
4. 本公司已為董事作出適當之投保安排。

1.2 職責劃分

1. 董事會已委任董事長負責行政職務，以及帶領董事會制訂政策及業務方針。董事長確保董事會有效運作及履行職責，以及董事會及時討論所有主要適切問題。董事會亦設有獨立非執行董事職位，為董事會審議事宜作出高度之獨立判斷、提供豐富知識及經驗。彼等除獲本公司委任為獨立非執行董事外，概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何形式之服務合約。董事會亦包括一名非執行董事，為董事會提供財務及會計知識及經驗。此外，各執行董事獲授予個別責任以監督及監控特定業務單位之運作，並推行董事會釐定之策略及政策。如下文所示，審核委員會及薪酬委員會的大多數成員均為獨立非執行董事。此架構可確保董事於審核委員會及薪酬委員會會議上所表達之見解及意見之獨立性。
2. 洪敬南先生出任董事長一職，領導董事會並確保於董事會會議上討論之事宜，全體董事得到適當說明。至於總裁兼首席執行官黃小抗先生則負責本公司業務的日常管理。
3. 董事會遂得以清晰既定之目標、策略和責任有效地運作。

重點及原則

企業管治常規

1.3 董事會之組成

1. 董事會之組成載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節。
2. 董事會成員彼此間並無財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。董事會之組合取得平衡兼具有高度之獨立元素。董事履歷載於本年報第76至78頁內，當中列載各人在各方面之專長、專業知識、經驗及資格。
3. 劉菱輝先生為羅兵咸永道會計師事務所（本公司之獨立核數師）之前任合夥人，彼於二零零一年六月三十日退休，並於二零零三年十二月一日（即彼於羅兵咸永道會計師事務所退休後達兩年期）成為本公司之獨立非執行董事。
4. 本公司已接獲三名獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第3.13條發出之年度獨立性確認書。董事會已評估彼等之獨立性，認為全體獨立非執行董事均符合上市規則所釋義之獨立性。

1.4 董事之委任、重選及罷免

1. 根據本公司之公司細則及常規守則，每位董事須由其上次當選或重選後不超過三屆之本公司股東週年大會上卸任（即每位董事之委任有效期為三年），及獲委任以填補臨時空缺或出任增補位置之各董事均須於彼等獲委任後之下次股東大會上參加重選。
2. 本公司並無成立提名委員會。新任董事主要以轉介或內部擢升方式羅致。在評估被委任者是否適合擔任本公司董事時，董事會將審閱被委任者之獨立性、經驗、專長及其個人操守及誠信，以及其願意付出之時間。新任董事之委任需經董事會成員一致批准。

1.5 董事之責任

1. 董事持續獲得法例及規管發展、業務及市場變動及本公司發展之最新匯報，以便彼等履行職務。
2. 獨立非執行董事在董事會會議上角色活躍，為策略及政策發展作出貢獻及於各方面提供可靠之判斷。彼等於潛在利益衝突出現時發揮引導作用。彼等亦為多個董事委員會之成員，並付出充裕之時間專心處理本公司之事務。彼等於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度按姓名分列之會議出席記錄載於本年報第71頁的列表內。
3. 董事會已採納上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》，作為本公司董事進行證券交易之守則（「證券交易守則」）。董事已確認於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度內及印製本年報之最後實際可行日期前期間一直遵守證券交易守則中所載之標準。

1.6 資料提供及取得

1. 全體董事定期收到有關本集團之業務活動、財務概要及業務回顧之資料，致使彼等可於出席董事會會議前獲提供最新及充份之資料。
2. 董事會成員於擬定會議召開日期前之一段合理期間內（無論如何不會遲於會議召開日期前三日），獲提供詳盡之董事會文件及相關資料，當中包括載有本集團主要業務活動之業務及財務報告。
3. 為方便決策過程之進行，董事可自由接觸管理層，以諮詢及取得進一步資料（如需要）。
4. 全體董事均可隨時要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會取得合適及適時之資料，以供董事會作出決定，並確保可依照董事會程序行事。董事可獲得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

2. 董事之酬金

2.1 薪酬委員會

薪酬委員會在截至二零零七年十二月三十一日止財政年度曾召開一次會議。按成員姓名分別之會議出席記錄載於本年報第71頁之列表內。薪酬委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報第73頁之「薪酬委員會報告」一節內。

2.2 執行董事之薪酬福利

1. 執行董事之薪酬包括基本薪金、酌情花紅、退休金及購股權。
2. 薪金每年審閱一次。倘薪酬委員會相信，如為反映各執行董事之表現、貢獻、責任增加及／或參照市場／行業趨勢而作出調整乃屬適當，則薪金可予調升。
3. 除基本薪金外，執行董事與本公司及其附屬公司之僱員符合資格獲得參照市場情況、企業及個人表現等因素釐定彼等之酌情花紅。
4. 作為對執行董事之部份報償及為了吸引、挽留及激勵服務於本集團任何成員公司之行政人員及主要僱員或對本集團作出貢獻之其他人士，本公司已採納行政人員購股權計劃（「一九九七年購股權計劃」）（已於二零零二年四月十七日終止，即不得再行授出購股權）及新購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。該等獎勵計劃讓合資格人士擁有本公司之權益，從而鼓勵該等人士向本集團作出最佳貢獻。
5. 截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之董事酬金之詳情列載於本年報賬目附註13(b)，而一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃之詳情則列載於董事會報告及本年報財務報表附註34內。

3. 問責及審核

3.1 財務報告

1. 董事會負責編製財務報表。於編製財務報表時，董事會已採用香港普遍採納之會計原則，貫徹應用適當之會計政策，並已作出合理審慎之判斷及估計。獨立核數師之主要職責為審核及報告財務報表，致股東之核數師報告已列載於本年報內。
2. 接近二零零七年年底時，董事會已審閱截至二零一二年十二月三十一日止五個財政年度之財務預測。根據此項審閱，董事會並未察覺任何造成不明朗之事件或情況，以致對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。因此，董事會已繼續採用持續經營基準以編製財務報表。

3.2 內部控制

有關本集團內部控制框架及董事會評估本集團內部控制系統程序之詳情載於本年報第74頁之「內部控制」一節內。

3.3 審核委員會

審核委員會於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度曾召開四次會議。按成員姓名分列之會議出席記錄載於本年報第71頁之列表內。有關審核委員會及其於年內所履行之工作詳情，載於本年報第72頁之「審核委員會報告」一節內。

3.4 核數師酬金

截至二零零七年十二月三十一日止財政年度，就本集團核數師提供之核數及非核數服務已支付／應付核數師之酬金如下：—

服務性質	金額 千港元
核數服務	11,733
非核數服務	
(i) 稅務服務	1,476
(ii) 其他服務	1,250

重點及原則

企業管治常規

4. 董事會權力的轉授

4.1 管理功能

本公司之日常營運授權予管理層，連同各部門主管負責本集團不同業務範疇。

4.2 董事會轄下之委員會

除授予審核委員會（見上文第3.3段）及薪酬委員會（見上文第2段）之特定職責外，董事會於一九九六年八月成立財務委員會，授權審閱及批准本集團若干財務事宜。現時，財務委員會由本公司董事長、總裁兼首席執行官及一位執行董事組成，處理之事宜包括盈餘資金投資、承擔、決定及批准收購及出售金額不超過1,000,000,000港元之投資項目、於指定限額內安排銀行融資及批准擔保及彌償保證。

4.3 執行委員會

董事會執行委員會每月開會一次及以一般管理委員會身份運作。執行委員會召開會議以討論公司及發展策略。執行委員會之成員包括本公司所有執行董事。

5. 與股東之溝通

5.1 投資者關係

溝通渠道

為與本公司股東發展及維持長久之投資者關係計劃，本公司已建立多個與股東溝通之渠道：—

- (i) 股東可就本公司之表現及未來路向於股東週年大會上向董事提出意見。
- (ii) 每年舉行兩次有關中期及年度業績公布之記者招待會及分析員會議，執行董事將出席會議回答有關本集團營運及財務表現之提問。
- (iii) 本公司亦透過積極參與投資者會議及與財經分析員、基金經理及準投資者之定期會面，把握機會向股東及投資界交流及說明公司策略。當中，本公司於二零零七年內參與由多家投資銀行籌辦的多項巡迴推介及投資者會議，以進一步增進本集團與投資界的關係，並讓投資界了解本集團之營運及業務發展。

下表載列本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度內參與之巡迴推介及投資者會議：—

日期	活動	主辦者	地點
二零零七年四月	花旗集團亞太物業會議	花旗集團	新加坡
二零零七年五月	JP Morgan非交易推廣	JP Morgan	香港
二零零七年六月	亞太區地產會議	JP Morgan	曼谷
二零零七年六月	亞洲投資者產品會議	KBC Financial	香港
二零零七年七月	瑞信非交易推廣	瑞信	紐約／波士頓／ 洛杉磯／三藩市
二零零七年十一月	2007摩根士丹利亞太峰會	摩根士丹利	新加坡

本集團計劃日後繼續透過參與巡迴推介及會議以增進與投資者之關係。

- (iv) 本公司網址為www.kerryprops.com，載有重要之公司資料、董事及高級管理人員之履歷、公司組織架構、年度及中期報告、主要往績發展，並備有詳盡且方便閱讀之本集團資料，網址亦載有本公司刊發之公布及通函，讓本公司股東及投資界適時取得本集團之最新資料。
- (v) 本集團亦歡迎股東及投資界人士向本集團企業傳訊部查詢。企業傳訊部之聯絡資料可參閱本公司網址www.kerryprops.com及本年報之「公司資料及重要日期」一節。

股東大會

1. 股東大會為董事會與本公司股東溝通之平台。持有不少於本公司繳足股本十分之一之股東可以書面提出召開股東特別大會之要求及述明其目的，並送交本公司在百慕達之註冊辦事處，地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。
2. 為方便行使股東權利，重要事宜將以個別決議案於股東大會上處理。

重點及原則

企業管治常規

5.1 投資者關係 (續)

3. 董事會會於股東週年大會上回應股東及其他人士提出之問題。本公司獨立董事委員會(如有)之主席亦會出席為批准關連交易或任何其他須待獨立股東批准之交易而召開之任何股東大會回應問題。
4. 本公司二零零七年度股東週年大會已於二零零七年五月三日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。以下決議案於會上獲得通過：—
 - (a) 採納截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目及董事會報告與核數師報告；
 - (b) 宣布派發截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之末期股息；
 - (c) 重選卸任董事馬榮楷先生及劉菱輝先生；
 - (d) 釐定董事袍金；
 - (e) 重新委任羅兵咸永道會計師事務所為核數師，並授權本公司董事釐定其酬金；
 - (f)
 - (i) 授予本公司董事配發、發行及處理不超過在決議案通過之日本公司已發行股本20%之額外股份之一般授權；
 - (ii) 授予本公司董事購回不超過在決議案通過之日本公司已發行股本10%之本公司股本中之股份之一般授權；及
 - (iii) 待以上決議案第(f)(ii)項獲得通過後，藉將購回股份之總面額加至20%之一般授權以擴大配發股份之一般授權。
5. 書面點票方式表決 — 程序及規定

本公司遵照上市規則之規定，於其召開股東大會之通函，載有遵照上市規則第13.39(4)條，股東要求以書面點票方式進行表決之程序及權利。

根據本公司之公司細則第70條規定，提呈股東大會表決之決議案將以舉手投票方式表決，但下列人士可要求以書面點票方式進行表決（在宣布以舉手投票方式表決之結果時或之前，或於任何其他以書面點票方式進行表決之要求撤回時）：—

- (i) 大會主席；或
- (ii) 最少三名親身出席之股東或獲正式授權之公司代表或委任代表，並於當時有權於會上投票；或
- (iii) 任何一名或多名親身出席之股東或獲正式授權之公司代表或委任代表，並代表不少於所有有權於會上投票之股東之總投票權十分之一；或
- (iv) 任何一名或多名親身出席之股東或獲正式授權之公司代表或委任代表，並持有獲賦予權利於會上投票及實繳股款總額相等於不少於全部獲賦予該項權利之股份之實繳股款總額十分之一之本公司股份。

此外，根據本公司之公司細則第70A條，不論本公司公司細則之任何其他規定：—

- (a) 倘(i)某一特定大會之主席及(ii)董事合共持有該大會總投票權5%或以上之代表委任表格，及
- (b) 倘就任何決議案以舉手方式進行表決時，股東於該大會上投票之意向與上文(a)項所述之代表委任表格所指示之意向相反，

持有上述代表委任表格之大會主席及／或任何董事可要求以書面點票方式進行表決。然而，倘上文(a)項所述之人士所持有之全部代表委任表格顯示即使以書面點票方式進行投票表決亦不會推翻以舉手方式進行表決之結果，則毋須以書面點票方式進行投票表決。

重點及原則

企業管治常規

5.2 股東資料

於二零零七年十二月三十一日，依據本公司股東名冊之本公司股東分析如下：—

(百慕達總冊及香港分冊)					
於二零零七年十二月三十一日		股東		每股面值1港元股份	
所持股份數目	數目	佔總數百分比	數目	佔總數百分比	
1-500	61	19.12%	12,384	0.00%	
501-2,000	97	30.41%	118,697	0.01%	
2,001-5,000	52	16.30%	182,404	0.01%	
5,001-20,000	49	15.36%	520,419	0.04%	
20,001-50,000	17	5.33%	515,292	0.04%	
50,001-100,000	10	3.14%	644,536	0.04%	
100,001-200,000	8	2.51%	1,120,250	0.08%	
200,001-500,000	6	1.88%	1,726,024	0.12%	
500,001-1,000,000	5	1.57%	3,460,430	0.24%	
1,000,001-2,000,000	4	1.25%	5,578,320	0.39%	
2,000,001-5,000,000	4	1.25%	14,801,443	1.04%	
超過 5,000,000	6	1.88%	1,395,597,847	97.99%	
	319	100%	1,424,278,046	100%	
按地域分					
(a) 亞洲					
香港	284	89.03%	1,417,261,147	99.51%	
馬來西亞	14	4.39%	6,539,339	0.46%	
新加坡	8	2.51%	258,827	0.02%	
泰國	1	0.31%	2,031	0.00%	
菲律賓	1	0.31%	19,941	0.00%	
中國	3	0.95%	84,061	0.01%	
印尼	1	0.31%	63,539	0.00%	
(b) 澳大拉西亞區					
澳洲	3	0.95%	18,128	0.00%	
(c) 歐洲					
馬恩島·不列顛群島	1	0.31%	14,279	0.00%	
英國	1	0.31%	109	0.00%	
(d) 美洲					
加拿大	1	0.31%	15,645	0.00%	
美國	1	0.31%	1,000	0.00%	
	319	100%	1,424,278,046	100%	

5.3 其他相關資料

截至二零零八年十二月三十一日止下一財政年度之重要公司日期及於二零零七年十二月三十一日之公司市值分別載於本年報之「公司資料及重要日期」及「財務概要」兩節內。

董事會會議出席記錄

於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度

董事姓名	董事會會議日期			
	三月二十二日	六月六日	九月十四日	十二月七日
洪敬南 ⁺	是	是	是	是
黃小抗 ⁺	是	否	是	是
何述勤 ⁺	是	是	是	是
馬榮楷 ⁺	是	是	是	是
陳惠明 (於二零零七年九月十三日獲委任)	不適用	不適用	是	是
錢少華 (於二零零七年九月十三日獲委任)	不適用	不適用	是	是
William Winship Flanz [#]	是	是	是	是
古滿麟 [#] (於二零零七年五月三日獲委任)	不適用	是	是	是
劉菱輝 [#]	是	是	是	是
Christopher Roger Moss, O.B.E. [®] (於二零零七年五月三日卸任)	是	不適用	不適用	不適用
謝啟之 [®]	是	是	是	是
總計	8	8	10	10
出席	8 (100%)	7 (88%)	10 (100%)	10 (100%)
全年平均數				97%

審核委員會會議出席記錄

於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度

董事姓名	審核委員會會議日期			
	三月十五日	六月一日	九月七日	十一月二十八日
古滿麟 [#] (於二零零七年五月三日獲委任)	不適用	是	是	是
劉菱輝 [#]	是	是	是	是
Christopher Roger Moss, O.B.E. [®] (於二零零七年五月三日卸任)	是	不適用	不適用	不適用
謝啟之 [®]	是	是	是	是
總計	3	3	3	3
出席	3 (100%)	3 (100%)	3 (100%)	3 (100%)
全年平均數				100%

薪酬委員會會議出席記錄

於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度

董事姓名	薪酬委員會會議日期
	一月二十六日
洪敬南 ⁺	是
黃小抗 ⁺	是
William Winship Flanz [#]	是
古滿麟 [#] (於二零零七年五月三日獲委任)	不適用
劉菱輝 [#]	是
Christopher Roger Moss, O.B.E. [®] (於二零零七年五月三日卸任)	是
總計	5
出席	5 (100%)
全年平均數	100%

「是」代表出席

「否」代表缺席

⁺ 執行董事

[#] 獨立非執行董事

[®] 非執行董事

審核委員會報告

董事會審核委員會於一九九八年十二月成立，現由本公司兩位獨立非執行董事及一位非執行董事組成，彼等本身於會計界、財務界及商界均擁有豐富之財務及會計經驗。審核委員會之成員名單載於本年報之「公司資料及重要日期」一節內。

審核委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於本公司網址 www.kerryprops.com 登載。一般而言，審核委員會負責協助董事會履行職責，監察本集團財務報告程序之完整性、本公司財務報表及報告、本集團內部控制系統之有效性、本集團內部審計之工作表現以至與獨立核數師之安排。

於履行職責方面，審核委員會於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之工作概述如下：

- (i) 審核委員會審閱本公司年度及中期財務報表草稿及業績公布草稿，以及在推薦該等報表／公布予董事會審批前，專注重要範疇之判斷、會計政策是否貫徹一致或有所更改，以及資料披露是否充足。
- (ii) 審核委員會連同獨立核數師審閱會計準則之發展及評估其對本集團財務報表可能造成之影響。
- (iii) 在正式委任獨立核數師審核本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表前，審核委員會已評估本公司獨立核數師之獨立性。
- (iv) 在審核工作正式開始進行前，審核委員會已與獨立核數師商討建議之工作範圍及審核方式。在完成核數後，審核委員會審閱獨立核數師之審核結果，並與獨立核數師商討任何重大發現及核數事宜。

- (v) 審核委員會就委任獨立核數師及釐定獨立核數師薪酬向董事會提出建議。
- (vi) 審核委員會審閱及批准內部審核計劃及審閱內部審核報告，並與內部審核小組及本集團高級管理層商討任何重要事宜。
- (vii) 審核委員會審閱內部審核工作之獨立性及本公司管理層對內部審核小組所提供之支援及合作程度以至其在履行職務及職責時之資源。
- (viii) 審核委員會藉審查本集團內部及獨立核數師處理之工作，以及本集團各業務部門高級管理人員之書面聲明及與董事會進行商討，從而檢討本集團內部控制系統是否完備及具效率。

在截至二零零七年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會召開四次會議，審核委員會亦不時與本集團高級管理層、獨立核數師及內部審核小組召開會議。審核委員會之會議記錄於備妥後交予董事會傳閱，以作參考。審核委員會亦於董事會會議上匯報及提呈其發現，並向董事會作出建議，以供考慮及商討。

於二零零八年三月七日，在向董事會作出推薦以待批准前，審核委員會亦已審閱本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表。

審核委員會成員

劉菱輝 (主席)

古滿麟 (於二零零七年五月三日獲委任)

謝啟之

Christopher Roger MOSS, O.B.E.

(於二零零七年五月三日卸任)

香港，二零零八年三月十九日

薪酬委員會報告

本公司於一九九七年二月成立薪酬委員會，委員會之大多數成員由獨立非執行董事組成。薪酬委員會之主席為董事長，而其他成員包括總裁兼首席執行官及本公司全部三名獨立非執行董事。薪酬委員會之成員名單見本年報之「公司資料及重要日期」一節內。

薪酬委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於本公司網址www.kerryprops.com登載。薪酬委員會之主要職責（其中包括）為就本公司全體執行董事之酬金政策及架構作出推薦、就執行董事之特定薪酬福利作出建議，以及就非執行董事之薪酬作出推薦，以待董事會批准。薪酬委員會亦管理本公司購股權計劃並作出相關決定。倘個別董事之薪酬福利在審閱時，相關之董事須放棄投票權。

在截至二零零七年十二月三十一日止財政年度內，薪酬委員會召開一次會議，所有建議皆獲董事會批准。薪酬委員會履行下列工作：

- (i) 薪酬委員會在向董事會作出建議以待批准前，已審閱執行董事於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度之薪酬、房屋津貼及退休金供款。

- (ii) 薪酬委員會審閱及向董事會建議，以批准支付本公司執行董事截至二零零六年十二月三十一日止財政年度合共63,670,000港元之花紅。

- (iii) 薪酬委員會亦考慮及關注執行董事之建議薪酬福利，及建議就本公司執行董事於截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之服務，不向彼等授出購股權。

於年內，董事會批准薪酬委員會之全部建議。

薪酬委員會成員

洪敬南 (主席)

黃小抗

William Winship FLANZ

古滿麟 (於二零零七年五月三日獲委任)

劉菱輝

Christopher Roger MOSS, O.B.E.

(於二零零七年五月三日卸任)

香港，二零零八年三月十九日

內部控制

董事會負責維持及檢討本集團內部控制系統之有效性。內部控制乃為符合本集團之特定要求及減低本集團須承受之風險；並為管理風險，而非為消除風險而設，從而達致業務目標。內部控制僅可就錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。本集團之內部控制框架涵蓋：(i)訂定目的、預算及目標；(ii)制定財務資料之定期報告，特別追查實際表現與預算／目標之差異；(iii)授出權力；及(iv)訂定問責的界線。

本集團的整體策略及目標由董事會決定。預算為每年制定，本集團未來五年之財務預測已編製，並已由董事會審閱。於落實該等策略及達成該等目標時，每位執行董事於監察本集團內個別業務單位之操作及營運上具特定責任，包括審閱及批准屬於業務層面之策略及計劃、制訂有關業務之績效目標，以及計劃及推行內部控制。

本公司每月向執行董事提交財務資料。實際表現與目標之差異分析將會備妥，連同實際表現與預算／目標之任何重大差異及偏離之註釋載入董事會有關文件內，以供於董事會會議上商議。此安排將有助董事會及本集團管理層監察本集團業務營運，並能審慎與適時地訂定計劃。其他定期及專案報告將為董事會及其多個委員會編製，以確保董事可適時及合適地獲得彼等所需之一切資料。

本集團具備清晰組織架構，訂明每一業務部門不同層面之權限及肩負職責，以容許權力轉授以及加強職權劃分與提高問責性。若干特定事宜則不會授權而由董事會裁決，其中包括審批年度及中期業績、年度預算、資本結構、宣布派發股息、收購及出售重大資產及重大資本開支、董事會架構及其組成及繼任等事宜。

為能更好地檢討及評估本集團現有內部控制系統是否完備及具效率，本集團於二零零七年十二月三十一日止財政年度期間制定內部自行評估及核證程序。根據此項程序，本集團每個部門均須評估各自就營運、財務控制、風險管理控制及應急管理措施各方面之基礎營運控制之有效性。本集團每個部門隨後向審核委員會提交一份有關其內部控制是否完備及具效率之書面報告，該報告已於二零零七年九月七日召開之審核委員會會議上商討。

在上述事宜之外，董事會亦透過內部審核計劃監察內部控制。內部審核小組對本集團重大經營、財務及風險管理控制事宜作持續性審查，務求以輪流方式涵蓋本集團所有主要營運業務。於上一個財政年度完結時，內部審核小組之審查範圍及審核計劃由審核委員會連同本公司高級管理層共同釐定及批准，審核計劃乃按風險評估方法制定，並專注於相對承受較高風險之範疇。在查核中，內部審核小組亦將核實自行評估之回應，並確保已實行適當之控制措施及整改任何不足或違規之處（如有）。

內部審核職能直接向審核委員會報告，並根據經批准之內部審核計劃，定期提交內部審核報告予審核委員會成員、首席財務主管及獨立核數師審閱。

董事及高級管理人員

前排坐下（左至右）：馬榮楷先生、黃小抗先生、洪敬南先生、何述勤先生

後排站立（左至右）：陳惠明先生、謝啟之先生、劉菱輝先生、William Winship FLANZ 先生、古滿麟先生、錢少華先生



執行董事



洪敬南先生，現年六十一歲，為董事會之董事長。洪先生於二零零三年八月一日獲推選為董事會之董事長一職前，於一九九九年八月至二零零三年七月及於一九九六年五月至二零零三年七月曾分別出任為本公司董事會之副董事長及聯席董事總經理。洪先生亦為嘉里控股有限公司（本公司之直接控股公司）之董事。此外，洪先生為中國國際貿易中心股份有限公司（於上海交易所上市之公司）之董事長及Allgreen Properties Limited（於新加坡交易所上市之公司）之非執行董事。彼亦為中國人民政治協商會議全國委員會之委員及本集團多間在中國設立之公司之董事長。洪先生自一九七六年起出任為郭氏集團之高級行政人員，曾負責郭氏集團多項計劃之籌劃及發展工作，包括香港之杏花邨及北京之中國國際貿易中心。彼於西澳洲大學取得土木工程學士學位，並於多倫多大學取得工商管理碩士學位。洪先生亦曾參加並於一九九八年十一月完成哈佛商學院之國際高級管理課程。



黃小抗先生，現年五十六歲，為本公司總裁兼首席執行官。黃先生自一九九六年五月起出任為本公司之執行董事。彼於一九九九年六月至二零零三年七月曾出任為本公司之聯席董事總經理。於二零零三年八月一日獲推選為董事會之副董事長兼本公司董事總經理之職，並於二零零八年三月十九日，其職銜更改為總裁兼首席執行官。黃先生乃嘉里控股有限公司（本公司之直接控股公司）及Kuok (Singapore) Limited之董事。彼亦為中國國際貿易中心股

份有限公司（於上海交易所上市之公司）之董事。此外，黃先生為港滬發展有限公司之董事長及董事總經理及本集團多間在中國設立之公司之董事長。彼於一九九一年加入郭氏集團，負責本集團在內地之發展項目。黃先生畢業於中國華南師範大學。



何述勤先生，現年五十九歲，自一九九八年五月起出任為本公司之執行董事。何先生為嘉里發展有限公司之執行董事，該公司為本集團之主要香港物業業務公司。彼負責本集團之物業發展及基建投資。何先生現為鷹君資產管理（冠君）有限公司之非執行董事，該公司為冠君產業信託（於香港上市）之管理人。



馬榮楷先生，現年四十六歲，自二零零四年三月起出任為本公司之執行董事。馬先生為嘉里物流聯網有限公司之副董事長及董事總經理，該公司為本集團之物流、貨運及貨倉業務之部門控股公司。彼於一九九零年九月加入嘉里發展有限公司，該公司為本集團之主要香港物業業務公司，並於一九九九年六月被調往本集團之物流、貨運及貨倉部門。馬先生持有英國蘭加士打大學理學（管理科學）學士學位，並於二零零零年九月完成哈佛商學院之行政人員管理課程 — Managing the Supply Chain。



蘇慶和先生，**MBE**，**JP**，現年六十一歲，自二零零八年四月一日起出任為本公司之執行董事。蘇先生主要負責本公司於內地物業組合之業務運作。蘇先生在發展及管理商業及住宅物業組合方面擁有豐富經驗。他於二零零四年至二零零七年曾任領匯管理有限公司執行董事及行政總裁、於二零零二年至二零零四年曾任新鴻基地產發展有限公司執行董事、於一九九零年至二零零二年曾任香港房屋協會執行董事、於一九八一年至一九九零年曾任地鐵有限公司物業總監，並於一九七二年至一九八一年曾任和記地產有限公司助理總經理。蘇先生持有香港中文大學工商管理碩士學位。他為註冊專業房屋經理，及英國皇家特許測量師學會、英國特許屋宇經理學會、香港測量師學會及香港房屋經理學會資深會員。蘇先生同時亦積極參與公職服務。他曾為多個法定機構之成員，其中包括九廣鐵路公司管理局、城市規劃委員會、香港房屋委員會、土地及建設諮詢顧問委員會及長遠房屋策略諮詢委員會。他現任廉政公署防止貪污諮詢委員會及香港房屋協會委員。

董事

陳惠明先生，現年五十四歲，自二零零七年九月起出任為本公司之董事。彼亦為嘉里建設（中國）有限公司及嘉里建設管理（上海）有限公司（本集團之附屬公司，於上海提供房地產管理服務）之董事。陳先生在私營及公營機構於項目及房地產管理累積逾三十年經驗，而其中逾十年為中國項目之經驗。陳先生為英國



皇家測量師學會及香港測量師學會資深會員，亦為中國註冊房地產估價師。陳先生持有香港理工大學國際房地產碩士學位。

錢少華先生，現年五十一歲，自二零零七年九月起出任為本公司之董事。彼亦為嘉里建設（中國）有限公司及嘉里置業（杭州）有限公司之董事。錢先生在中國接受高等教育，並於二零零二年完成哈佛商學院之國際高級管理課程。

獨立非執行董事

William Winship FLANZ先生，現年六十三歲，自二零零四年九月起出任為本公司之獨立非執行董事。Flanz先生乃私人投資者，並為常興（合隆）企業有限公司之顧問、霸菱亞洲投資有限公司之高級顧問及Supervalu, Inc退休金之投資顧問委員會主席。Flanz先生亦為兼松纖維株式會社之董事會副董事長兼執行委員會成員以及利和經銷集團有限公司（於香港上市之公司）之非執行董事。Flanz先生於美國大通銀行開展其事業，先後出任為日本地區經理、中東及北非之地區總監，後來獲委任為地區總監，負責美國大通銀行所有亞太區業務。彼為Prudential Asia Investments Limited之創辦合夥人，隨後為Investcorp International Limited之管理委員會成員，後來擔任Gucci Group, N.V.之主席兼行政總裁；返回香港後，出任為常興（合隆）企業有限公司（一間香港投資公司）之行政總裁。彼畢業於紐約大學，獲頒經濟學文學士學位。彼亦持有密歇根大學工商管理碩士學位。



董事及高級管理人員

續



古滿麟先生，現年五十七歲，自二零零七年五月起出任為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。古先生於房地產行業累積逾三十五年經驗。彼曾為威寧謝國際之執行董事及威寧謝香港有限公司、Premas Hong Kong Limited及icFox International之主席。古先生現為Ascott Residence Trust Management Limited（一間新加坡公司）及麗豐控股有限公司（於香港上市之公司）之獨立非執行董事。彼為香港醫院管理局屯門醫院醫院管治委員會委員。古先生為香港測量師學會資深專業會員。



劉菱輝先生，現年六十七歲，自二零零三年十二月起出任為本公司之獨立非執行董事以及自二零零七年五月起出任為本公司之審核委員會主席。劉先生為香港執業會計師逾三十年，在核數、財務、稅務及管理方面具有廣泛經驗。彼於二零零一年六月三十日退休前，一直為香港羅兵咸永道會計師事務所之合夥人。彼為大快活集團有限公司及會德豐地產有限公司（於香港上市之公司）之獨立非執行董事及中國國際貿易中心股份有限公司（於上海交易所上市之公司）之獨立董事。劉先生為英格蘭及威爾斯郡特許會計師公會及香港會計師公會資深會員。



非執行董事

謝啟之先生，現年四十四歲，自二零零五年九月起出任為本公司之非執行董事及審核委員會成員。謝先生為嘉里控股有限公司（本公司之直接控股公司）之高級財務行政人員，現領導該公司會計職務工作。謝先生為倫敦大學之倫敦經濟及政治科學院之畢業生，及為英國特許會計師及英國Corporate Treasurer之會員。彼擁有逾二十年會計及財務方面之經驗，並於一九九四年加入嘉里集團之前，任職審計及銀行業。於二零零一年至二零零四年期間，謝先生曾出任SCMP集團有限公司之集團財務總監。

高級管理人員

物業部



周崇濂先生，現年四十二歲，分別自一九九六年及一九九八年起出任為嘉里建設管理（上海）有限公司（本集團之附屬公司，於上海提供房地產管理服務）之董事及總經理。彼負責本集團於上海之物業發展項目之營運。周先生持有加拿大Winnipeg大學之經濟及行政文學士（榮譽）學位。



朱葉培先生，現年五十九歲，為嘉里物業管理服務有限公司（向本集團提供物業管理服務之附屬公司）之執行董事。朱先生於地產業務各個領域累積逾三十年經驗。朱先生自二零零零年加入本集團起，主要負責本集團於香港之物業組合之市場營銷及管理。朱先生持有澳門大學之工商管理碩士學位。



馮鶯女士，現年五十歲，為嘉里建設（中國）有限公司之執行董事。馮女士負責本集團於深圳、成都及秦皇島之地產發展項目之投資及營運。彼於企業發展及項目管理累積逾二十年經驗。馮女士畢業於中國上海交通大學機械工程系，並取得工程學士學位。



許玉銘女士，現年四十五歲，嘉里項目管理（香港）有限公司之建築設計總監，為香港註冊建築師及政府認可人士，並持有內地一級註冊建築師資格。二零零八年加入本公司以前，曾任劉榮廣伍振民建築師事務所（香港）有限公司之董事，於香港、澳門、中國大陸及亞洲其他地區建築行業擁有逾二十年經驗。許女士為香港建築師學會資深會員，持有香港大學建築學文學士及建築學士學位。



譚成基先生，現年五十三歲，自一九九八年起出任為嘉里發展有限公司之執行董事。譚先生亦為嘉里建設（中國）有限公司、嘉里物業代理有限公司、嘉里物業管理服務有限公司及嘉里項目管理（香港）有限公司之董事。彼主要負責本集團之土地收購及項目管理。譚先生持有香港大學之理學士學位及工商管理碩士學位。彼為英國皇家測量師學會及香港測量師學會資深會員。



黃偉才先生，現年六十一歲，自二零零五年起出任為嘉里建設（中國）有限公司之執行董事。彼為北京嘉奧房地產開發有限公司及天津嘉里房地產開發有限公司之總經理。黃先生負責本公司位於天津之發展項目及北京嘉里中心之營運。彼為英國皇家測量師學會及香港測量師學會資深會員。



楊柏軒先生，現年五十五歲，現任嘉里發展有限公司之執行董事。楊先生負責本集團之項目管理。楊先生於項目管理及成本控制累積逾二十年經驗。楊先生自二零零四年起獲路政署根據土地（雜項條文）條例委任為覆核委員團成員，彼亦為香港理工大學屋宇設備工程顧問委員會成員。楊先生為曼徹斯特大學之畢業生。

物流聯網部



Kledchai BENJAATHONSIRIKUL 先生，現年五十二歲，自一九八三年起加入本集團並現任為Kerry Logistics (Thailand) Limited以及其他泰國附屬公司之董事及總經理。Benjaathonsirikul先生亦為Shangri-La Hotel Public Company Limited（一間泰國公司）之獨立董事及審核委員會成員。彼於港口物流及運輸相關業務累積逾十年經驗。彼畢業於英國伯明翰大學並取得法律學士學位。

董事及高級管理人員

續



陳錦寶先生，現年四十六歲，自一九九三年起加入嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）（本公司之全資附屬公司）並現任為嘉里大通物流有限公司之董事總經理（其為嘉里物流擁有70%權益之附屬公司並於中國大陸設有129間分公司及聘請逾3,000名員工）。陳先生於物流行業擁有逾十年經驗，同時為多個具影響力之行業協會如中國報關協會、中國物流與採購聯合會及北京物流協會任副會長。陳先生持有澳洲墨爾本皇家理工學院之物流管理商業碩士學位。



呂劍明先生，現年四十八歲，現任嘉里物流之執行董事。呂先生於一九九二年加入本集團。於加入本集團之前，呂先生曾於一間跨國物流公司出任銷售及市場業務董事。呂先生於物流業累積逾二十年經驗。呂先生曾參與本集團新貨倉設備發展及於市場業務發展擔任若干職位。彼持有香港理工大學／香港管理專業協會之管理文憑。



TAN Kai Whatt, Robert先生，現年五十一歲，於二零零四年加入嘉里物流。Tan先生現為負責本集團之東南亞物流業務運作之董事總經理，並負責發展及擴充嘉里物流於南亞及東南亞地區（包括新加坡、馬來西亞、印尼、泰國、越南、柬埔寨、印度、孟加拉及菲律賓）之網絡。Tan先生於二零零三年獲亞洲管理學院頒發碩士學位，並於船務及物流業累積逾十年經驗。



Gary WILCOCK先生，現年四十六歲，於二零零二年加入嘉里物流並為負責本集團之歐洲物流營運之董事總經理。彼亦為Kerry Logistics (UK) Limited之董事總經理及曾於加入嘉里物流之前擔當多個高級管理人員職位。彼於物流業（尤其是英國與亞洲之貿易往來）累積逾二十年經驗。

企業服務部



王志剛先生，現年四十六歲，為本公司之首席財務主管。王先生於英國倫敦KPMG Peat Marwick受訓並取得特許會計師資格。於一九九四年加入嘉里集團前，王先生在英國及香港擁有約十年審計經驗。於二零零七年履行本公司此職位前，他曾參與可口可樂之飲料業務，當時嘉里集團為可口可樂產品於中國之特許經營瓶裝商。王先生為英國劍橋大學之畢業生。



李少菁女士，現年四十一歲，為本公司之公司秘書。李女士為香港之合資格律師，並為特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之會員。於二零零五年加入本公司以前，李女士於公司秘書行業累積逾十年經驗。李女士持有英國倫敦大學法律學士學位及英國紐卡素Northumbria大學之法律碩士學位。

董事會報告

董事會茲呈報截至二零零七年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核財務報表。

主要業務及經營範圍之分部分析

本公司之主要業務為投資控股。

本公司附屬公司及聯營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

1. 在香港、中華人民共和國（「中國」）及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
2. 物流、貨運以及擁有及經營貨倉業務；
3. 在香港及中國進行與基建有關之投資；及
4. 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務。

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詳載於財務報表附註5。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於第98頁之綜合損益賬內。

於本年度建議及已派發之股息詳情載於財務報表附註11。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動載於財務報表附註35及36。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款合共1,053,000港元。

物業、機器及設備

本集團及本公司於本年度之物業、機器及設備變動詳情載於財務報表附註14。

投資、酒店及發展物業

本集團之投資、酒店及發展物業詳情載於第40至50頁內。

可分派之儲備

於二零零七年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為19,071,608,000港元（二零零六年：18,919,415,000港元）。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註33。

董事會報告

續

債券

本集團之債券詳情載於財務報表附註29及30。

資本化利息

本集團於本年度之資本化利息款額載於財務報表附註8。

附屬公司及聯營公司

本公司主要附屬公司及本集團主要聯營公司於二零零七年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註44。

銀行貸款及其他借貸之詳情

本集團及本公司於二零零七年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸之詳情載於財務報表附註28及41。

十年財務概要

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債均概述於第179及180頁內。

董事會

於本年度內及至本報告日期止之在任董事如下：

洪敬南先生(董事長)⁺

黃小抗先生(總裁兼首席執行官)⁺

何述勤先生⁺

馬榮楷先生⁺

陳惠明先生

(於二零零七年九月十三日獲委任)

錢少華先生

(於二零零七年九月十三日獲委任)

William Winship FLANZ先生[#]

古滿麟先生[#]

(於二零零七年五月三日獲委任)

劉菱輝先生[#]

謝啟之先生[®]

Christopher Roger MOSS先生，O.B.E.[#]

(於二零零七年五月三日卸任)

⁺ 執行董事
[#] 獨立非執行董事
[®] 非執行董事

黃小抗先生、何述勤先生及William Winship Flanz先生將於即將舉行之股東週年大會中，根據本公司之公司細則第99(A)條輪流卸任。Flanz先生已決定不再重選。其他卸任董事皆符合資格，並願意膺選連任。董事會謹此感謝及感激Flanz先生在出任本公司董事期間對本公司作出之貢獻及提供意見。

(附註：蘇慶和先生，MBE·JP，於二零零八年四月一日獲委任為本公司執行董事，須根據本公司之公司細則第102(B)於即將舉行之股東週年大會中卸任。蘇先生符合資格，並願意膺選連任。)

董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷載於第75至80頁內。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

(i) 本公司

董事姓名	普通股 股份數目 (個人權益)	根據股本衍生 工具所持有之 相關普通股 股份數目	總計	股權百分比(約) ⁶
洪敬南先生	115,367 ¹	2,536,495 ²	2,651,862	0.19
黃小抗先生	—	912,000 ²	912,000	0.06
馬榮楷先生	1,020 ¹	720,000 ²	721,020	0.05
陳惠明先生	4,000 ¹	—	4,000	0.00

(ii) 相聯法團

相聯法團名稱	董事姓名	普通股股份數目				總計	股權百分比(約)
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		
Shang Properties, Inc. (前稱EDSA Properties Holdings, Inc.)	何述勤先生	1,570 ¹	—	—	—	1,570	0.00
Kerry Group Limited	洪敬南先生	—	7,300,000 ³	5,540,716 ⁴	8,000,000 ⁵	20,840,716	1.36 ⁷
	黃小抗先生	4,617,263 ¹	—	8,504,300 ⁴	—	13,121,563	0.86 ⁷
	何述勤先生	1,388,452 ¹	—	—	—	1,388,452	0.09 ⁷
	馬榮楷先生	1,010,620 ¹	—	—	—	1,010,620	0.07 ⁷
	陳惠明先生	100,000 ¹	—	—	—	100,000	0.01 ⁷
	錢少華先生	500,000 ¹	—	—	—	500,000	0.03 ⁷
	謝啟之先生	600,000 ¹	—	—	—	600,000	0.04 ⁷
Kerry Siam Seaport Limited	洪敬南先生	1 ¹	—	—	—	1	0.00
	馬榮楷先生	1 ¹	—	—	—	1	0.00

附註：

- 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
- 此代表有關董事以實益擁有人身份持有本公司的購股權（「購股權」）權益（此乃根據購股權計劃而獲本公司授予以認購相關普通股股份）。詳情載於本報告之「購股權」一節。
- 此代表有關董事及其配偶透過彼等為或然受益人之全權信託持有之權益。
- 此代表有關董事透過其控制之公司持有之權益。
- 此代表有關董事透過彼等為或然受益人之全權信託持有之權益。
- 百分比已按於二零零七年十二月三十一日本公司已發行普通股股份總數（即1,424,278,046股普通股股份）作出調整。
- 百分比已按於二零零七年十二月三十一日Kerry Group Limited已發行普通股股份總數（即1,529,076,815股普通股股份）作出調整。

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

董事會報告

續

董事於股份、相關股份及債券中之權益（續）

除上述者外，於二零零七年十二月三十一日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券條例第352條規定存置之登記冊內或依據標準守則須通知本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

董事享有權益之合約

本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司概無訂立任何本公司董事於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而且於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大合約。

董事購買股份或債券之權利

(i) 本公司

於二零零七年十二月三十一日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，本公司向董事授出以認購本公司股份而尚未行使的購股權數目載於本報告之「購股權」一節內。

(ii) 相聯法團

根據Kerry Group Limited（「KGL」）（本公司之最終控股公司）於一九九九年十一月十七日採納之購股權計劃，KGL之董事會向下列董事授出以認購KGL股份之購股權（「KGL購股權」）。於二零零七年十二月三十一日，有關董事已行使全部KGL購股權。詳情載列如下：

董事姓名	授出日期	於二零零七年	於年內行使	於二零零七年	行使價	行使期間
		一月一日	KGL購股權數目	十二月三十一日		
		持有KGL購股權數目	KGL購股權數目	持有KGL購股權數目	港元	
洪敬南先生	04/05/2000	5,540,716	(5,540,716)	—	4.54	04/11/2000-03/05/2007
黃小抗先生	04/05/2000	4,617,263	(4,617,263)	—	4.54	04/11/2000-03/05/2007

除上述者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度內任何時間概無訂立任何安排，致使各董事可藉著購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲取利益。

本公司股本中之主要權益

於二零零七年十二月三十一日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於本公司之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股股份之身份	普通股股份數目	好倉／淡倉／ 可供借出的股份	股權百分比(約) ²
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	757,398,587 ¹	好倉	53.18
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	757,398,587 ¹	好倉	53.18
Caninco Investments Limited	實益擁有人	310,718,565 ¹	好倉	21.82
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	255,640,776 ¹	好倉	17.95
Moslane Limited	實益擁有人	88,085,647 ¹	好倉	6.18
JPMorgan Chase & Co.	所控制公司之權益	108,827,877	好倉	7.64
		3,856,529	淡倉	0.27
		27,419,901	可供借出的股份	1.93

附註：

1. Caninco Investments Limited (「Caninco」)、Darmex Holdings Limited (「Darmex」) 及 Moslane Limited (「Moslane」) 為嘉里控股有限公司 (「嘉里控股」) 之全資附屬公司。嘉里控股乃KGL之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex及Moslane擁有權益之股份亦包括在嘉里控股及KGL擁有權益之股份內。
2. 百分比已按於二零零七年十二月三十一日本公司已發行普通股股份總數 (即1,424,278,046股普通股股份) 作出調整。

除上述者外，於二零零七年十二月三十一日，本公司概無獲知會任何已列入根據證券條例第336條規定存置之登記冊內記載之本公司股份及相關股份之任何權益及淡倉。

公眾持股量

根據於本報告日期可提供本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司之證券根據聯交所證券上市規則 (「上市規則」) 規定有足夠之公眾持股量。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

職員

於二零零七年十二月三十一日，本公司及其附屬公司有8,814名僱員。僱員之薪金乃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、培訓計劃及購股權計劃。

續

購股權

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」）。

於二零零七年十二月三十一日，總計6,789,534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。

該兩項購股權計劃之主要條款摘要如下（有關一九九七年購股權計劃，只載列適用於尚未行使購股權之條款）。

(i) 一九九七年購股權計劃

一九九七年購股權計劃旨在向本公司或其任何附屬公司之執行董事、經理或其他擔任行政、管理、主管或類似職位之僱員授予權益，使本公司能吸納及挽留富經驗及有才幹之人士及獎勵預期日後有所表現之人士，從而長遠保存及增加股東之價值。

購股權可行使之期間為本公司董事會按其絕對酌情權釐定，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。在一九九七年購股權計劃條文之規限下，董事會可在其認為適當情況下在提出授予購股權建議時酌情規定任何有關之條件，包括達致業務或財務目標、承授人之理想表現或行使涉及所有或部份購股權之權利應歸屬之時間或期間。接納購股權時應付之代價為1港元。任何尚未行使購股權之認購價由本公司董事會按其絕對酌情權釐定，惟須遵守上市規則就購股權計劃之規定。

一九九七年購股權計劃已於二零零二年四月十七日終止，因此其後不得再行建議授出購股權，惟於其有效期內已授出之購股權將根據其發行條款繼續有效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

購股權（續）

(ii) 二零零二年購股權計劃

二零零二年購股權計劃旨在推動本集團各成員公司之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，於日後充份發揮彼等對本集團作出之貢獻，並有助本集團吸納及挽留富經驗及有才幹之人士，以及獎勵彼等過往作出之貢獻。

因根據二零零二年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出之所有購股權獲行使而可予發行之本公司股份（「股份」）總數，最多不得超逾於二零零二年購股權計劃採納之日已發行股份之10%（「計劃授權上限」），惟本公司可於本公司董事會認為適當情況下尋求股東批准修訂計劃授權上限，惟因行使根據二零零二年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）將予授出之所有購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾於本公司股東批准修訂該上限之日已發行股份之10%。之前根據二零零二年購股權計劃及本公司任何其他計劃授出之購股權（包括根據二零零二年購股權計劃或本公司任何其他計劃之條款而尚未行使、已註銷及失效之購股權或已根據上述計劃行使之購股權）將不會列入經修訂上限內。儘管本段前文所述者，惟因行使所有授出而尚未行使及根據二零零二年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）有待行使之購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾不時已發行股份之30%。於二零零七年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃可予發行之股份為64,994,403股（佔本公司現有已發行股本約4.56%）。每位參與人根據二零零二年購股權計劃之最高配額不得超逾不時已發行股份之1%。

購股權可行使之期間為本公司董事會按其絕對酌情權釐定，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。在二零零二年購股權計劃條文之規限下，董事會可在其認為適當情況下在提出授予購股權建議時絕對酌情規定任何有關之條件，包括達致營運或財務目標、承授人之理想表現或行使涉及所有或部份購股權之權利應歸屬之時間或期間。接納購股權時應付之代價為1港元。

二零零二年購股權計劃之任何特定購股權所涉及之認購價，乃董事會於有關購股權授出時按其絕對酌情權釐定之價格，惟認購價不得低於下列之較高者(a)股份之面值；(b)於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及(c)於董事會通過決議案批准授出購股權之日前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零零二年購股權計劃將於二零一二年四月十六日屆滿。

董事會報告

續

購股權 (續)

購股權 (根據一九九七年購股權計劃授出) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內之變動情況, 根據上市規則第 17.07 條列於下表:

類別	授出日期	階段	於二零零七年 一月一日 持有購股權數目	於年內行使 購股權數目 (附註 1 & 2)	於二零零七年 十二月三十一日 持有購股權數目	行使價 港元	行使期間
1. 董事							
洪敬南先生	01/06/2000	I	350,000	(350,000)	—	6.70	01/06/2001 — 31/05/2010
	01/06/2000	II	350,000	(350,000)	—	6.70	01/06/2002 — 31/05/2010
	01/06/2000	III	348,743	(348,743)	—	6.70	01/06/2003 — 31/05/2010
	16/04/2002	I	518,248	—	518,248	6.85	16/04/2003 — 15/04/2012
	16/04/2002	II	518,247	—	518,247	6.85	16/04/2004 — 15/04/2012
馬榮楷先生	11/04/1997	不適用	69,582	(69,582)	—	14.92	11/04/1999 — 26/03/2007
	02/03/2001	I	36,000	(36,000)	—	11.59	02/03/2002 — 01/03/2011
	02/03/2001	II	36,000	(36,000)	—	11.59	02/03/2003 — 01/03/2011
	02/03/2001	III	33,520	(33,520)	—	11.59	02/03/2004 — 01/03/2011
	16/04/2002	I	62,189	(62,189)	—	6.85	16/04/2003 — 15/04/2012
	16/04/2002	II	62,189	(62,189)	—	6.85	16/04/2004 — 15/04/2012
2. 持續合約僱員							
11/04/1997	不適用	403,746	(403,746)	—	14.92	11/04/1999 — 26/03/2007	
27/11/1999	I	7,812	(7,812)	—	9.64	27/05/2000 — 26/03/2007	
27/11/1999	II	56,480	(56,480)	—	9.64	27/05/2001 — 26/03/2007	
01/06/2000	I	79,000	(49,000)	30,000	6.70	01/06/2001 — 31/05/2010	
01/06/2000	II	121,564	(49,000)	72,564	6.70	01/06/2002 — 31/05/2010	
01/06/2000	III	158,309	(61,693)	96,616	6.70	01/06/2003 — 31/05/2010	
02/03/2001	I	133,000	(96,000)	37,000	11.59	02/03/2002 — 01/03/2011	
02/03/2001	II	141,000	(96,000)	45,000	11.59	02/03/2003 — 01/03/2011	
02/03/2001	III	126,076	(82,038)	44,038	11.59	02/03/2004 — 01/03/2011	
16/04/2002	I	206,255	(104,544)	101,711	6.85	16/04/2003 — 15/04/2012	
16/04/2002	II	236,254	(124,543)	111,711	6.85	16/04/2004 — 15/04/2012	
3. 其他							
11/04/1997	不適用	732,303	(732,303)	—	14.92	11/04/1999 — 26/03/2007	
01/06/2000	I	45,000	—	45,000	6.70	01/06/2001 — 31/05/2010	
01/06/2000	II	45,000	—	45,000	6.70	01/06/2002 — 31/05/2010	
01/06/2000	III	44,088	—	44,088	6.70	01/06/2003 — 31/05/2010	
02/03/2001	I	22,000	—	22,000	11.59	02/03/2002 — 01/03/2011	
02/03/2001	II	22,000	—	22,000	11.59	02/03/2003 — 01/03/2011	
02/03/2001	III	19,311	—	19,311	11.59	02/03/2004 — 01/03/2011	
總數:			4,983,916	(3,211,382)	1,772,534		

購股權 (續)

購股權 (根據二零零二年購股權計劃授出) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度內之變動情況，根據上市規則第 17.07 條列於下表：

類別	授出日期	階段	於二零零七年	於年內	於年內	於年內	於年內	於二零零七年	行使價	行使期間
			一月一日			轉自其他類別		轉往其他類別		
			持有購股權數目			失效購股權數目		持有購股權數目	港元	
1. 董事										
洪敬南先生	17/03/2005	I	750,000	—	—	—	—	750,000	18.74	17/03/2006 – 16/03/2015
	17/03/2005	II	750,000	—	—	—	—	750,000	18.74	17/03/2007 – 16/03/2015
黃小抗先生	17/03/2005	I	250,000	—	—	(88,000)	—	162,000	18.74	17/03/2006 – 16/03/2015
	17/03/2005	II	750,000	—	—	—	—	750,000	18.74	17/03/2007 – 16/03/2015
何述勤先生	17/03/2005	I	90,000	—	—	(90,000)	—	—	18.74	17/03/2006 – 16/03/2015
	17/03/2005	II	400,000	—	—	(400,000)	—	—	18.74	17/03/2007 – 16/03/2015
馬榮楷先生	17/03/2005	I	400,000	—	—	(80,000)	—	320,000	18.74	17/03/2006 – 16/03/2015
	17/03/2005	II	400,000	—	—	—	—	400,000	18.74	17/03/2007 – 16/03/2015
陳惠明先生	17/03/2005	II	—	50,000	—	(50,000)	—	—	18.74	17/03/2007 – 16/03/2015
2. 持續合約僱員										
	17/03/2005	I	1,160,000	—	—	(492,500)	—	667,500	18.74	17/03/2006 – 16/03/2015
	17/03/2005	II	1,862,500	—	(130,000)	(497,500)	(37,500)	1,197,500	18.74	17/03/2007 – 16/03/2015
3. 其他										
	17/03/2005	II	—	80,000	—	(60,000)	—	20,000	18.74	17/03/2007 – 16/03/2015
總數：			6,812,500	130,000	(130,000)	(1,758,000)	(37,500)	5,017,000		

附註：

- 本公司股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為48.03港元。
- 於年內並無購股權根據一九九七年購股權計劃授出／就調整而授出、轉往／轉自其他類別、註銷或失效。
- 於年內並無購股權根據二零零二年購股權計劃授出／就調整而授出或註銷。

服務合約

本公司並無與擬於即將舉行之本公司股東週年大會膺選連任之董事訂立不能於一年內不作賠償 (法定賠償除外) 而終止之服務合約。

管理合約

本年度內本公司並無簽訂或存在有關管理或經營本公司全部或任何主要部份業務之合約。

續

主要客戶及供應商

五大客戶及五大供應商之合計百分比分別少於本集團總營業額及總採購額之30%。

董事之競爭業務權益

根據上市規則第8.10條，本公司披露於截至二零零七年十二月三十一日止年度內至本報告日期期間，以下董事被視為於下列業務佔有權益，而該等業務直接或間接與本集團的業務構成競爭或可能構成競爭（「除外業務」），惟不包括(a)本集團擁有權益及(b)董事之僅有權益乃因被委任作為代表本集團利益之董事。

洪敬南先生為Allgreen Properties Limited（「AG」）之董事並於該公司股份中擁有權益，該公司之業務包括在新加坡從事物業投資及發展、項目及物業管理和辦公室、零售商場及服務式寓所之租賃。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團物業業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在亞洲太平洋地區之物業業務構成競爭。於本報告日期，AG乃在新加坡證券交易所上市。

洪敬南先生及黃小抗先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）旗下附屬公司之董事，而洪先生於香格里拉之股份中擁有權益，該等公司之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等位於北京之除外業務之規模與本集團於北京之酒店業務（本集團於北京亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在北京之酒店業務構成競爭。於本報告日期，香格里拉乃在聯交所上市。

洪敬南先生及黃小抗先生均為中國國際貿易中心有限公司集團公司之董事（但並無於該公司股份中擁有任何權益），該公司之業務包括在中國從事物業投資及發展，以及擁有與經營酒店。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在中國之物業及酒店業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之物業及酒店業務造成競爭。

除外業務乃由擁有獨立管理及行政之公司（就AG及香格里拉而言，則由公開上市公司）經營及管理。基於此，董事認為本集團有能力獨立於除外業務情況下公平地經營其業務。

當本公司之公司細則有所規定時，各董事（包括於除外業務中擁有權益者）將就任何有關彼或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合同、安排或建議之董事會決議案放棄對該等決議案投票。

關連交易

1. 於二零零七年七月十七日，Saddlers Group Limited (Kerry Group Limited (「KGL」) 之直接全資附屬公司)，Wise Assets Limited (本公司之間接全資附屬公司)，Forever Up Investments Limited (香格里拉(亞洲)有限公司 (「香格里拉」) 之間接全資附屬公司) 及豐益國際有限公司之間，就有關成立兩家合資公司作為收購、擁有、管理、操作及出租兩架飛機作公務商旅之用途，訂立兩份合資公司協議。各合資方將分別擁有每家合資公司之25%權益。

於二零零七年十月十日，合資方訂立一份經修訂及更新之合資公司協議，以修訂日期為二零零七年七月十七日之兩份合資公司協議。根據該經修訂及更新之合資公司協議，合資方同意出售兩架已購入之飛機並以一架容量較大及航程較遠之飛機作為替換。

於完成替換及出售后，合資方於合資公司之最高出資額承擔約為405,600,000港元。於出售該兩架飛機前及購入替換飛機時，合資方於合資公司之最高出資額承擔約為719,160,000港元。所有出資將由合資方按彼等各自於每家合資公司之股本權益比例而付出。

KGL為本公司之主要股東及關連人士，香格里拉為KGL之聯營公司，根據上市規則，其為KGL之聯繫人。故此，Saddlers Group Limited及Forever Up Investments Limited被視為本公司之關連人士。根據上市規則，訂立合資公司協議及經修訂及更新之合資公司協議對本公司而言構成關連交易。

2. 於二零零七年十月十二日，寰安有限公司 (「寰安」) 及Allgreen Properties (Chengdu) Pte. Ltd. (「AGCD」) 成立之財團於公開拍賣中成功競投以購買位於中國四川省成都市高新區之一幅地塊 (「項目地塊」) 之土地使用權。將成立之合資公司將由寰安及AGCD分別按75%及25%之比例持有，作為購買、持有及發展項目地塊之用途。

購買項目地塊之代價為人民幣1,041,600,000元 (1,079,400,000港元)。本公司於合資公司之最高注資額預期將約為人民幣1,155,000,000元 (1,197,000,000港元)。

寰安由本公司及嘉里控股有限公司 (「嘉里控股」) 分別按73.3%及26.7%之比例間接持有。AGCD為Allgreen Properties Limited (「AG」) 之直接全資附屬公司。Kuok (Singapore) Limited (「KSL」) 為AG之控股股東。KSL全資擁有一間公司，而該公司持有本公司擁有67%權益之附屬公司之已發行股份之33%，因此，AGCD為本公司之關連人士。根據上市規則，成立合資公司對本公司而言構成關連交易，並於二零零七年十一月二十三日舉行之股東特別大會經本公司之獨立股東批准。

續

關連交易（續）

3. 於二零零七年十一月九日，嘉里建設管理（上海）有限公司（「嘉里建設管理」）與香格里拉集團旗下有關成員公司訂立項目管理服務協議（「項目管理服務協議」），就有關香格里拉集團於中國進行之酒店發展項目及香格里拉集團於蒙古進行之辦公室發展項目由嘉里建設管理提供項目管理服務。同日，高峯項目管理有限公司（「高峯項目管理」）與香格里拉集團旗下有關成員公司訂立項目諮詢服務協議（「項目諮詢服務協議」），就有關香格里拉集團於中國進行之酒店發展項目由高峯項目管理提供項目諮詢服務。

提供此等服務與本集團致力於中國物色機會以提供物業發展管理及諮詢服務之業務策略一致。本集團根據項目管理服務協議及項目諮詢服務協議將收取之總費用預期約為59,070,243港元。

嘉里建設管理及高峯項目管理為本公司之全資附屬公司，香格里拉及其附屬公司為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立項目管理服務協議及項目諮詢服務協議對本公司而言構成關連交易。

4. 於二零零七年十二月六日，本公司、嘉里控股及AG訂立一份框架重組協議（「框架重組協議」），以重組本集團之中國物業投資組合。根據框架重組協議，本公司同意向嘉里控股及AG出售該等公司（各自持有有關之中國物業）（「該等中國公司」）之部份股本權益。

於二零零七年十二月二十日，本公司、嘉里控股及AG訂立一份修訂協議（「修訂協議」），以修訂框架重組協議。根據修訂協議，兩幅杭州地塊將從重組中剔除，以及有關出售將參考中國物業之獨立估值以無折讓價進行交易。

嘉里控股及AG應付之代價（不包括將於完成日期前向該等中國公司作出之任何進一步注資）預計分別為555,722,398港元及672,832,745港元。假設本公司及AG之獨立股東皆批准重組，本公司對該等中國公司之注資上限預期約為人民幣13,165,000,000元（13,857,000,000港元）。然而，倘本公司之獨立股東批准重組但AG之獨立股東否決重組，AG被視為退出重組以及本公司對該等中國公司之注資上限預期將增至約人民幣18,973,000,000元（19,972,000,000港元）。

嘉里控股及AG為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，重組對本公司而言構成關連交易，並已獲本公司之獨立股東於二零零八年二月二十一日舉行之股東特別大會上批准。重組亦已獲AG之獨立股東於二零零八年二月二十五日舉行之股東特別大會上批准。

關連交易（續）

5. 於二零零七年十二月十九日，本公司、香格里拉及嘉里控股分別按彼等各自於Fine Winner Holdings Limited（「FWH」）之股本權益，向渣打銀行（香港）有限公司（「渣打銀行」）授出按比例及個別基準之擔保，以保證FWH於一份金額不超過360,000,000港元之貸款協議項下之責任。由本公司提供之最高擔保額將為108,000,000港元。

FWH為Expert Vision Holdings Limited（「EVH」）之直接全資附屬公司，EVH為購買位於香港皇后大道西508號之物業之合資工具，並由本公司、香格里拉及嘉里控股分別按30%、30%及40%之比例擁有。根據原股東協議，合資方向EVH作出之最高出資額承擔將不會超過670,000,000港元。

於提供擔保及償還股東貸款約260,000,000港元後，合資方已向EVH及FWH提供之總出資額承擔將約為713,000,000港元，並將超逾初步最高出資額承擔之670,000,000港元。

根據上市規則，EVH及FWH為嘉里控股之聯繫人，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，本公司就EVH及／或FWH之利益而授出之擔保及任何隨後之財務資助對本公司而言構成關連交易。

續

持續關連交易

香格里拉之間接全資附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司（「SLIM」）及其同系附屬公司目前根據北京嘉里中心飯店有限公司（「北京嘉里飯店」）與SLIM於一九九八年六月三十日訂立（經日期為二零零四年一月二十六日之附件修訂）之酒店管理、市場推廣及相關協議（「酒店管理協議」），向中國北京嘉里中心飯店提供酒店管理、市場推廣、通訊及訂房服務（「酒店管理服務」）。酒店管理協議年期為20年，於二零一九年八月二十七日屆滿，可由訂約雙方協議行使選擇權而續期10年。

北京嘉里飯店為北京嘉里中心飯店之擁有人。北京嘉里飯店分別由嘉里北京（光華）有限公司（「嘉里北京光華」）及獨立第三方擁有其95%及5%權益。嘉里北京光華則分別由本集團及香格里拉集團擁有其75%及25%權益。香格里拉及SLIM為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，SLIM向北京嘉里飯店提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

於酒店管理協議尚餘年期，根據酒店管理協議，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止每個財政年度本集團應付之年度費用總額預期不超過75,000,000港元（「上限」）。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團根據酒店管理協議支付之費用為23,393,044港元，並不超過上限。

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審核，並確認該等交易乃：—

1. 屬本公司之日常業務；
2. 按照一般商務條款進行，或如可供比較之交易不足以判斷該等交易之條款是否一般商務條款，則對本公司而言，該等交易之條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）之條款；及
3. 根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合本公司股東之整體利益。

本公司之核數師已致函本公司董事會確認有關持續關連交易：—

1. 經由本公司董事會批准；
2. 乃根據有關交易之協議條款進行；及
3. 並無超逾有關公布披露之相關年度上限。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

核數師

本財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會

洪敬南

董事長

香港，二零零八年三月十九日



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓
電話:(852) 2289 8888
傳真:(852) 2810 9888

致嘉里建設有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第98至178頁嘉里建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的財務報表,此財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益賬、綜合權益變動表和綜合現金流動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見,並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零七年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零八年三月十九日

綜合損益賬

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	5	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	6	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	7,764,848	5,768,607
融資費用	8	(300,907)	(380,663)
經營溢利		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	9	(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	11	1,386,741	1,053,462
每股盈利			
— 基本	12	4.95港元	3.83港元
— 攤薄	12	4.74港元	3.60港元

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	3,102,485	2,441,200
投資物業	15	28,324,740	21,642,166
租賃土地及土地使用權	16	402,478	338,409
發展中物業	17	14,138,189	12,400,243
土地訂金		3,525,737	863,940
聯營公司	19	5,686,005	5,992,070
衍生金融工具	20	18,684	2,687
可供出售投資	21	1,789,752	1,388,508
長期應收賬項	22	36,748	63,588
商譽	23	306,149	266,645
		57,330,967	45,399,456
流動資產			
發展中物業	17	5,408,011	—
已落成之待售物業	24	579,784	1,188,101
應收賬項、預付款項及訂金	22	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	25	224,743	198,318
銀行存款抵押	41	64,234	47,263
現金及銀行結存	26	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	27	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	28	649,555	803,428
衍生金融工具	20	32,888	—
有抵押銀行透支	26	4,624	—
無抵押銀行透支	26	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	28	6,953,242	6,351,145
可換股債券	29	2,346,387	2,536,256
定息債券	30	3,254,340	3,243,330
少數股東貸款	31	2,378,154	2,336,341
衍生金融工具	20	63,410	107,005
遞延稅項	32	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	33	1,424,278	1,238,289
股份溢價	35	11,804,186	4,315,270
其他儲備	36	11,263,616	9,548,836
保留溢利		18,592,906	13,417,641
擬派末期股息	11	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
承董事會命			

洪敬南
董事

黃小抗
董事

資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	3,307	2,207
附屬公司	18	35,590,418	27,479,950
衍生金融工具	20	18,684	2,687
		35,612,409	27,484,844
流動資產			
應收股息		1,400,000	1,000,000
應收賬項、預付款項及訂金		9,618	16,582
可收回稅項		245	183
現金及銀行結存	26	43,915	232,871
		1,453,778	1,249,636
流動負債			
應付賬項及應計項目		87,924	73,692
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	28	150,000	150,000
衍生金融工具	20	32,888	—
		270,812	223,692
流動資產淨值		1,182,966	1,025,944
總資產減流動負債		36,795,375	28,510,788
非流動負債			
長期銀行貸款	28	4,190,000	3,750,000
衍生金融工具	20	63,410	107,005
		4,253,410	3,857,005
總資產減負債		32,541,965	24,653,783
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	33	1,424,278	1,238,289
股份溢價	35	11,804,186	4,315,270
其他儲備	36	18,043,069	17,981,985
保留溢利		344,651	313,351
擬派末期股息	11	925,781	804,888
總權益		32,541,965	24,653,783

承董事會命

洪敬南
董事

黃小抗
董事

綜合現金流動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	37(a)	1,962,147	146,725
已付利息		(591,111)	(430,504)
已繳所得稅款		(266,956)	(233,058)
來自／(應用於) 經營業務之現金淨額		1,104,080	(516,837)
投資業務			
添置物業、機器及設備		(222,366)	(203,964)
添置投資物業		(57,456)	(68,906)
添置發展中物業		(8,389,990)	(2,646,086)
收購附屬公司及業務	37(c)	(76,237)	(1,014,201)
收購附屬公司之額外權益		(22,970)	(5,198)
出售附屬公司	37(d)	54,241	8,825
增持聯營公司投資		(736,515)	(526,797)
聯營公司償還貸款		264,205	1,146,873
可供出售投資之增加		(119,977)	—
出售可供出售投資所得款項		3,823	—
長期應收賬項之減少		27,328	40,487
已收利息		121,958	76,768
銀行存款抵押之增加		(16,971)	(14,749)
已收聯營公司股息		223,483	282,586
已收上市及非上市投資股息		45,662	590,831
接受投資公司還款		795	1,086
出售物業、機器及設備所得款項		21,655	45,946
出售投資物業所得款項		1,087,373	2,143,370
出售於損益賬按公允價值處理之上市證券所得款項		14,164	23,655
出售發展中物業所得款項		262,800	—
出售聯營公司投資所得款項		1,302,987	—
應用於投資業務之現金淨額		(6,212,008)	(119,474)
融資業務			
發行股本所得款項		66,469	184,624
配售股份所得款項(已扣除配售成本)		4,080,063	—
發行可換股債券所得款項(已扣除直接發行成本)		2,325,258	—
發行定息債券所得款項(已扣除直接發行成本)		—	3,239,800
償還銀行貸款		(12,050,274)	(13,869,402)
所提取銀行貸款		12,412,587	11,651,494
已付股息		(335,625)	(631,966)
少數股東注入資本		82,633	196,844
已付附屬公司少數股東股息		(54,233)	(70,675)
少數股東取回資本		(3,073)	—
少數股東貸款之增加		41,813	88,832
來自融資之現金淨額		6,565,618	789,551
現金及現金等值之增加		1,457,690	153,240
匯率變動的影響		63,528	—
於一月一日之現金及現金等值		2,684,668	2,531,428
於十二月三十一日之現金及現金等值	26	4,205,886	2,684,668

綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	公司股東應佔權益						少數股東 權益	總權益
	股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	擬派股息	總計		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零六年一月一日之結餘	1,216,579	3,918,838	9,699,847	9,777,277	608,289	25,220,830	1,677,045	26,897,875
租賃樓宇、港口設施及永久業權土地及樓宇公允價值之增加	-	-	115,001	-	-	115,001	34,909	149,910
租賃樓宇、港口設施及永久業權土地及樓宇公允價值增加之遞延稅項	-	-	(32,324)	-	-	(32,324)	(9,830)	(42,154)
可供出售投資變現	-	-	(568,347)	-	-	(568,347)	-	(568,347)
可供出售投資公允價值之增加	-	-	93,044	-	-	93,044	-	93,044
衍生金融工具公允價值之減少	-	-	(1,290)	-	-	(1,290)	-	(1,290)
折算中國及海外附屬公司及聯營公司賬目所產生之匯兌差異	-	-	239,100	-	-	239,100	45,163	284,263
直接確認於權益之淨支出	-	-	(154,816)	-	-	(154,816)	70,242	(84,574)
年度溢利	-	-	-	4,688,950	-	4,688,950	260,380	4,949,330
截至二零零六年十二月三十一日止年度已確認之收入及支出總計	-	-	(154,816)	4,688,950	-	4,534,134	330,622	4,864,756
發行股本	21,710	387,811	-	-	-	409,521	-	409,521
購股權支出撥備	-	-	17,302	-	-	17,302	-	17,302
已付股息	-	-	-	(248,574)	(608,289)	(856,863)	(70,675)	(927,538)
二零零六年擬派末期股息	-	-	-	(804,888)	804,888	-	-	-
轉撥	-	8,621	(13,497)	4,876	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	1,530	1,530
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	(3,210)	(3,210)
少數股東注入資本	-	-	-	-	-	-	196,844	196,844
	21,710	396,432	3,805	(1,048,586)	196,599	(430,040)	124,489	(305,551)
於二零零六年十二月三十一日之結餘	1,238,289	4,315,270	9,548,836	13,417,641	804,888	29,324,924	2,132,156	31,457,080

公司股東應佔權益

	股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	擬派股息	總計	少數股東 權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年一月一日之結餘	1,238,289	4,315,270	9,548,836	13,417,641	804,888	29,324,924	2,132,156	31,457,080
租賃樓宇、港口設施及永久業權土地及樓宇公允價值之增加	-	-	174,327	-	-	174,327	42,821	217,148
租賃樓宇、港口設施及永久業權土地及樓宇公允價值增加之遞延稅項	-	-	(23,818)	-	-	(23,818)	(1,913)	(25,731)
可供出售投資公允價值之增加	-	-	141,157	-	-	141,157	-	141,157
衍生金融工具公允價值之減少	-	-	(2,320)	-	-	(2,320)	-	(2,320)
折算中國及海外附屬公司及聯營公司賬目所產生之匯兌差異	-	-	1,362,688	-	-	1,362,688	286,749	1,649,437
出售附屬公司的匯兌差異之回撥	-	-	576	-	-	576	-	576
直接確認於權益之淨收入	-	-	1,652,610	-	-	1,652,610	327,657	1,980,267
年度溢利	-	-	-	6,563,092	-	6,563,092	318,261	6,881,353
截至二零零七年十二月三十一日止年度已確認之收入及支出總計	-	-	1,652,610	6,563,092	-	8,215,702	645,918	8,861,620
發行股本								
— 以股代息之股息	19,361	910,862	-	-	-	930,223	-	930,223
— 行使購股權	4,969	71,763	(10,263)	-	-	66,469	-	66,469
— 配售股份	70,000	4,010,063	-	-	-	4,080,063	-	4,080,063
— 轉換可換股債券	91,659	2,496,228	(136,556)	-	-	2,451,331	-	2,451,331
發行可換股債券	-	-	205,553	-	-	205,553	-	205,553
購股權支出撥備	-	-	2,350	-	-	2,350	-	2,350
已付股息	-	-	-	(460,960)	(804,888)	(1,265,848)	(80,733)	(1,346,581)
二零零七年擬派末期股息	-	-	-	(925,781)	925,781	-	-	-
轉撥	-	-	1,086	(1,086)	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	5,877	5,877
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	(15,080)	(15,080)
少數股東取回資本	-	-	-	-	-	-	(3,073)	(3,073)
少收股東注入資本	-	-	-	-	-	-	82,633	82,633
	185,989	7,488,916	62,170	(1,387,827)	120,893	6,470,141	(10,376)	6,459,765
二零零七年十二月三十一日之結餘	1,424,278	11,804,186	11,263,616	18,592,906	925,781	44,010,767	2,767,698	46,778,465

1 一般資料

本公司為一家有限公司，在百慕達註冊成立。註冊地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司的股份主要在香港聯合交易所有限公司上市。

本公司的附屬公司及聯營公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中國人民共和國（「中國」）及亞洲太平洋區進行物業發展、投資及管理；
- (ii) 物流、貨運及擁有及經營貨倉業務；
- (iii) 在香港及中國進行與基建有關之投資；及
- (iv) 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務。

財務報表已經由董事會在二零零八年三月十九日批准刊發。

2 重要會計政策摘要

編製此等綜合財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

嘉里建設有限公司的財務報表是根據香港會計師公會發表的香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製並已按照歷史成本法編製，且就樓宇、港口設施、永久業權土地、可供出售投資、按公允價值透過損益列賬的財務資產和財務負債（包括衍生金融工具）及投資物業的公允價值而作出修訂。

部份比較數字已作重新分類以符合本年之呈列方式。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對財務報表作出重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

以下為已公佈須於本集團二零零七年一月一日開始之會計年度生效之準則、修訂及詮釋：

- 香港財務準則7「金融工具：披露」，香港會計準則1的修訂「財務報表的呈報－資本披露」
香港財務準則7及香港會計準則1的修訂引入了有關改善披露金融工具資料的新披露規定。要求披露由金融工具所引起之風險，該些資料質量及數量兼備，包括披露信貸風險、流動資金風險、市場風險以及包括對市場風險的模擬分析。它取締了香港會計準則32「金融工具：披露及呈報」的披露規定。香港會計準則1的補充修訂引入對於實體的資本水平及其如何管理實體的資本的方面的披露。

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

- 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8規定凡涉及發行權益工具的交易，當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公允價值用以釐定其是否屬於香港財務準則2的範圍內。
- 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9禁止對任何載於合約中的勘入式衍生工具作出重新評估。而其主合約的條款有所更改並對其現金流量須作出重大變動者則除外，須予以重估。
- 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」
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋10禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。

採納此等新準則並無對本集團的業績及財務狀況有任何重大影響。

以下為已公佈對現有準則的詮釋，必須在二零零七年三月一日或之後開始的會計期間採納：

- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋11「香港財務準則2 – 集團及庫存股份交易」
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋11對向實體之員工作出以股份為基礎交易的支付而涉及母公司的權益工具之入賬提供指引。倘若母公司授予之權益工具於母公司的綜合財務報表入賬列作為權益結算，該實體應將該以股份為基礎交易的支付入賬列作權益結算。倘若該權益工具由實體授予，該實體應將該以股份為基礎交易的支付入賬列作現金結算。此詮釋對本集團的會計政策及財務報表並無任何重大影響。
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋12「服務特許權的安排」
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋12對由私人營運商參與公營服務的合約性安排提供指引。此詮釋對本集團的會計政策及財務報表並無任何重大影響。
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋14「香港會計準則19 – 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」
香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋14對香港會計準則19有關評估可確認為資產的盈餘金額的限額提供指引。此項準則亦解釋了公積金資產或負債如何可能受法定或合約性的最低資金要求所影響。由於並無任何本集團的實體有界定福利計劃，香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋14與本集團的營運無關。

續

2 重要會計政策摘要(續)

(a) 編製基準(續)

以下為已公佈在本集團二零零九年一月一日開始的會計期間生效而未被提早採納的對現有準則的新準則、詮釋及修訂：

- 香港會計準則1(修訂)－「財務報表的呈報」
香港會計準則1要求所有權益持有人的權益變動在權益變動表中呈現。所有收益可同時在一份全面收益表中呈示或在一份損益賬及一份全面收益表中分別呈示。當有追溯調整或重列調整出現時，在整份財務報表中，其比較期間的財務狀況亦須就該些調整而呈報。然而，根據其他香港財務準則要求的個別交易及其他事項的確認、計量和披露並不受此影響。本集團已開始對此新修訂之影響作出評估，惟在現階段並未能估計此新修訂對營運及財政狀況之影響。
- 香港會計準則23(修訂)「借貸成本」
香港會計準則23(修訂)要求實體將收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間籌備作使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。鑑於本集團已選擇原有的香港會計準則23允許之選擇性處理方法，即將合資格資產應佔之借貸成本予以資本化，預期修訂後的準則不會對本集團之財務報表構成重大影響。
- 香港財務準則8「營運分部」
香港財務準則8要求採用的分部資料須按照與實體的主要經營決策者定期審閱的內部報告所採用的相同基準呈報。報告分部的數目以及報告分部的方式，應以與向主要經營決策者提供的用以分配資源予分部並評估其成績的內部報告一致的方式。對於實體有關商品及服務、其營運的地域、及其主要客戶等資料亦被要求披露。本集團已開始對此新準則之影響作出評估，惟在現階段並未能估計此新準則對營運及財政狀況之影響。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13「客戶忠誠度計劃」
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13澄清了假若貨品或服務是跟隨一項客戶忠誠度獎勵計劃(例如忠誠度分數或贈品)而售出，則有關安排屬於多重銷售組合安排，應收客戶的代價須利用公允價值在多重銷售組合安排部份中分攤。本集團已開始對此新詮釋之影響作出評估，惟在現階段並未能估計此新詮釋對營運及財政狀況之影響。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合

財務報表包括本公司及其附屬公司編製截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策的所有實體（包括特殊目的實體），一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公允價值加上該收購直接應佔的成本計算。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公允價值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公允價值的數額記錄為商譽。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公允價值，該差額直接在損益賬確認。

集團內公司之間的交易、結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 與少數股東的交易

本集團視與少數股東的交易為與本集團以外的人士進行之交易。向少數股東進行的出售而導致本集團的盈虧於損益賬內記賬。向少數股東進行收購而導致的商譽，相當於所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司的資產淨值的賬面值的差額。

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識別的商譽（扣除任何累計減值虧損）。

續

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(iii) 聯營公司 (續)

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於損益賬內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司的攤薄盈虧於綜合損益賬確認。

(c) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與其他經濟環境中營運的分部的不同。

(d) 外幣匯兌

(i) 功能和列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。財務報表以港幣呈報，港幣為本公司的功能及列賬貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益賬確認。

以外幣計值並分類為可供出售的貨幣性證券，其公允價值的改變可分為成本攤銷後的匯兌差額及賬面值的改變。攤銷成本變動的匯兌差額在損益賬確認而賬面值的其他改變在權益中確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(d) 外幣匯兌 (續)

(ii) 交易及結餘 (續)

非貨幣性的財務資產與負債的換算差額呈報為公允價值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產與負債 (例如持有按公允價值透過損益記賬的權益工具) 的換算差額在損益賬中呈報為公允價值盈虧的一部份。非貨幣性財務資產 (例如分類為可供出售的權益工具) 的換算差額包括在權益的可供出售投資重估儲備內。

(iii) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體 (當中沒有嚴重通脹貨幣) 的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣：

- 本集團實體的每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- 本集團實體的每份損益賬內的收入和費用按平均匯率換算 (除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時，換算海外業務的淨投資所產生的匯兌差額列入股東權益。當售出或清理海外業務時，該等記錄於權益中之匯兌差額在損益賬確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公允價值調整被視為該海外實體的資產和負債，並按收市匯率換算。

於二零零五年一月一日前收購的海外業務，由於該收購所產生的商譽及公允價值調整被視為本集團實體的資產和負債，並按收購日之匯率折算呈報。

(e) 物業、機器及設備

物業主要包括酒店物業、貨倉及物流中心、職員宿舍、永久業權土地及樓宇及港口設施。物業 (職員宿舍除外) 根據外部獨立估值師定期 (但最少每年一次) 進行的估值按公允價值減其後的折舊列賬。在估值日的任何累計折舊與資產的賬面值總額對銷，而淨額則重列至資產的重估金額。職員宿舍按成本減折舊總額及累計減值虧損列值。成本指該等職員宿舍之購買價及為使其達至現有用途而支付的其他費用。所有其他物業、機器及設備按歷史成本減折舊總額和累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

續

2 重要會計政策摘要(續)

(e) 物業、機器及設備(續)

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(按適用)。被更換的零件其賬面值從賬目中剔除。所有其他維修及保養，在產生的財政期間內於損益賬支銷。

重估物業產生的賬面值增加撥入股東權益的其他物業重估儲備內。賬面值減少的數額與同一資產以往的增加額在其他物業重估儲備對銷；所有其他減少在損益賬支銷。

物業、機器及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法將成本或重估值減剩餘價值分攤如下：

永久業權土地及港口設施以外之物業	按估計剩餘可使用年期(介乎6年至47年)
港口設施	2.5%至3.6%
租賃物業裝修	7%至33%
貨倉操作設備	7%至33%
汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備	5%至33%

在每個結算日對資產的剩餘價值及可使用年期進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售物業的收益或虧損指出售所得款項淨額與有關資產的賬面值之差額，並在損益賬內確認。有關資產之應佔重估儲備結餘轉撥至保留溢利，並以儲備變動的方式列出。

出售其他物業、機器及設備的收益或虧損指出售所得款項淨額與有關資產的賬面值之差額，並在損益賬內確認。

(f) 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由集團內的公司佔用的物業，列為投資物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地及樓宇。

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。營運租賃猶如其為融資租賃般而記賬。

投資物業按其成本初始計量，包括相關的交易成本。

2 重要會計政策摘要 (續)

(f) 投資物業 (續)

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此類資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值每年由外部估值師檢討。為繼續用作投資物業而正在重建或其市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公允價值計量。

投資物業的公允價值反映（包括其他）來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

公允價值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出，部份確認為負債，包括列為投資物業的土地有關的融資租賃負債（如有）；而其他，包括或然租金款項，則不在財務報表列賬。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益賬支銷。

投資物業的公允價值變動在損益賬列賬。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公允價值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為發展中物業並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業記賬。

根據香港會計準則16，若物業、機器及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公允價值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公允價值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益賬確認。

(g) 發展中物業

發展中物業指永久業權土地、租賃土地及樓宇的投資，而其建築工程及發展尚未完成。發展中物業包括租賃土地及土地使用權的預付款按攤銷成本減累計減值損失計量，及以成本減累計減值損失列值的樓宇部分。成本包括建築成本及於建築期間至建築完成日期資本化之租賃土地預付款攤銷及於購買合資格資產而產生之借貸成本之金額。建築完成後，物業按其賬面值重新分類為投資物業、物業、機器及設備或已落成之待售物業。有關物業、機器及設備的租賃土地及土地使用權的預付款被重列至租賃土地及土地使用權，並視作營運租賃列賬。投資物業的公允價值及其於重新分類當日的賬面值之差額於損益賬內確認。發展中之物業列作非流動資產，在正常經營週期內建成及作銷售用途之物業發展項目則除外。

續

2 重要會計政策摘要（續）

(h) 已落成之待售物業

已落成之待售物業初步以於發展中物業及待售之發展中物業重新分類為落成物業當日之賬面值計量。其後，預付租賃土地部分按攤銷成本減累計減值虧損計量，而樓宇部分按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值指於正常業務狀況下的估計銷售價減銷售費用。

(i) 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司或聯營公司的可識辨資產淨值公允價值的數額。收購附屬公司的商譽分開確認於非流動資產內。收購聯營公司的商譽包括在聯營公司投資內，並就其減值進行測試，作為整體結餘的一部份。分開確認的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽的減值虧損不會被回撥。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會被分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。本集團將商譽分配至每個有其營運業務的國家的每個業務分部。

(j) 附屬公司、聯營公司及非財務資產投資的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。除商譽外，非財務資產若曾被減值，於每個報告日均就其減值回撥的可能性進行檢討。

(k) 投資

本集團將其財務資產分類如下：於損益賬按公允價值處理的上市證券、貸款及應收賬項及可供出售投資。分類方式視乎購入該財務資產的目的而定。管理層在首次計入其財務資產時釐定其財務資產的分類。

(i) 於損益賬按公允價值處理的上市證券

於損益賬按公允價值處理的上市證券乃指持作買賣用途的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售用途皆分類為此類別。在此類別內的資產皆分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可釐定付款額而且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收賬項列在資產負債表中長期應收款、應收賬項、銀行存款抵押、現金及銀行結存及應收聯營公司款項內。

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資 (續)

(iii) 可供出售投資

可供出售投資為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

定期購入及出售的財務資產在交易日被確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非於損益賬按公允價值處理的所有財務資產，投資初步按公允價值加交易成本入賬。於損益賬按公允價值處理的財務資產，初步按公允價值列值，而交易成本於損益賬支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，即終止確認為財務資產。可供出售投資及於損益賬按公允價值處理的上市證券其後按公允價值列賬。貸款及應收賬項利用實際利息法按攤銷成本列賬。

來自於損益賬按公允價值處理的上市證券類別的公允價值變動所產生的盈虧，列入產生期間損益賬內的其他收入及收益淨額中。以外幣為單位並分類為可供出售的貨幣性證券的公允價值變動，按照證券的攤銷成本變動與該證券賬面值的其他變動所產生的匯兌差額進行分析。貨幣性證券的匯兌差額在損益賬確認；非貨幣性證券的匯兌差額在權益中確認。分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在權益中確認。來自於損益賬按公允價值處理的上市證券的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益賬內確認為部份其他收入及收益淨額。

當分類為可供出售的證券被售出或減值時，其被確認於權益的累計公允價值調整列入損益賬內作為投資證券的盈虧。

可供出售證券利用實際利息法計算的利息在損益賬內確認為部份其他收入及收益淨額。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益賬內確認為部份其他收入及收益淨額。

有報價之投資的公允價值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術設定公允價值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法及期權定價模式，充份利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

續

2 重要會計政策摘要(續)

(k) 投資(續)

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公允價值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損－按收購成本與當時公允價值的差額，減該財務資產之前在損益賬確認的任何減值虧損計算－自權益中剔除並在損益賬記賬。在損益賬確認的股權工具減值虧損不會透過損益撥回。貸款及應收賬項的減值測試載於附註2(l)。

(l) 長期應收賬項、應收賬項及應收聯營公司款項

該等應收賬項初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值準備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就應收款設定減值撥備。借方的重大財政困難、借方將破產或財務重組的機會率，及拖欠付款等均被視為應收賬是否須減值的指標。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益賬內的行政費用中確認。如一項應收款無法收回，其會與應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益賬中的行政費用內。

(m) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公允價值確認，其後按公允價值重新計量。確認所產生之收益或損失的方法取決於該衍生工具是否被指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。本集團指定若干衍生工具作為：(1)對沖已確認資產或負債或一項確定承擔之公允價值(公允價值對沖)；(2)對沖與已確認資產或負債或可能性高的預測交易有關聯的某項風險(現金流量對沖)；或(3)對沖海外業務的淨投資。

本集團於訂立交易時就對沖工具與被對沖項目之關係，以至其風險管理目標及執行多項對沖交易之策略作檔案記錄。本集團亦於訂立對沖交易時和按持續基準，記錄其對於該等用於對沖交易之衍生工具，是否高度有效地抵銷被對沖項目的公允價值或現金流量變動的評估。

各項衍生工具的公允價值在附註20中披露。股東權益的對沖儲備變動載於附註36。當被對沖項目的剩餘期限超過12個月時，對沖衍生工具的全數公允價值會被分類為非流動資產或負債。買賣性質的衍生工具則分類為流動資產或負債。

2 重要會計政策摘要 (續)

(m) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理 (續)

(i) 公允價值對沖

被指定並符合資格作為公允價值對沖之衍生工具之公允價值變動，連同對沖資產或負債中受對沖風險影響的公允價值之任何變動，於損益賬記賬。

倘對沖不再符合對沖會計法的條件，以實際利率法為該對沖的賬面值所作的調整，在到期日期間在損益賬內攤銷。

(ii) 現金流量對沖

被指定並符合資格作為現金流量對沖之衍生工具之公允價值變動的有效部份於權益中確認。與無效部份有關的盈虧即時在損益賬確認。

在權益中累計的金額當被對沖項目影響盈利或虧損時（例如：當被對沖的預測銷售發生時）於損益賬中確認。有關利率掉期對沖變動息率借貸的有效部份的盈虧在損益賬的融資成本內確認。

當對沖不再符合對沖會計法的條件時，其時在權益中存有的任何累計盈虧仍保留在權益內，並於預測交易最終在損益賬內確認時確認入賬。當某項預測交易預期不會再出現時，在權益申報的累計盈虧即時轉撥入損益賬。

(iii) 淨投資對沖

海外業務的淨投資對沖的會計處理與現金流量對沖類似。與對沖的有效部分有關的對沖工具之任何盈虧於權益中確認；與無效部分有關的盈虧即時在損益賬確認。

於廢棄或售海外業務後，在權益中累計的盈虧列入損益賬。

(iv) 不符合對沖會計法的衍生工具

若干衍生工具不符合採用對沖會計法並按公允價值透過損益記賬。任何不符合對沖會計法的衍生工具的公允價值變動，即時於損益賬內確認。

(n) 現金及現金等值

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表的流動負債內獨立列示。

銀行存款抵押並不包括在現金及現金等值內。

續

2 重要會計政策摘要（續）

(o) 應付賬項

應付賬項初步以公允價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

(p) 貸款

貸款初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益賬確認。

可換股債券負債部份的公允價值利用等價的非可換股債券的市場利率釐定。此金額按攤銷成本基準記錄為負債，直至債券因被兌換或到期而消除為止。所得款的餘額分攤至換股權及在股東權益中列賬。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

(q) 本期及遞延所得稅

本期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值之差額產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易（不包括企業合併）中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用的暫時差異而確認。

遞延所得稅就對附屬公司及聯營公司的投資而產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來被撥回的可能性不大者則除外。

2 重要會計政策摘要 (續)

(r) 僱員福利

(i) 僱員有薪假期

僱員享有的年度有薪假期以應計基準確認。以僱員提供服務截至結算日計算，按其尚餘年度有薪假期估計負債並進行撥備。

僱員享有的病假及產假於提取假期時才予以確認。

(ii) 退休福利

對於界定供款計劃，本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。

(iii) 以股份為基礎的補償

本集團設有兩個購股權計劃。僱員為獲取授予認股權而提供的服務的公允價值確認為費用。在歸屬期內將予支銷的總金額參考授予的認股權的公允價值釐定，不包括任何非市場既定條件（例如盈利能力和銷售增長目標）的影響。非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的認股權數目的假設中。在每個結算日，本集團修訂其對預期可予以行使認股權數目的估計。本集團在損益賬確認對原估算修訂（如有）的影響，並對權益作出相應調整。

在認股權行使時，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本（面值）和股本溢價。

(iv) 終止服務權益

終止服務權益於僱員在正常退休日期前被本集團終止僱用，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在可證明承諾如下時確認終止服務權益：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用而沒有撤回的可能；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供的終止服務權益。在結算日後超過12個月支付的福利貼現為現值。

(v) 花紅計劃

本集團因僱員所提供之服務而須承擔法定或推定責任並可就有關責任作出可靠估算時確認花紅為負債和支出。

續

2 重要會計政策摘要（續）

(s) 撥備

撥備是根據集團過往事件而產生之現有法定或推定責任，而有可能需要流出資源作為償付該項責任；及其金額已被可靠計量而釐定。而未來的營運虧損不會被確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別中所包含的某一個項目，其相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備利用反映目前市場對金錢的時間價值及對有關責任的個別風險評估的一個稅前率，對預計須用作償付責任的支出，計算其貼現值作為計量。隨著時間過去而增加的撥備，被視作利息支出。

(t) 財務擔保

財務擔保（一種保險合約）是一種要求發行人須對持有者就個別債務人未能履行債務合約的原有或經修改條文在付款期限前作出付款時承諾補償持有者之損失的合約。集團未就財務擔保之負債作初始確認，但於每個報告日就其財務擔保之負債淨額的賬面值與其現行法定或推定責任之數額進行負債撥備恰當測試。假若其負債淨額的賬面值是低於其現行法定或推定責任之數額時，相差之數額將即時全數直接於損益賬中確認。

(u) 收入及溢利確認

收入指本集團在一般經營過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除增值稅、退貨、回扣和折扣，以及對銷集團內部銷售後列賬。

當收入的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本集團便會將收入確認。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收入的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (i) 出售物業所得收入於物業的風險及回報轉讓予買家，即有約束性買賣協議被行使時或樓宇完成發展時，兩者之較後時期確認。
- (ii) 租金收入及其他與出租物業有關之收入根據各有關租約之年期按直線法為基準確認。
- (iii) 提供物流管理（包括貨運服務）之收入在有關服務提供後予以確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(u) 收入及溢利確認 (續)

- (iv) 一般儲存及其他配套服務之收入於服務提供後確認。租賃儲存設施之收入根據各有關租約之年期按直線法為基準確認。
- (v) 發展顧問及項目管理之收入按各有關項目之進度比例確認。
- (vi) 物業管理收入乃於服務提供後確認。
- (vii) 房租、售賣食物與飲料及其他配套服務之酒店收入於服務提供後確認。
- (viii) 股息收入於收取有關款項之權利成立時確認。
- (ix) 利息收入利用實際利息法按時間比例確認。

(v) 租賃

如租賃擁有權之重大部份風險和回報由出租人保留，分類為營運租賃。

- (i) 本集團為承租人
根據營運租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何獎勵金)，包括租賃土地及土地使用權的預付款，於租賃期內以直線法在損益賬內支銷或撥充發展中物業資本。
- (ii) 本集團為出租人
根據營運租賃租出資產時，按該等資產的性質包括在資產負債表內。自營運租賃所得的租賃收入以直線法於租賃期內確認。

(w) 租賃土地及土地使用權

本集團支付預付款項以取得租賃土地及土地使用權，用以在其上發展物業。為租賃土地及土地使用權支付的預付款項入賬為資產並於租賃期內攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。於物業的建築展開前及完成後的攤銷額，在損益賬內支銷。當相關的物業落成後，其未被攤銷的預付款項在物業售出時確認為銷售成本或在物業轉為投資物業時確認為投資物業成本。

(x) 借貸成本

借貸成本在借貸發生之年內按應計制在損益賬支銷。發展中物業的在建期間直至建築完成日的有關建築及收購之融資成本均撥充資本。

續

2 重要會計政策摘要（續）

(y) 股息分派

向本公司股東分派的股息，就中期股息而言，在董事宣派後，或就末期股息而言，在股息獲本公司股東批准後，於本集團的財務報表內列為負債。

(z) 或然負債及或然資產

或然負債乃指因過往事件而可能需要承擔之責任，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。其亦可為因過往事件而須承擔之現有責任，惟因預計經濟資源流出之可能性不大或責任金額不能被可靠地計量而不予確認。

或然負債未予確認，惟披露於賬目附註內。當預計資源流出之機會率改變以致資源有可能流出，此時將予確認為撥備。

或然資產乃指因過往事件而可能擁有之資產，及其存在性只可於本集團不能完全控制之一件或多件不能確定之未來事件出現或不出現時確定。

或然資產未予確認，惟於資源流入之可能性存在時披露於賬目附註內。當資源流入可實質確定，資產將予確認。

3 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團的主要金融工具包括可供出售投資、衍生金融工具、長期應收賬項、應收賬項、於損益賬按公允價值處理的上市證券、現金及銀行結存、銀行存款抵押、應付賬項、銀行透支、銀行貸款、債券及與聯營公司及少數股東間的款項。此等金融工具的詳情於各自的附註中披露。

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險、價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團利用衍生金融工具對沖若干承受的風險。

風險管理由集團管理層在財務委員會領導下執行。集團管理層負責對集團內個別營運單位作確定、評估及對沖重大的財務風險。財務委員會為整體財務風險管理提供指引。

(i) 市場風險

(I) 外匯風險

當未來商業交易或已確認資產或負債的計值貨幣並非本集團實體的功能貨幣，外匯風險便會產生。

3 財務風險管理（續）

(a) 財務風險因素（續）

(i) 市場風險（續）

(I) 外匯風險（續）

本集團持有若干海外業務投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。本集團在外國業務的淨資產所產生的匯兌風險主要透過以相關外幣計值的貸款處理。

以外幣計值（本集團實體的功能貨幣以外）而要面對外匯兌換風險的主要金融工具其幣值為美元。由於美元與港元掛鈎，本集團已訂立交叉貨幣掉期合約，以管理已確認負債之外匯風險。但是，年內交叉貨幣掉期並不以對沖工具入賬，因其並不符合對沖會計之條件。

(II) 利率風險

本集團的現金流量利率風險來自銀行存款及銀行貸款的利率波動，其利率根據現行市場利率而變動。由於本集團並無重大的計息資產，本集團的收入及營運現金流量實質不受市場利率的變動影響。

本集團的公允價值利率風險主要跟其可換股債券及定息債券有關。

本集團利用浮息轉換為定息利率掉期來管理其貸款及債券的現金流量利率風險。此等利率掉期擁有將貸款由浮息轉換為定息的經濟效力。根據利率掉期，本集團與其他方協議按特定期間（主要為每月）交換定息合約利率與浮動利率金額兩者間的差額，此差額參考協議的設定本金額計算。儘管如此，由於在年內此等利率掉期（除若干透過一家聯營公司簽訂的對沖工具外）並不符合對沖會計處理的條件，故此並未將此等利率掉期視作對沖工具入賬。

模擬利率

於結算日，若利率增加／減少50（二零零六年：50）個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行貸款的借貸成本之變動及利率掉期合約的公允價值之轉變將會導致集團的溢利增加／減少約7,352,000港元（二零零六年：36,430,000港元）。

(III) 價格風險

由於本集團持有的投資在綜合資產負債表中分類為可供出售或按公允價值透過損益記賬，故此本集團承受股權證券的價格風險。本集團不承受商品價格風險。

假若可供出售投資上市部份之股票年底股價出現10%（二零零六年：10%）之變動，其賬面值預期將減少或增加64,100,000港元（二零零六年：43,200,000港元）。

續

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險

現金及銀行結存、存款抵押、長期應收賬項、應收賬項及應收聯營公司賬項的賬面值對本集團構成最大的財務資產相關的信貸風險。本集團定期監察其可收回金額並當集團未能收回所有原本應收款項的客觀證據出現時作出呆賬撥備。

為將信貸風險減至最小，本公司管理層於每個業務單位委派一個小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項。此外，本集團於每個結算日監察每個債務人的可收回金額以保證對不能收回的欠款已作出足夠的減值虧損記賬。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已有充足的保障。

由於本集團的顧客眾多並且來自世界各地，有關第三方顧客的應收賬項並無重大的信貸風險。

流動資金只有有限度的信貸風險乃由於84%的資金存放於有高度的信貸評級的銀行，其評級由BBB-至AA。其餘16%的資金存放於不同國家及非集中於個別銀行，並由管理層密切監控。

(iii) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能償付到期的當期債務的風險。本集團透過對其整體的資產、負債、貸款及承諾等流動資金結構維持審慎水平以計量及監控其流動性。

審慎的流動資金風險管理指維持充足的現金，透過已承諾信貸融資的足夠額度備有資金，和有能力結算市場持倉。本集團致力透過已承諾的可用信貸額度維持資金的靈活性。

下表顯示本集團及本公司的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為財務負債未貼現的現金流量。

	集團				總計 千港元
	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	
於二零零七年十二月三十一日					
銀行貸款	951,790	645,892	6,465,672	513,120	8,576,474
可換股債券	-	-	2,898,689	-	2,898,689
定息債券	208,775	208,775	626,325	4,110,011	5,153,886
應付少數股東金額	-	2,413,411	-	-	2,413,411
應付款項、已收訂金及應計項目	3,246,308	-	-	-	3,246,308
有抵押銀行透支	4,624	-	-	-	4,624
無抵押銀行透支	26,204	-	-	-	26,204
衍生金融工具	67,999	30,064	25,054	-	123,117
總計	4,505,700	3,298,142	10,015,740	4,623,131	22,442,713

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

	集團				
	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零零六年十二月三十一日					
銀行貸款	1,112,771	649,871	6,064,779	507,941	8,335,362
可換股債券	-	-	2,983,850	-	2,983,850
定息債券	208,226	208,226	624,678	4,307,433	5,348,563
應付少數股東金額	-	-	2,392,699	-	2,392,699
應付賬項、已收訂金及應計項目	2,557,769	-	-	-	2,557,769
無抵押銀行透支	6,690	-	-	-	6,690
衍生金融工具	20,023	18,199	90,413	-	128,635
總計	3,905,479	876,296	12,156,419	4,815,374	21,753,568
	公司				
	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零零七年十二月三十一日					
銀行貸款	311,314	156,029	4,384,502	-	4,851,845
衍生金融工具	67,999	30,064	25,054	-	123,117
總計	379,313	186,093	4,409,556	-	4,974,962
	公司				
	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零零六年十二月三十一日					
銀行貸款	313,172	157,787	4,090,579	-	4,561,538
衍生金融工具	20,023	18,199	90,413	-	128,635
總計	333,195	175,986	4,180,992	-	4,690,173

續

3 財務風險管理 (續)

(b) 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

本公司的董事定期監察資本結構，當中包括評估由財務部準備的年度預算，預算監察由項目部門提議的計劃建築項目及在年度預算中為所需資金作準備。根據建議的年度預算，公司董事考慮資金成本及帶來的風險。公司董事並透過支付股息、發行新股及發行新債券或贖回現有債券來平衡整體資本結構。

本集團根據現行市場環境及經濟狀況，維持保守水平的負債比率以監察其資本。此比率按照債務淨額除以公司股東應佔權益計算。債務淨額為總借貸（包括綜合資產負債表所列的本期及非本期貸款）減去現金及現等價物及一項短期銀行貸款的銀行存款抵押。

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零零七年	二零零六年
借貸淨額（百萬港元）	8,933	10,202
公司股東應佔權益（百萬港元）	44,011	29,325
負債比率	20.3%	34.8%

(c) 公允價值估計

在活躍市場買賣的金融工具（例如於損益賬按公允價值處理之上市證券和可供出售證券）之公允價值根據結算日的市場報價列賬。本集團持有的財務資產的市場報價為當時買盤價。

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公允價值利用估值技術釐定。本集團於適時參考專業估值及利用多種方法，並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

應收賬項和應付賬項的賬面值減其減值撥備，被假定接近其公允價值。作為披露目的，財務負債公允價值的估計按未來合約現金流量以本集團類似的金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

4 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

(a) 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的高風險估算和假設討論如下。

(i) 投資物業公允價值的估算

投資物業的估值，乃根據香港測量師學會就物業的估值發表的「香港測量師學會的物業估值準則（2005年第一版）」及國際估值準則委員會發表的國際估值準則。合資格的估值師每年會考慮多方面的資料，包括：

- (I) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格，經調整以反映此等差別；
- (II) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；及
- (III) 租金收入源自任何現有租賃及其他合約的條款，以及（如可能）來自例如在同一地點和狀況的相類似物業的當時市場租金等外間憑證，並利用資本化比率反映當時市場對租金收入的金額和時間方面不確定的評估；籍以對估值作出審閱。

如未能取得當時或近期價格的資料，投資物業的公允價值主要利用收益資本化估值技術釐定。本集團利用的假設主要根據結算日當時的市場情況釐定。

管理層對公允價值估計的主要假設涉及：合約租金的收取；預期未來市場租金；無效期；維修規定；及適當的貼現率。此等估值定期與實際的市場收益數據以及本集團的實際交易及該等市場報告作出比較。

預期未來市場租金按照相類似物業在同一地點和狀況的當時市場租金釐定。

(ii) 發展中物業及已落成之待售物業撥備

本集團根據發展中物業（擬作出售用途）及已落成之待售物業之變現能力評估其變現淨值，就過往經驗及已簽訂之合約計入完工之估計成本（只限發展中物業）及因應市場情況而估計之銷售淨值對此等物業之賬面值作出評估。當有事件或情況變動顯示其賬面值未能變現時，會作出撥備。此等評估需要利用判斷及估算。

續

4 關鍵會計估算及判斷（續）

(a) 關鍵會計估算及假設（續）

(iii) 所得稅

在釐定所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等最終稅務釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

本集團須在中國繳納土地增值稅。在釐定土地增值及其相關稅項時，需要作出重大判斷。本集團基準於管理層就其對稅務條例之認識對此等土地增值稅之確認作出最好估算。最終稅務後果與最初記錄的金額會有所不同，此等差額將影響當地稅務機構作出最終稅務釐定期間的所得稅及遞延稅撥備。

當管理層認為未來應課稅利潤有可能出現可用作抵銷稅項虧損及時間差異時，相關稅項虧損及時間差異而產生之遞延稅項資產會予以確認。惟其實際使用結果會出現差異。

(iv) 商譽的估計減值

根據附註2(i)所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

(v) 物業、機器及設備的可用年期

本集團的管理層釐定物業、機器及設備的估計可用年期及相關的折舊支出。這估算乃根據過往類別與功能類同的物業、機器及設備的經驗而釐定。創新科技可將其大大改變。管理層會因應與先前估算不乎的可用年期而改變其折舊支出，同時亦會把過時及廢棄或已變賣的資產撇除或減值。

(vi) 衍生工具及其他金融工具的公允價值

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公允價值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(i) 投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受其他資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其他資產。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷(續)

(i) 投資物業與業主自用物業的分別(續)

某些物業其中的一部份是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售(或按融資租賃獨立出租)，本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合作為投資物業時，須作出判斷。本集團在作出判斷時會獨立研究每項物業。

(ii) 可供出售財務資產的減值

本集團在釐定一項可供出售財務資產是否已減值時，依循香港會計準則39的指引。此項釐定需要有重大判斷。在作出此項判斷時，本集團評估(包括其他因素)某項投資的公允價值低於其成本的時間之持續性和數額的大小程度，以及接受投資者的財政健全情況和短期業務前景，包括例如行業和經營範疇表現、技術變遷以及營運和融資現金流量等因素。

5 主要業務及經營範圍之分部分析

(a) 本年度確認之收入如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額		
出售物業	3,184,222	2,861,042
租金收入	1,106,279	962,801
酒店收入	400,544	354,915
儲存及物流服務收入	7,681,827	5,970,790
項目、物業管理及其他	123,132	43,569
	12,496,004	10,193,117

財務報表附註

續

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(b) 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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	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

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 主要報告形式 – 業務分部資料

	二零零七年							
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流及貨倉 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
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)	-
	1,189,674	3,503,267	-	7,682,617	-	756,748	(636,302)	12,496,004
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	1,119,434	5,681,913	(17,084)	839,615	(2,474)	552,655	(576,831)	7,597,228
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)	1,084,271	5,498,713	(2,714)	812,421	(2,630)	73,880	-	7,463,941
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	1,087,091	5,603,879	58,585	1,033,399	42,614	70,349	-	7,895,917
稅項	52,824	(886,489)	-	(158,502)	-	(22,397)	-	(1,014,564)
年度溢利	1,139,915	4,717,390	58,585	874,897	42,614	47,952	-	6,881,353
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
	1,139,915	4,717,390	58,585	874,897	42,614	47,952	-	6,881,353

財務報表附註

續

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 主要報告形式 – 業務分部資料 (續)

	二零零六年							
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流及貨倉 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
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	<u>1,013,654</u>	<u>710,555</u>	<u>-</u>	<u>594,492</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,318,701</u>
分部業績	1,580,991	1,747,615	(7,660)	1,230,330	(10,411)	529,490	(553,115)	4,517,240
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)	1,544,153	2,710,175	642	1,177,608	(10,775)	(33,859)	-	5,387,944
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)	1,581,133	2,825,087	36,227	1,400,742	29,531	(33,859)	-	5,838,861
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	<u>213,196</u>	<u>7,086</u>	<u>-</u>	<u>41,980</u>	<u>(1,889)</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>260,380</u>
	<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>

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 主要報告形式 – 業務分部資料 (續)

	二零零七年							
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流及貨倉 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	24,519,732	28,383,691	1,243	9,785,871	445,330	29,322,819	(29,638,449)	62,820,237
聯營公司	1,581,182	1,639,173	1,215,287	740,941	392,611	116,811	-	5,686,005
衍生金融工具	-	-	-	-	-	18,684	-	18,684
可供出售投資	470	860,425	925,205	3,652	-	-	-	1,789,752
長期應收賬項	-	36,748	-	-	-	-	-	36,748
可收回稅項	89,751	-	-	6,327	-	6,170	-	102,248
儲稅券	-	-	-	-	-	21,790	-	21,790
於損益賬按公允價值 處理之上市證券	-	224,570	173	-	-	-	-	224,743
資產總值	26,191,135	31,144,607	2,141,908	10,536,791	837,941	29,486,274	(29,638,449)	70,700,207
分部負債	11,076,784	16,258,308	32,204	4,028,975	293,475	2,309,971	(29,638,449)	4,361,268
衍生金融工具	-	-	-	-	-	96,298	-	96,298
銀行借貸	1,398,637	1,250,000	-	614,160	-	4,340,000	-	7,602,797
可換股債券	-	-	-	-	-	2,346,387	-	2,346,387
定息債券	-	-	-	-	-	3,254,340	-	3,254,340
稅項及遞延稅項	1,807,392	1,505,727	7,983	532,481	-	28,915	-	3,882,498
少數股東貸款	1,284,036	1,027,236	-	61,075	4,880	927	-	2,378,154
負債總額	15,566,849	20,041,271	40,187	5,236,691	298,355	12,376,838	(29,638,449)	23,921,742
資本開支	2,590,699	6,270,845	-	277,718	-	2,549	-	9,141,811
折舊及攤銷	28,754	3,749	-	151,899	-	2,762	-	187,164

財務報表附註

續

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 主要報告形式 — 業務分部資料 (續)

	二零零六年							
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流及貨倉 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	15,531,371	20,233,133	571	8,469,718	445,672	20,376,900	(20,443,775)	44,613,590
聯營公司	792,212	2,951,952	954,694	716,355	576,857	-	-	5,992,070
衍生金融工具	-	-	-	-	-	2,687	-	2,687
可供出售投資	470	631,186	749,513	7,339	-	-	-	1,388,508
長期應收賬項	-	63,588	-	-	-	-	-	63,588
可收回稅項	87,930	-	-	3,398	-	34,379	-	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	-	198,168	150	-	-	-	-	198,318
資產總值	<u>16,411,983</u>	<u>24,078,027</u>	<u>1,704,928</u>	<u>9,196,810</u>	<u>1,022,529</u>	<u>20,435,756</u>	<u>(20,443,775)</u>	<u>52,406,258</u>
分部負債	3,783,414	14,137,704	30,564	3,474,275	520,831	1,061,446	(20,443,775)	2,564,459
衍生金融工具	-	-	-	-	-	107,005	-	107,005
銀行借貸	1,277,390	1,250,000	-	727,183	-	3,900,000	-	7,154,573
可換股債券	-	-	-	-	-	2,536,256	-	2,536,256
定息債券	-	-	-	-	-	3,243,330	-	3,243,330
稅項及遞延稅項	1,876,057	675,058	6,397	443,012	-	6,690	-	3,007,214
少數股東貸款	1,198,202	1,014,624	-	117,886	4,702	927	-	2,336,341
負債總額	<u>8,135,063</u>	<u>17,077,386</u>	<u>36,961</u>	<u>4,762,356</u>	<u>525,533</u>	<u>10,855,654</u>	<u>(20,443,775)</u>	<u>20,949,178</u>
資本開支	2,488,984	1,136,609	-	399,117	-	960	-	4,025,670
可供出售投資之減值虧損	-	197,941	-	-	-	-	-	197,941
折舊及攤銷	29,161	923	-	127,947	-	3,006	-	161,037

(d) 次要報告形式 — 地域分部資料

	二零零七年			
	分部收入 千港元	分部業績 千港元	分部資產 千港元	資本開支 千港元
中國	4,845,012	1,328,404	28,579,413	3,824,003
香港	5,297,436	6,267,129	32,410,813	5,197,393
英國	1,091,797	28,358	345,940	20,377
其他	1,261,759	(26,663)	1,484,071	100,038
	<u>12,496,004</u>	<u>7,597,228</u>	<u>62,820,237</u>	<u>9,141,811</u>
	二零零六年			
	分部收入 千港元	分部業績 千港元	分部資產 千港元	資本開支 千港元
中國	4,033,860	1,706,334	18,037,647	2,563,413
香港	4,708,333	2,769,253	25,221,410	1,197,663
英國	808,668	35,308	302,018	11,016
其他	642,256	6,345	1,052,515	253,578
	<u>10,193,117</u>	<u>4,517,240</u>	<u>44,613,590</u>	<u>4,025,670</u>

6 其他收入及收益淨額

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股息收入		
— 上市投資	23,597	113
— 非上市投資	22,065	15,071
	45,662	15,184
利息收入	121,958	76,240
出售附屬公司之利潤	35,444	9,675
出售聯營公司之利潤	75,994	—
於損益賬按公允價值處理之上市證券的公允價值利潤／(虧損)	39,817	(4,528)
出售物業、機器及設備之(虧損)／利潤	(6,104)	7,020
其他	29,569	41,392
	342,340	144,983

7 除融資費用前經營溢利

除融資費用前經營溢利已扣除／(計入)下列各項：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
物業之銷售成本	1,356,529	1,716,054
投資物業之相關直接經營費用		
— 中國	105,153	92,995
— 香港	191,253	99,441
	296,406	192,436
物流經營成本	5,858,100	4,407,979
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
酒店經營成本	179,708	167,411
經營租約開支		
— 土地及樓宇	94,274	57,559
— 船隻	37,684	57,994
應收賬項減值撥備	7,547	8,593
核數師酬金	11,733	9,257
可供出售投資之減值虧損	—	197,941
匯兌淨收益	(40,863)	(37,172)

財務報表附註

續

8 融資費用

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
利息支出：		
— 銀行借貸：銀行貸款及透支	342,215	387,712
— 須於五年內全數償還之可換股債券（附註29）	141,757	123,161
— 定息債券（附註30）	211,323	74,258
— 衍生金融工具	9,236	13,977
— 其他	30,350	21,952
融資費用總計	734,881	621,060
減：撥充發展中物業資本之數額	(407,411)	(316,558)
	327,470	304,502
衍生金融工具公允價值之（利潤）／虧損	(26,563)	76,161
年內融資費用總計	300,907	380,663

從借貸得來並用作發展物業之資本化比率介乎每年4%至7%。

9 稅項

香港利得稅

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。海外溢利之稅項則按照本年度估計應課稅溢利依本集團有經營業務之海外國家之現行稅率計算。

中國企業所得稅

年內，於中國成立之企業須繳付企業所得稅，其稅率為33%，當中包括30%為國家企業所得稅及3%為當地市政府所得稅。部份集團於中國以外國投資企業成立之附屬公司，於年內享有的15%優惠企業所得稅。於年內相關中國稅務機構並無提供其他稅務優惠。

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，集團於中國原本繳付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%。而集團於中國原本繳付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%。

由於遞延所得稅項資產及負債應以資產變現或負債結算之當期適用稅率作為計算，適用稅率之改變亦影響本集團位於中國之附屬公司遞延稅項資產及負債之賬面價值之計量。

中國之土地增值稅

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。

9 稅項 (續)

於綜合損益賬 (扣除) / 抵免之稅項包括：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
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)
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)
	(1,014,564)	(889,531)

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。

集團之稅項與以集團之除稅前溢利按香港稅率計算之理論稅項之差別為：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	7,895,917	5,838,861
減：應佔聯營公司業績	(431,976)	(450,917)
	7,463,941	5,387,944
以香港利得稅率17.5% (二零零六年：17.5%) 計算	1,306,190	942,890
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	149,518	258,175
動用以往未經確認之稅項虧損	(17,090)	(37,155)
因收入 / 支出淨額由於其無須繳稅 / 不可扣稅 (以釐定應課稅溢利) 而產生之稅項影響	(29,838)	(420,925)
未確認之稅項虧損	301	65,919
以溢利再投資於中國而產生之稅項影響	(10,584)	(40,846)
中國稅率改變之稅項影響	(397,599)	–
往年不足 / (多提) 撥備之稅項	2,881	(835)
	1,003,779	767,223
土地增值稅	13,479	162,513
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(2,694)	(40,205)
稅項支出	1,014,564	889,531

財務報表附註

續

10 股東應佔溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為1,418,041,000港元（二零零六年：1,013,639,000港元）。

11 股息

	公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已派中期股息－每股普通股0.30港元（二零零六年：0.20港元）（附註(a)）	423,491	245,440
擬派末期股息－每股普通股0.65港元（二零零六年：0.65港元）（附註(b)）	925,781	804,888
因往年相關登記日期普通股數目增加而增加之末期股息（附註(b)）	37,469	3,134
	1,386,741	1,053,462

(a) 截至二零零七年十二月三十一日止年度之中期股息金額按現金股息每股普通股0.30港元（二零零六年：0.20港元）計算而呈列。本公司亦提呈以股代息之選擇，使中期股息中僅有約117,384,000港元（二零零六年：50,868,000港元）以現金支付。

(b) 於二零零八年三月十九日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股普通股0.65港元。此擬派股息並未於財務報表內列作應付股息。上述截至二零零七年十二月三十一日止年度內之擬派末期股息，是以於二零零七年十二月三十一日已發行之1,424,278,046股普通股為基準再乘以每股普通股0.65港元末期股息計算。關於截至二零零七年十二月三十一日止年度之應付末期股息的實際總額將因應登記日期（預計於二零零八年五月六日或相近日期）之已發行普通股之實際數目計算。

12 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股份加權平均數計算。

	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
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
股東應佔溢利	6,563,092	4,688,950
每股基本盈利	4.95港元	3.83港元

攤薄

每股攤薄盈利假設所有可攤薄的潛在普通股被兌換後，根據經調整的已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有兩類可攤薄的潛在普通股：可換股債券及購股權。可換股債券假設被兌換為普通股，而淨盈利經調整以對銷利息費用減稅務影響。至於購股權，根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值（釐定為本公司股份的平均年度市價）可購入的股份數目。根據上述所計算的股份數目，對假設購股權已被行使的股份數目作比較。

12 每股盈利(續)

攤薄(續)

	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	6,117,625	8,708,293
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,408,283,643	1,329,967,359
	二零零七年 千港元	二零零六年 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	116,950	101,608
用以計算每股攤薄盈利之溢利	6,680,042	4,790,558
每股攤薄盈利	4.74港元	3.60港元

13 員工福利支出

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	1,170,650	910,496
授予董事及僱員的購股權	2,350	17,302
退休金成本－界定供款計劃(附註a)	74,791	66,058
	1,247,791	993,856

(a) 退休金－界定供款計劃

根據香港法例第485章強制性公積金計劃條例(「強積金條例」)，本集團旗下在香港之公司已正式為所有年齡介乎18至65歲之香港僱員登記，由二零零零年十二月一日起參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。

強積金計劃乃一集成信託計劃，以信託形式管理及受香港法律管限。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務供應商之資產分開。強積金計劃之供款由僱主按僱員有關收入(定義見強積金條例)之5%供款(「強積金供款」)，就每名僱員而言每月最高供款為1,000港元。僱員之有關收入如為每月5,000港元或以上，亦須對強積金計劃作相應數額之供款。強積金供款一經支付予強積金計劃之核准受託人，便會完全及即時歸轉僱員，作為累算權益。累算權益投資所得投資收入或利潤(撇除該等投資所涉及之損失)，亦同樣即時歸轉僱員。

續

13 員工福利支出 (續)

(a) 退休金—界定供款計劃 (續)

本集團旗下若干公司亦為嘉里貿易有限公司—公積金計劃(「公積金」)之參與公司。此公積金為香港法例第426章職業退休計劃條例所指之界定供款計劃。公積金乃為參與公積金各公司聘用之若干受薪人士(「公積金成員」)而設。公積金之資產由公積金之受託人管理。若「基本公積金供款」(即公積金成員每月基本薪金的10%，最高為每月每名公積金成員5,000港元)高於強積金供款，參與公積金之公司將按基本公積金供款減去強積金供款之數額作出供款。公積金成員於離職時服務滿10年或以上，或於服務任何年數後而屆退休年齡，或由於健康問題而退休，均有權享有僱主之全部供款連同投資收益；服務期滿2年惟不足10年者，則分別有權按比例領取僱主之20%至90%公積金供款連同投資收益。參與公積金之公司可動用根據公積金條款而沒收離職僱員之未歸轉利益，以減低日後之供款。於年內沒收供款總值1,489,000港元(二零零六年：1,119,000港元)已被取用，於年終尚餘可供扣取未來供款之數額為627,000港元(二零零六年：313,000港元)。

本集團亦向根據中國有關省市政府規定而需設立之退休金計劃作出界定供款。有關期間之供款率由員工薪金之10%至28%不等。至於海外附屬公司，本集團則根據海外附屬公司及／或法例規定而需設立之界定供款退休金計劃作出供款。

(b) 董事及高級管理人員之酬金

於二零零七年十二月三十一日，支付予本公司董事之酬金總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	其他福利(附註) 千港元	僱主退休金供款 千港元	合計 千港元
洪敬南先生	-	3,390	24,487	464	60	28,401
黃小抗先生	-	4,680	30,000	464	60	35,204
何述勤先生	-	3,120	7,560	248	60	10,988
馬榮楷先生	-	3,120	7,060	248	60	10,488
陳惠明先生*	-	745	2,600	-	18	3,363
錢少華先生*	-	432	3,000	-	18	3,450
William Winship FLANZ先生	250	-	-	-	-	250
古滿麟先生*	166	-	-	-	-	166
劉菱輝先生	250	-	-	-	-	250
謝啟之先生	250	-	-	-	-	250
Christopher Roger MOSS先生, O.B.E.**	1,585	-	-	-	-	1,585

* 於年內獲委任

** 於年內卸任

13 員工福利支出(續)

(b) 董事及高級管理人員之酬金(續)

於二零零六年十二月三十一日，支付予本公司董事之酬金總額表列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	其他福利(附註) 千港元	僱主退休金供款 千港元	合計 千港元
洪敬南先生	-	3,254	24,570	3,120	60	31,004
黃小抗先生	-	4,320	25,000	3,120	60	32,500
何述勤先生	-	2,400	7,050	1,664	60	11,174
馬榮楷先生	-	2,400	7,050	1,664	60	11,174
William Winship FLANZ先生	250	-	-	-	-	250
劉菱輝先生	250	-	-	-	-	250
Christopher Roger MOSS先生，O.B.E.	250	-	-	-	-	250
謝啟之先生	250	-	-	-	-	250

附註：

其他福利指已根據香港財務準則2計入損益賬中的授予有關董事購權股之公允價值。

(c) 五位最高薪酬人士

五位最高薪酬人士，其中五位(二零零六年：四位)皆為本公司董事。年內，本集團五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
基本薪金、房屋津貼、購股權、其他津貼及其他實質福利	18,249	25,558
酌情花紅	71,707	67,720
退休金供款	300	300
	90,256	93,578

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零零七年	二零零六年
5,000,001港元 - 5,500,000港元	1	-
7,500,001港元 - 8,000,000港元	-	1
10,000,001港元 - 10,500,000港元	1	-
10,500,001港元 - 11,000,000港元	1	-
11,000,001港元 - 11,500,000港元	-	2
28,000,001港元 - 28,500,000港元	1	-
31,000,001港元 - 31,500,000港元	-	1
32,000,001港元 - 32,500,000港元	-	1
35,000,001港元 - 35,500,000港元	1	-
	5	5

財務報表附註

續

14 物業、機器及設備

	集團								
	酒店物業 千港元	貨倉及 物流中心 千港元	職員宿舍 千港元	永久業權 土地及樓宇 千港元	港口設施 千港元	租賃 物業裝修 千港元	貨倉 操作設備 千港元	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本值或估值									
於二零零六年一月一日	817,111	570,643	35,856	258,381	110,624	11,275	334,613	551,587	2,690,090
添置，按成本	11,546	16,375	877	13,140	-	771	29,303	131,952	203,964
收購附屬公司	-	3,000	-	-	-	-	3,818	5,161	11,979
重估調整	65,919	16,414	-	19,750	(7,022)	-	-	-	95,061
出售	-	(11,391)	(5,231)	(1,376)	-	(502)	(10,466)	(37,622)	(66,588)
重列／轉撥	-	31,367	-	29,889	-	-	-	4,410	65,666
匯兌調整	-	10,104	1,271	34,176	15,385	152	19,036	25,502	105,626
於二零零六年 十二月三十一日	894,576	636,512	32,773	353,960	118,987	11,696	376,304	680,990	3,105,798
按成本	-	-	32,773	-	-	11,696	376,304	680,990	1,101,763
按專業估值	894,576	636,512	-	353,960	118,987	-	-	-	2,004,035
於二零零六年 十二月三十一日	894,576	636,512	32,773	353,960	118,987	11,696	376,304	680,990	3,105,798
折舊總額及累計減值虧損									
於二零零六年一月一日	-	-	6,474	-	-	10,101	192,138	354,012	562,725
本年度折舊	21,247	25,010	1,159	5,274	3,763	926	33,079	62,317	152,775
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	858	1,907	2,765
重估調整	(21,247)	(24,393)	-	(5,267)	(3,942)	-	-	-	(54,849)
出售	-	(772)	(68)	(249)	-	(502)	(6,784)	(19,287)	(27,662)
匯兌調整	-	155	250	242	179	148	10,317	17,553	28,844
於二零零六年 十二月三十一日	-	-	7,815	-	-	10,673	229,608	416,502	664,598
於二零零六年 十二月三十一日 之賬面淨值	894,576	636,512	24,958	353,960	118,987	1,023	146,696	264,488	2,441,200

14 物業、機器及設備（續）

集團									
	酒店物業	貨倉及 物流中心	職員宿舍	永久業權 土地及樓宇	港口設施	租賃 物業裝修	貨倉 操作設備	汽車、 傢俬、 固定裝置及 辦公室設備	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本值或估值									
於二零零七年一月一日	894,576	636,512	32,773	353,960	118,987	11,696	376,304	680,990	3,105,798
添置，按成本	5,042	739	2,320	22,502	-	16,354	47,712	127,697	222,366
收購附屬公司	-	12,605	-	-	-	2,914	5,383	1,226	22,128
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(1,543)	(25,098)	(26,641)
重估調整	98,672	64,233	-	(22,271)	2,018	-	-	-	142,652
出售	-	(108)	(2,857)	-	(1,989)	(20,560)	(41,153)	(38,981)	(105,648)
重列	-	-	-	-	-	120,248	33,450	(153,698)	-
轉撥	-	(17,073)	-	35,237	147,183	-	28,660	-	194,007
匯兌調整	65,249	24,010	2,569	69,848	27,510	9,859	29,207	32,201	260,453
於二零零七年 十二月三十一日	1,063,539	720,918	34,805	459,276	293,709	140,511	478,020	624,337	3,815,115
按成本	-	-	34,805	-	-	140,511	478,020	624,337	1,277,673
按專業估值	1,063,539	720,918	-	459,276	293,709	-	-	-	2,537,442
於二零零七年 十二月三十一日	1,063,539	720,918	34,805	459,276	293,709	140,511	478,020	624,337	3,815,115
折舊總額及累計減值虧損									
於二零零七年一月一日	-	-	7,815	-	-	10,673	229,608	416,502	664,598
本年度折舊	23,674	27,873	1,026	11,364	8,704	4,478	37,468	63,604	178,191
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	(25)	(22,651)	(22,676)
重估調整	(23,674)	(29,151)	-	(12,183)	(9,488)	-	-	-	(74,496)
出售	-	-	(886)	-	-	(12,771)	(32,023)	(32,209)	(77,889)
重列	-	-	-	-	-	63,660	-	(63,660)	-
匯兌調整	-	1,278	603	819	784	3,437	15,956	22,025	44,902
於二零零七年 十二月三十一日	-	-	8,558	-	-	69,477	250,984	383,611	712,630
於二零零七年 十二月三十一日 之賬面淨值	1,063,539	720,918	26,247	459,276	293,709	71,034	227,036	240,726	3,102,485

(a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共305,402,000港元（二零零六年：274,341,000港元）之物業、機器及設備及為數293,709,000港元（二零零六年：118,987,000港元）之港口設施作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註41）。

(b) 所有於中國及香港之酒店物業、貨倉及物流中心均由戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司作出重估。於泰國之永久業權土地及樓宇及港口設施由戴德梁行有限公司作出重估而澳洲之永久業權土地及樓宇則由Rushton Valuers Pty Ltd作出重估。他們均為獨立專業估值師，而物業估值則按二零零七年十二月三十一日之公開市場價值為基準作出重估。

財務報表附註

續

14 物業、機器及設備(續)

- (c) 倘貨倉及物流中心按成本值減折舊總額及累計減值虧損於財務報表列賬，賬面值將為396,660,000港元(二零零六年：379,579,000港元)。
- (d) 倘永久業權土地及樓宇及港口設施按成本值減折舊總額及累計減值虧損於財務報表列賬，賬面值將分別為335,674,000港元(二零零六年：238,397,000港元)及270,417,000港元(二零零六年：109,415,000港元)。
- (e) 倘酒店物業按成本值減折舊總額及累計減值虧損於財務報表列賬，賬面值將為712,112,000港元(二零零六年：724,183,000港元)。

	公司		
	租賃物業裝修 千港元	汽車、傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零零六年一月一日	432	3,356	3,788
添置，按成本	7	602	609
於二零零六年十二月三十一日	439	3,958	4,397
折舊總額			
於二零零六年一月一日	216	1,305	1,521
本年度折舊	66	603	669
於二零零六年十二月三十一日	282	1,908	2,190
賬面淨值			
於二零零六年十二月三十一日	157	2,050	2,207

	公司		
	租賃物業裝修 千港元	汽車、傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零零七年一月一日	439	3,958	4,397
添置，按成本	10	2,131	2,141
於二零零七年十二月三十一日	449	6,089	6,538
折舊總額			
於二零零七年一月一日	282	1,908	2,190
本年度折舊	58	983	1,041
於二零零七年十二月三十一日	340	2,891	3,231
賬面淨值			
於二零零七年十二月三十一日	109	3,198	3,307

15 投資物業

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	21,642,166	20,510,591
添置	57,456	68,906
公允價值之增加	4,493,935	2,318,701
出售	(808,991)	(1,560,309)
轉撥	2,357,097	299,653
匯兌調整	583,077	4,624
於十二月三十一日	28,324,740	21,642,166

(a) 所有投資物業均由戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司作出重估。他們均為獨立專業估值師，而物業估值則按二零零七年十二月三十一日之公開市場價值為基準作出重估。

(b) 本集團於投資物業之所佔權益按賬面淨值分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	8,762,475	8,438,765
介乎10至50年租約	10,194,005	5,058,565
於香港以外持有：		
50年以上租約	1,384,558	840,200
介乎10至50年租約	7,983,702	7,304,636
	28,324,740	21,642,166

16 租賃土地及土地使用權

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	338,409	325,326
收購附屬公司	33,589	-
攤銷	(9,171)	(8,337)
轉撥	17,073	16,969
匯兌調整	22,578	4,451
於十二月三十一日	402,478	338,409

本集團於租賃土地及土地使用權所佔權益為預付經營租賃付款及其賬面淨值之分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港持有：		
介乎10至50年租約	76,337	78,250
於香港以外持有：		
介乎10至50年租約	326,141	260,159
	402,478	338,409

財務報表附註

續

17 發展中物業

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	12,400,243	7,855,171
於年內添置	8,755,915	3,743,586
於年內出售	(123,085)	–
收購附屬公司	–	1,415,297
出售附屬公司	(2,346)	–
轉撥	(1,937,157)	(737,240)
匯兌調整	452,630	123,429
	19,546,200	12,400,243
減：已撥入流動資產之數額	(5,408,011)	–
於十二月三十一日	14,138,189	12,400,243

本集團於發展中物業之所佔權益按賬面淨值分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	2,105,076	2,101,687
介乎10至50年租約	8,022,484	5,258,868
於香港以外持有：		
50年以上租約	1,937,903	–
介乎10至50年租約	7,480,737	4,868,900
永久業權土地及樓宇	–	170,788
	19,546,200	12,400,243

於二零零七年十二月三十一日，本集團以總值343,248,000港元（二零零六年：170,788,000港元）之發展中物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註41）。

於二零零七年十二月三十一日，包含於發展中物業尚未獲發土地使用權證之賬面淨值共1,155,711,000港元。

18 附屬公司

	公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非上市股份，按成本（附註(a)）	18,643,700	18,643,700
應收附屬公司款項（附註(b)）	16,946,718	8,836,250
	35,590,418	27,479,950

(a) 主要附屬公司之詳情載於財務報表附註44。

(b) 應收附屬公司款項均為無抵押、無固定還款期及除11,246,892,000港元（二零零六年：5,882,389,000港元）須按現行市場利率計息外免息。

19 聯營公司

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔資產淨值(附註(a))	3,835,373	2,119,023
應收聯營公司款項(附註(b))	1,896,151	3,928,807
應付聯營公司款項(附註(c))	(45,519)	(55,760)
	5,686,005	5,992,070

(a) 主要聯營公司之詳情載於財務報表附註44。

(b) 應收聯營公司款項均為無抵押、無固定還款期及除1,052,354,000港元(二零零六年：1,152,865,000港元)須按現行市場利率計息外免息。

(c) 應付聯營公司款項為無抵押、免息及無須在結算日起計十二個月內償還。

(d) 本集團應佔聯營公司業績、資產及負債總額概括如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應佔總資產總額	10,369,034	10,075,269
應佔總負債總額	6,533,661	7,956,246
應佔收入總額	1,335,854	1,051,938
應佔除稅後淨溢利總額	431,976	450,917

20 衍生金融工具

	集團及公司			
	二零零七年		二零零六年	
	資產 千港元	負債 千港元	資產 千港元	負債 千港元
非本期				
交叉貨幣掉期合約，按公允價值(附註(a))	18,684	-	-	24,484
利率掉期合約，按公允價值(附註(b))	-	63,410	2,687	82,521
	18,684	63,410	2,687	107,005
本期				
利率掉期合約，按公允價值(附註(b))	-	32,888	-	-
	-	32,888	-	-
總額	18,684	96,298	2,687	107,005

(a) 於二零零七年十二月三十一日之交叉貨幣掉期合約本金為417,000,000美元(二零零六年：417,000,000美元)以1美元約等於7.78港元的平均匯率在合約初期及到期日進行掉期。按此合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.64%至5.75%支付利息，而美元本金以固定年利率6.375%收取利息。

(b) 於二零零七年十二月三十一日之利率掉期合約假設本金為5,800,000,000港元(二零零六年：5,800,000,000港元)。此等利率掉期合約擁有將貸款由浮息轉換為定息的經濟效力。於二零零七年十二月三十一日，固定年利率介乎3.65%至4.70%(二零零六年：3.65%至4.70%)。

財務報表附註

續

21 可供出售投資

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
上市股權證券，按公允價值	641,001	431,634
非上市股權證券，按公允價值	1,148,751	956,874
	1,789,752	1,388,508
香港上市證券市場價值	641,001	431,634

22 長期應收賬項、應收賬項、預付款項及訂金

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收貿易賬項(附註(a))	1,851,722	2,120,772
減：應收賬項減值之撥備(附註(b))	(17,985)	(18,711)
應收貿易賬項－淨額	1,833,737	2,102,061
應收第二按揭貸款	38,524	65,852
其他	896,203	629,940
	2,768,464	2,797,853
減：長期應收賬項(附註(c))	(36,748)	(63,588)
流動部分	2,731,716	2,734,265

應收賬項之賬面值均接近其公允價值。

本集團的長期應收賬項、應收賬項、預付款項及訂金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	1,228,726	1,688,156
人民幣	684,614	114,406
美元	390,869	692,495
英鎊	165,177	136,131
其他貨幣	299,078	166,665
	2,768,464	2,797,853

(a) 本集團維持已制定之信用政策並採用合適之政策以配合本集團不同之營商環境。於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之賬齡按發票日期及減去減值撥備分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
1個月以下	1,210,134	1,636,354
1個月至3個月	445,193	274,310
超過3個月	178,410	191,397
	1,833,737	2,102,061

22 長期應收賬項、應收賬項、預付款項及訂金（續）

(a) （續）

因本集團之客戶數量大，所以應收貿易賬款並無集中信貸之風險。由於應收賬項於過往有良好償還記錄及並無違約，故此應收賬款並無逾期不付或減值等信貸質素。

根據信貸期逾期少於三個月的貿易應收款不被視為經已減值。於二零零七年十二月三十一日，貿易應收款222,260,000港元（二零零六年：221,289,000港元）經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個最近沒有拖欠還款記錄的獨立客戶。此等貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
三個月內	181,733	204,693
三個月以上	40,527	16,596

(b) 於二零零七年十二月三十一日，貿易應收款17,985,000港元（二零零六年：18,711,000港元）經已減值及已全作撥備。個別減值的應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。

應收款減值撥備的變動如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	18,711	17,075
應收款減值撥備	7,547	8,593
年內列為未能收回的應收款撤銷	(1,610)	(953)
未用金額轉回	(6,663)	(6,004)
於十二月三十一日	17,985	18,711

對已減值應收款的撥備和撥回已包括在損益賬中的行政費用內。撥入準備賬戶中的數額會在預期無法收回時撇銷。

在報告日期，信貸風險的最高風險承擔為上述每類應收款的公允價值。除應收第二按揭貸款外，本集團不持有任何作為抵押的抵押品。

(c) 款額為給予部分本集團發展物業之買家的應收第二按揭貸款非流動部分。

財務報表附註

續

23 商譽

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	266,645	244,061
來自收購附屬公司及業務	42,004	23,555
來自增持附屬公司權益	8,353	–
出售附屬公司	(9,605)	–
減值	(1,248)	(971)
於十二月三十一日	306,149	266,645

商譽的減值測試

商譽根據營運國家和業務分部，分配至本集團可識別的現金產生單位。

商譽分配之分部層面總結如下：

	二零零七年	二零零六年
	千港元	千港元
中國	143,460	136,946
香港	43,379	11,040
英國	68,753	71,253
其他	50,557	47,406
	306,149	266,645

現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算：

使用價值的主要假設

	物流及貨倉			
	中國	香港	英國	其他
毛利率	4% – 15%	1% – 5%	4% – 10%	2% – 38%
增長率	5%	3% – 5%	5%	5% – 10%
貼現率	10%	10%	10%	10%

此等假設用以分析物流及貨倉業務分部內的每個現金產生單位。

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定預算毛利率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。

24 已落成之待售物業

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
租賃土地及土地使用權	253,993	506,085
其他發展成本	325,791	682,016
	579,784	1,188,101

此等已落成之待售物業位於香港及中國。

25 於損益賬按公允價值處理之上市證券

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
上市證券：		
— 香港	224,570	198,168
— 馬來西亞	173	150
上市證券之市場價值	224,743	198,318

26 現金及現金等值

	集團		公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
手頭現金及銀行結存	2,319,138	1,377,020	3,515	5,495
短期銀行存款	1,917,576	1,314,338	40,400	227,376
現金及銀行結存	4,236,714	2,691,358	43,915	232,871

短期銀行存款之有效年利率為2.92%（二零零六年：3.93%）；這些存款的平均到期日為少於1個月。

包括在綜合現金流動表內之現金及現金等值包括下列各項：

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金及銀行結存	4,236,714	2,691,358
有抵押銀行透支	(4,624)	-
無抵押銀行透支	(26,204)	(6,690)
	4,205,886	2,684,668

現金及現金等值以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
人民幣	1,973,587	790,771	-	-
港元	1,708,952	1,521,861	9,262	59,846
美元	357,657	306,675	16,840	157,637
其他貨幣	165,690	65,361	17,813	15,388
	4,205,886	2,684,668	43,915	232,871

財務報表附註

續

27 應付賬項，已收訂金及應計項目

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
貿易應付賬項	712,577	613,640
應付建築成本	697,565	598,531
租金及銷售訂金	1,572,458	368,575
其他	1,347,840	977,023
	4,330,440	2,557,769

於二零零七年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 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
	712,577	613,640

集團之應付賬項、已收訂金及應計項目以下列貨幣計值：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
人民幣	2,175,475	685,622
港元	1,399,078	1,077,762
美元	337,193	513,631
英磅	198,258	133,655
其他貨幣	220,436	147,099
	4,330,440	2,557,769

28 銀行貸款

	集團		公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
非本期				
銀行貸款				
— 無抵押	6,372,870	6,095,233	4,190,000	3,750,000
— 有抵押(附註41)	580,372	255,912	—	—
	6,953,242	6,351,145	4,190,000	3,750,000
本期				
銀行貸款				
— 無抵押	581,930	757,655	150,000	150,000
— 有抵押(附註41)	67,625	45,773	—	—
	649,555	803,428	150,000	150,000
銀行貸款總額	7,602,797	7,154,573	4,340,000	3,900,000

28 銀行貸款(續)

銀行貸款之償還期如下：

	集團		公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
1年內	649,555	803,428	150,000	150,000
1年至2年	373,850	384,535	-	-
2年至5年	6,085,759	5,492,566	4,190,000	3,750,000
全數5年內清還	7,109,164	6,680,529	4,340,000	3,900,000
超過5年	493,633	474,044	-	-
	7,602,797	7,154,573	4,340,000	3,900,000

於結算日之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零零七年			二零零六年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
銀行貸款	3.74%	5.73%	7.33%	4.24%	5.92%	5.02%

所有銀行貸款之賬面值大致接近公允價值。

銀行貸款之賬面值以下述貨幣計值：

	集團		公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	6,331,500	6,001,991	4,340,000	3,900,000
美元	562,597	653,039	-	-
人民幣	347,074	164,228	-	-
其他貨幣	361,626	335,315	-	-
	7,602,797	7,154,573	4,340,000	3,900,000

29 可換股債券

- (a) 於二零零五年四月八日，本公司全資擁有之附屬公司Wise Insight Finance Limited發行面值總額2,500,000,000港元零息率之有擔保可換股債券，於到期日二零一零年四月時以發行面值之119.354%贖回。債券之還款由本公司擔保並可以初步轉換價每股25.955港元轉換為本公司每股面值1港元之普通股。轉換價可根據二零零五年四月八日訂定之信託契據中規定之若干情況下予以調整。

於年內，Wise Insight Finance Limited未有將債券贖回。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股本公司普通股股份。

- (b) 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港元零息率之有擔保可換股債券，於到期日二零一二年二月時以發行面值之117.203%贖回。債券之還款由本公司擔保並可以初步轉換價每股52.65港元轉換為本公司每股面值1港元之普通股。轉換價可根據二零零七年二月二十二日訂定之信託契據中規定之若干情況下予以調整。

於年內，債券持有人並未將債券轉換成本公司之股份而Gainlead International Limited亦未有將債券贖回。

財務報表附註

續

29 可換股債券 (續)

負債部分及權益部分之公允價值已於發行可換股債券時釐定。

負債部分之公允價值乃以相同之期限唯沒有換股特點之債券之市場利率計算。剩餘數額，即權益部分之價值，則計入公司股東應佔權益中之可換股債券儲備內。

已確認於綜合資產負債表之可換股債券計算如下：

	Wise Insight Finance Limited 發行之可換股債券 千港元	Gainlead International Limited 發行之可換股債券 千港元	
於發行日期可換股債券之面值	2,500,000	2,350,000	
減：權益部份	(145,250)	(207,740)	
初次確認之負債部份	2,354,750	2,142,260	
減：負債部份應佔之直接發行成本	(28,356)	(22,555)	
初次確認之負債部份 (扣除直接發行成本)	2,326,394	2,119,705	

	Wise Insight Finance Limited 發行之可換股債券 千港元	Gainlead International Limited 發行之可換股債券 千港元	總額 千港元
初次確認之負債部份 (扣除直接發行成本)	2,326,394	-	2,326,394
加：往年之財務費用	209,862	-	209,862
於二零零六年十二月三十一日之負債部份	2,536,256	-	2,536,256
加：新可換股債券之負債部份	-	2,119,705	2,119,705
加：二零零七年之財務費用 (附註8)	44,095	97,662	141,757
減：已轉換之數額	(2,451,331)	-	(2,451,331)
於二零零七年十二月三十一日之負債部份	129,020	2,217,367	2,346,387

於二零零七年十二月三十一日，Wise Insight Finance Limited及Gainlead International Limited發行之可換股債券之負債部分公允價值分別約為131,849,000港元 (二零零六年：2,570,700,000港元) 及2,280,203,000港元 (二零零六年：不適用)，公允價值依據借貸年利率分別為4.13%及4.60%作現金流動貼現率計算。

債券之財務費用依據有效利率方法以年率5.10%有效利率計算由Wise Insight Finance Limited發行之可換股債券並以年率5.38%有效利率計算由Gainlead International Limited 發行之可換股債券。

30 定息債券

於二零零六年八月二十五日，本公司全資擁有之附屬公司Gain Silver Finance Limited發行面值總額420,000,000美元定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率6.375%並於10年後到期。

定息債券於新加坡證券交易所上市。於二零零七年十二月三十一日，定息債券之市場價值為3,212,403,000港元 (二零零六年：3,292,330,000港元)。

31 少數股東貸款－集團

少數股東貸款指合營項目之少數股東按所佔權益而提供之資金，包括來自香格里拉亞洲有限公司（其股份於香港聯合交易所上市之有關聯公司）之若干附屬公司之數額約為541,049,000港元（二零零六年：312,821,000港元）。該等貸款均為無抵押，從屬於有關附屬公司之銀行貸款、無固定還款期及除500,776,000港元（二零零六年：395,969,000港元）須按現行市場利率計息外免息。

本集團的少數股東貸款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
港元	1,779,304	1,684,911
美元	561,753	559,491
其他貨幣	37,097	91,939
	2,378,154	2,336,341

32 遞延稅項

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	2,704,817	2,097,083
收購附屬公司（附註37(b)）	-	41
出售附屬公司	(63)	-
遞延稅項於損益賬支銷	451,922	569,515
遞延稅項直接於權益支銷	25,731	42,154
轉撥至稅項	-	(4,276)
匯兌調整	112,745	300
於十二月三十一日	3,295,152	2,704,817

遞延稅項資產乃根據有關稅項利益之可回收性而確認其稅項虧損。本集團未經確認之稅項虧損為1,836,699,000港元（二零零六年：1,760,496,000港元），乃用作扣減未來之應課稅收入。

遞延稅項（資產）及負債於年內之變動如下：

	集團			
	重估 千港元	加速折舊免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	2,036,716	232,210	(171,843)	2,097,083
收購附屬公司	-	41	-	41
遞延稅項在損益賬支銷	496,225	20,056	53,234	569,515
遞延稅項直接於權益支銷	42,154	-	-	42,154
轉撥至稅項	-	(4,276)	-	(4,276)
重列	(61,983)	61,983	-	-
匯兌調整	-	300	-	300
於二零零六年十二月三十一日	2,513,112	310,314	(118,609)	2,704,817

財務報表附註

續

32 遞延稅項 (續)

	集團			
	重估 千港元	加速折舊免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年一月一日	2,513,112	310,314	(118,609)	2,704,817
出售附屬公司	-	(63)	-	(63)
遞延稅項在損益賬支銷 / (抵免)	441,181	84,198	(73,457)	451,922
遞延稅項直接於權益內支銷	25,731	-	-	25,731
匯兌調整	110,474	2,271	-	112,745
於二零零七年十二月三十一日	3,090,498	396,720	(192,066)	3,295,152

33 股本

	法定普通股每股面值1港元		股份數目		千港元	
於二零零六年及二零零七年十二月三十一日			10,000,000,000			10,000,000
	已發行及繳足普通股每股面值1港元					
	二零零七年		二零零六年			
	股份數目	千港元	股份數目	千港元		
於一月一日	1,238,289,382	1,238,289	1,216,578,922	1,216,579		
發行以股代息股份 (附註(a)及(b))	19,360,687	19,361	8,280,785	8,281		
因行使購股權發行之新股份 (附註(c))	4,969,382	4,969	13,429,675	13,429		
配售股份 (附註(d))	70,000,000	70,000	-	-		
因轉換可換股債券發行之新股份	91,658,595	91,659	-	-		
於十二月三十一日	1,424,278,046	1,424,278	1,238,289,382	1,238,289		

- (a) 於二零零七年五月三日，本公司批准就截至二零零六年十二月三十一日止年度派發普通股末期股息。本公司亦向其股東提出以股代息之替代計劃，據此，股東可選擇收取普通股以代替現金股息。根據此一計劃，合共14,337,593股普通股於二零零七年六月八日予以發行。
- (b) 於二零零七年九月十四日，本公司就截至二零零七年十二月三十一日止年度宣派普通股中期股息。本公司亦向其股東提出以股代息之替代計劃，據此，股東可選擇收取普通股以代替現金股息。根據此一計劃，合共5,023,094股普通股於二零零七年十一月十四日予以發行。
- (c) 年內，合共4,969,382股購股權股份已獲行使，行使價分別為每股14.92港元、9.64港元、6.70港元、11.59港元、6.85港元及18.74港元，有關之購股權變動情況詳情載於附註34。

33 股本 (續)

- (d) 於二零零七年九月二十日，嘉里控股有限公司全資擁有之附屬公司 Moslane Limited，花旗環球金融亞洲有限公司（「配售代理」）與本公司訂立協議，據此，Moslane Limited 委任配售代理以每股配售股份配售價 59.2325 港元按全數包銷基準配售本公司 7,000 萬股股份（「配售股份」）。本公司已擴大配發股份並以與配售價相同之售價發行相同數量之股份予 Moslane Limited。配售費用共約 66,212,000 港元。

34 購股權

(a) 一九九七年購股權計劃

根據一九九七年購股權計劃，本公司董事可酌情邀請本公司或其附屬公司之執行董事及主要僱員按照購股權計劃所規定之條款及條件認購本公司之股份。購股權之行使價由本公司董事會全權釐定，惟須遵守上市規則關於購股權計劃之規定。

一九九七年購股權計劃已於二零零二年四月十七日終止，因此其後不得再行授出購股權，惟於其有效期內授出之購股權將根據其發行條款繼續生效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

根據一九九七年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零零七年		二零零六年	
	加權平均行使價 每股港元	數目	加權平均行使價 每股港元	數目
於一月一日	9.33	4,983,916	11.99	16,886,091
於年內行使 (附註(i))	10.44	(3,211,382)	13.11	(11,902,175)
於十二月三十一日 (附註(ii))		1,772,534		4,983,916

於二零零七年十二月三十一日，所有根據一九九七年購股權計劃授出而未行使之購股權均可行使。年內已行使購股權合共 3,211,382 股（二零零六年：11,902,175 股），其加權平均行使價為每股 10.44 港元（二零零六年：每股 13.11 港元）。於行使時之相關加權平均股價為 46.02 港元（二零零六年：28.35 港元）。

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零零七年	二零零六年
14.92	1,205,631	8,025,995
9.64	64,292	3,442,289
6.70	1,208,436	60,000
11.59	379,558	22,000
6.85	353,465	351,891
	3,211,382	11,902,175

由行使購股權所得的款額合共 33,524,623 港元（二零零六年：155,998,945 港元）。

續

34 購股權 (續)

(a) 一九九七年購股權計劃 (續)

(ii) 於結算日仍未行使的購股權詳情如下：

最後行使期限	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零零七年	二零零六年
二零零七年三月二十六日	14.92	-	1,205,631
二零零七年三月二十六日	9.64	-	64,292
二零一零年五月三十一日	6.70	333,268	1,541,704
二零一一年三月一日	11.59	189,349	568,907
二零一二年四月十五日	6.85	1,249,917	1,603,382
		1,772,534	4,983,916

(iii) 於年內並無購股權授出或就調整而授出、失效或註銷 (二零零六年：無)。

(b) 二零零二年購股權計劃

本公司於二零零二年四月十七日採納二零零二年購股權計劃，根據二零零二年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之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授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則關於購股權計劃之規定。

根據二零零二年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零零七年		二零零六年	
	行使價 每股港元	數目	行使價 每股港元	數目
於一月一日	18.74	6,812,500	18.74	8,540,000
於年內行使 (附註 (i))	18.74	(1,758,000)	18.74	(1,527,500)
於年內失效	18.74	(37,500)	18.74	(200,000)
於十二月三十一日 (附註(ii))		5,017,000		6,812,500

於二零零七年十二月三十一日，所有根據二零零二年購股權計劃授出之購股權均可行使。年內已行使購股權合共1,758,000股 (二零零六年：1,527,500股)，其行使價為每股18.74港元 (二零零六年：每股18.74港元)。於行使時之相關加權平均股價為50.73港元 (二零零六年：30.49港元)。

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零零七年	二零零六年
18.74	1,758,000	1,527,500

由行使購股權所得的款額合共 32,944,920港元 (二零零六年：28,625,350港元)。

34 購股權 (續)

(b) 二零零二年購股權計劃 (續)

(ii) 於結算日仍未行使的購股權詳情如下：

最後行使期限	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零零七年	二零零六年
二零一五年三月十六日	18.74	5,017,000	6,812,500

(iii) 於年內並無購股權授出或就調整而授出或註銷。失效的購股權則合共37,500股 (二零零六年：200,000股)。

35 股份溢價

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
於一月一日	4,315,270	3,918,838
因配售股份而產生 (附註33(d))	4,010,063	-
因發行以股代息之股份而產生 (附註33(a)及(b))	910,862	216,616
因行使購股權而產生 (附註33(c))	61,500	171,195
轉撥自購股權之儲備 (附註36(f))	10,263	8,621
轉撥自轉換可換股債券之權益及負債部份	2,496,228	-
於十二月三十一日	11,804,186	4,315,270

36 其他儲備

	集團							總計 千港元
	酒店物業 重估儲備 千港元	其他物業 重估儲備 千港元	永久業權 土地及樓宇 重估儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	可換股 債券儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	
於二零零六年一月一日	63,033	432,625	34,986	1,084,914	143,501	1,945	7,938,843	9,699,847
物業重估 (附註(b))	62,106	32,369	20,526	-	-	-	-	115,001
可供出售投資之公允價值 收益 (附註(c))	-	-	-	93,044	-	-	-	93,044
可供出售投資變現	-	-	-	(568,347)	-	-	-	(568,347)
購股權費用之撥備	-	-	-	-	-	-	17,302	17,302
轉撥至股份溢價	-	-	-	-	-	-	(8,621)	(8,621)
轉撥至保留溢利	-	(1,605)	-	-	-	-	(3,271)	(4,876)
因投資於中國及海外附屬公司/ 聯營公司而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	239,100	239,100
遞延稅項直接於儲備內支銷	(19,778)	(6,224)	(6,322)	-	-	-	-	(32,324)
衍生金融工具公允價值虧損 — 一間聯營公司的現金流量 對沖	-	-	-	-	-	(1,290)	-	(1,290)
於二零零六年十二月三十一日	105,361	457,165	49,190	609,611	143,501	655	8,183,353	9,548,836

財務報表附註

續

36 其他儲備 (續)

	集團							總計 千港元
	酒店物業 重估儲備	其他物業 重估儲備	永久業權 土地及樓宇 重估儲備	可供 出售投資 重估儲備	可換股 債券儲備	對沖儲備	其他 (附註(a))	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零七年一月一日	105,361	457,165	49,190	609,611	143,501	655	8,183,353	9,548,836
物業重估 (附註(b))	87,171	84,767	2,389	-	-	-	-	174,327
可供出售投資之公允價值 收益 (附註(c))	-	-	-	141,157	-	-	-	141,157
購股權費用之撥備	-	-	-	-	-	-	2,350	2,350
轉撥至股份溢價	-	-	-	-	-	-	(10,263)	(10,263)
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	1,086	1,086
因投資於中國及海外附屬公司/ 聯營公司而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	1,362,688	1,362,688
因出售附屬公司而撥回的 匯兌差異	-	-	-	-	-	-	576	576
遞延稅項直接於儲備內支銷	(5,831)	(17,841)	(146)	-	-	-	-	(23,818)
發行可換股債券 - 權益部份	-	-	-	-	205,553	-	-	205,553
轉換可換股債券 - 權益部份	-	-	-	-	(136,556)	-	-	(136,556)
衍生金融工具公允價值虧損 - 一間聯營公司的現金流量 對沖	-	-	-	-	-	(2,320)	-	(2,320)
於二零零七年十二月三十一日	186,701	524,091	51,433	750,768	212,498	(1,665)	9,539,790	11,263,616

(a) 其他

	集團					總計 千港元
	資本儲備 (附註(d))	購股權之儲備	外匯波動儲備	企業擴展及 一般儲備基金 (附註(e))	資本贖回儲備 (附註(g))	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零零六年一月一日	7,975,089	28,627	(102,144)	29,403	7,868	7,938,843
購股權費用之撥備	-	17,302	-	-	-	17,302
轉撥至股份溢價	-	(8,621)	-	-	-	(8,621)
轉撥至保留溢利	-	-	-	(3,271)	-	(3,271)
因投資於中國及海外附屬公司/ 聯營公司而產生之匯兌差異	-	-	238,858	242	-	239,100
於二零零六年十二月三十一日	7,975,089	37,308	136,714	26,374	7,868	8,183,353
於二零零七年一月一日	7,975,089	37,308	136,714	26,374	7,868	8,183,353
購股權費用之撥備	-	2,350	-	-	-	2,350
轉撥至股份溢價	-	(10,263)	-	-	-	(10,263)
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,086	-	1,086
因投資於中國及海外附屬公司/ 聯營公司而產生之匯兌差異	-	-	1,362,688	-	-	1,362,688
因出售附屬公司而撥回的匯兌差異	-	-	576	-	-	576
於二零零七年十二月三十一日	7,975,089	29,395	1,499,978	27,460	7,868	9,539,790

36 其他儲備 (續)

- (b) 此乃於結算日重估物業而產生之盈餘。重估物業所採用之會計政策載於附註2(e)及2(f)。
- (c) 此乃於結算日評估本集團之可供出售投資而產生之估值盈餘。有關可供出售投資估值之會計政策載於附註2(k)。
- (d) 集團之資本儲備乃因籌備於一九九六年八月在香港聯交所上市而進行之集團重組所產生，再因應於二零零一年一月一日前收購之附屬公司及聯營公司於收購當日之資產淨值公允價值與投資成本之差額予以調整。
- (e) 企業擴展及一般儲備基金乃於中國成立及運作之附屬公司及聯營公司所設立之基金。根據中國外資企業會計準則，在獲得批准後，企業發展儲備基金可用作增資而一般儲備基金則可用作彌補虧損及增資。
- (f) 本公司之其他儲備

	繳入盈餘 千港元	可換股 債券儲備 千港元	購股權儲備 千港元	資本贖回儲備 (附註(g)) 千港元	總計 千港元
於二零零六年一月一日	17,793,308	143,501	28,627	7,868	17,973,304
購股權費用之撥備	-	-	17,302	-	17,302
轉撥至股份溢價(附註35)	-	-	(8,621)	-	(8,621)
於二零零六年十二月三十一日	<u>17,793,308</u>	<u>143,501</u>	<u>37,308</u>	<u>7,868</u>	<u>17,981,985</u>
於二零零七年一月一日	17,793,308	143,501	37,308	7,868	17,981,985
發行可換股債券－權益部份	-	205,553	-	-	205,553
轉換可換股債券－權益部份	-	(136,556)	-	-	(136,556)
購股權費用撥備	-	-	2,350	-	2,350
轉撥至股份溢價(附註35)	-	-	(10,263)	-	(10,263)
於二零零七年十二月三十一日	<u>17,793,308</u>	<u>212,498</u>	<u>29,395</u>	<u>7,868</u>	<u>18,043,069</u>

本公司之繳入盈餘在本公司發行股份以交換所收購之公司之股份時產生，亦即本公司所發行之股份面值與所收購之公司之資產淨值兩者間之差額。就集團層面上，繳入盈餘已被重新列賬並包括在集團相關附屬公司之儲備內。

- (g) 因於一九九八年及二零零二年內購回本公司股份作註銷而產生之資本贖回儲備，乃轉撥自本公司之保留溢利，數額相等於購回作註銷之股份之面值。

續

37 綜合現金流動表之附註

(a) 除稅前溢利與來自經營所得現金淨額之對賬表

	集團	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
除稅前溢利	7,895,917	5,838,861
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及使用權攤銷	187,164	161,037
來自上市及非上市投資之股息收入	(45,662)	(1,373,068)
可供出售投資之減值虧損	-	197,941
融資費用	300,907	380,663
利息收入	(121,958)	(76,240)
出售物業、機器及設備之虧損／(利潤)	6,104	(7,020)
出售投資物業利潤	(414,625)	(783,019)
出售發展中物業之利潤	(139,715)	-
出售附屬公司之利潤	(35,444)	(9,675)
出售聯營公司之利潤	(75,994)	-
視作出售聯營公司之虧損	10,108	-
出售於損益賬按公允價值處理之上市證券之利潤	(762)	(669)
於損益賬按公允價值處理之上市證券之公允價值(利潤)／虧損	(39,817)	4,528
出售可供出售投資之利潤	(2,712)	-
商譽減值	1,248	971
投資物業公允價值轉變	(4,493,935)	(2,318,701)
應佔聯營公司之業績	(431,976)	(450,917)
一間聯營公司投資之勾銷	29	-
營運資本改動前之經營溢利	2,598,877	1,564,692
已落成之待售物業、發展中物業、土地訂金及應收賬項、預付款項及訂金之增加	(2,499,328)	(1,702,691)
應付賬項、已收訂金及應計項目之增加	1,862,598	284,724
來自經營所得現金淨額	1,962,147	146,725

(b) 收購附屬公司及業務

(i) 物流聯網

於二零零七年十二月，北京嘉里物流有限公司，前稱嘉里京泰物流有限公司，於完成所有收購其額外50%權益之法律程序後成為本集團擁有100%權益之附屬公司。該收購之業務於截至二零零七年十二月三十一日止年度為集團帶來50,705,000港元之收益及5,239,000港元之淨利潤。

於二零零七年一月，本集團擁有51%權益之附屬公司嘉里集遠物流(香港)有限公司完成收購集遠船務有限公司(「集遠」)。集遠是一間經營國際貨運業務之香港公司。截至二零零七年十二月三十一日止年度，該收購業務為集團帶來98,696,000港元的收入及1,072,000港元的淨利潤。

(ii) 中國物業

於二零零七年三月六日，本集團收購擁有位於北京朝陽區新源街一塊土地的北京嘉里華遠房地產開發有限公司之71%權益。此土地已指定用作住宅物業開發用途。自收購日後至二零零七年十二月三十一日的期間，該收購業務為集團帶來4,898,000港元的淨虧損。

37 綜合現金流動表之附註（續）

(b) 收購附屬公司及業務（續）

(iii) 收購的資產淨值及商譽詳情如下：

	二零零七年			二零零六年
	物流 千港元	中國物業 千港元	總計 千港元	總計 千港元
收購資產淨值：				
物業、機器及設備	21,994	134	22,128	9,214
發展中物業	-	-	-	1,415,297
租賃土地及土地使用權	33,589	-	33,589	-
土地訂金	-	45,418	45,418	-
應收賬項及其他應收款項	22,182	14,603	36,785	58,806
現金及銀行結存	23,266	388	23,654	34,140
應付賬項及其他應付款項	(14,032)	(40,278)	(54,310)	(74,670)
可收回稅項	-	-	-	77
銀行透支	-	-	-	(511)
稅項	-	-	-	(204)
遞延稅項	-	-	-	(41)
	<u>86,999</u>	<u>20,265</u>	<u>107,264</u>	<u>1,442,108</u>
減：少數股東權益	-	(5,877)	(5,877)	(412,714)
	<u>86,999</u>	<u>14,388</u>	<u>101,387</u>	<u>1,029,394</u>
集團原本以一聯營公司方式持有之權益	(43,500)	-	(43,500)	(5,119)
商譽	<u>41,979</u>	<u>25</u>	<u>42,004</u>	<u>23,555</u>
	<u><u>85,478</u></u>	<u><u>14,413</u></u>	<u><u>99,891</u></u>	<u><u>1,047,830</u></u>
以下列方式支付：				
現金	<u>85,478</u>	<u>14,413</u>	<u>99,891</u>	<u>1,047,830</u>

每間被收購附屬公司於各收購日期之資產淨值之賬面值與公允價值相近。

商譽來自收購業務的生產力及收購後預期產生的協同作用。

(c) 收購附屬公司及業務之現金流出淨額分析

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
現金代價	99,891	1,047,830
已購入現金及銀行結存	(23,654)	(34,140)
已購入銀行透支	-	511
收購附屬公司及業務之現金流出淨額	<u>76,237</u>	<u>1,014,201</u>

財務報表附註

續

37 綜合現金流動表之附註(續)

(d) 出售附屬公司之現金流入淨額分析

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
出售資產淨值：		
物業、機器及設備	3,965	-
發展中物業	2,346	-
商譽	9,605	-
應收賬項、預付款項及訂金	143,626	156,624
現金及銀行結存	102,108	830
應付賬項、已收訂金及應計項目	(141,258)	(157,484)
遞延稅項	(63)	-
匯兌儲備	576	-
	<u>120,905</u>	<u>(30)</u>
聯營公司權益	-	10
	<u>120,905</u>	<u>(20)</u>
交易成本	10,090	-
出售附屬公司之利潤	<u>35,444</u>	<u>9,675</u>
總代價	<u>166,439</u>	<u>9,655</u>
現金代價	166,439	9,655
交易成本	(10,090)	-
出售之現金及銀行結存	<u>(102,108)</u>	<u>(830)</u>
出售附屬公司之現金流入淨額	<u>54,241</u>	<u>8,825</u>

38 關聯方交易

年內與關聯方進行的重大交易如下：

(a) 提供及購買服務

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
項目管理及顧問費用收入(附註(a))	32,249	-
市場推廣、顧問及行政管理費用(附註(b))	<u>22,393</u>	<u>20,702</u>

(a) 此乃向本集團之有關聯公司香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)就其於酒店及辦公室發展項目中提供項目管理及顧問服務所賺取的服務費用收入。服務費乃根據有關提供以上服務之協議訂定。

(b) 此乃向香格里拉之附屬公司香格里拉國際飯店管理有限公司支付作為提供市場推廣、顧問及行政管理服務予本集團一成員公司之服務費。年內應付之服務費乃根據有關提供以上服務之協議訂定，該等費用乃按固定數額或相關公司之營業收益總額某個百分比計算。

38 關聯方交易 (續)

(b) 主要管理人員酬金

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	90,194	76,044
以股份為基礎的支付	1,424	9,568
離職後福利	276	240
	91,894	85,852

(c) 年終結餘

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司(附註19)	1,896,151	3,928,807
應付關聯方款項：		
香格里拉之附屬公司		
— 包括在少數股東貸款內(附註31)	541,049	312,821
聯營公司(附註19)	45,519	55,760

(d) 若干聯營公司之銀行及其他信貸的擔保

本集團已就若干聯營公司的銀行及其他信貸作出擔保。由本集團擔保的該等信貸其中已動用的金額，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：1,633,214,000港元)。於二零零七年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,657,216,000港元(二零零六年：1,662,218,000港元)。上述的金額已在附註40(a)的本集團就銀行及其他借貸作出擔保的披露內反映。

財務報表附註

續

39 承擔

- (a) 於二零零七年十二月三十一日，本集團於租賃土地之權益、發展中物業及物業、機器及設備及聯營公司之投資（未於財務報表內作出撥備）之資本承擔如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
已簽約但未撥備	7,003,344	4,158,755
已經批准但未訂約	59,431	174,034
	7,062,775	4,332,789

- (b) 於二零零七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而須於未來支付之最低租賃付款如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	103,665	73,532
第二至第五年（包括首尾兩年）	127,728	114,334
五年以上	31,638	99,773
	263,031	287,639
船隻：		
一年內	-	36,674
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	37,870
	-	74,544
	263,031	362,183

- (c) 於二零零七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷之經營租約而可於未來收取之最低租賃收款如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	1,155,715	924,882
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,551,183	1,273,007
五年以上	538,523	655,636
	3,245,421	2,853,525

40 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	集團		公司	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
關於若干附屬公司、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)及(ii))	1,972,866	1,685,232	4,382,700	4,335,254
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(iii))	96	445	96	445
關於可換股債券持有人之擔保(附註(iv))	-	-	2,346,387	2,536,256
	1,972,962	1,685,677	6,729,183	6,871,955

- (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) 本公司就多間銀行授予若干附屬公司、聯營公司及接受投資公司之信貸簽署擔保書。由本公司擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本公司於二零零七年十二月三十一日須承擔之財務風險共約4,382,700,000港元(二零零六年：4,335,254,000港元)。由本公司擔保之該等信貸總額約為5,916,907,000港元(二零零六年：4,412,057,000港元)。
- (iii) 本集團及本公司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。由本集團及本公司擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團及本公司於二零零七年十二月三十一日須承擔之財務風險，分別約為96,000港元(二零零六年：445,000港元)及96,000港元(二零零六年：445,000港元)。由本集團及本公司擔保之該等信貸總額分別約為96,000港元(二零零六年：445,000港元)及96,000港元(二零零六年：445,000港元)。
- (iv) 本公司就公司旗下全資擁有附屬公司Wise Insight Finance Limited及Gainlead International Limited發行之可換股債券未償付部份對其持有人作出擔保，未償付的本金總額為2,471,000,000港元(二零零六年：2,500,000,000港元)(附註29)。

40 或然負債 (續)

(b) 其他擔保及承諾

- (i) 本集團於香港西區隧道有限公司(「西隧公司」)擁有15%實際權益，西隧公司向香港特別行政區政府(「政府」)取得30年特許經營權，興建及經營西區海底隧道(「西隧」)。根據一九九三年九月二日之擔保契據(經一九九五年六月二十七日之債務更新契據，一九九八年十月十二日之債務更新契據第二次修訂及二零零零年五月三十日之債務更新契據第三次修訂)(「該擔保」)，本公司連同西隧公司其他實益股東共同及各自向政府承諾，倘直至西隧啟用日期西隧公司支付之一切成本，連同西隧啟用日期後至保養證書發出前西隧公司支付之一切維修保養費用超過7,534,000,000港元，彼等將向西隧公司支付超出之金額。

按照一九九二年十二月三十日西隧公司之股東協議(經一九九三年十二月二十日之相互擔保契據、一九九四年九月八日之補充契據、一九九八年十月十二日之補充契據第二次修訂及二零零零年五月二十三日之補充契據第三次修訂)，本公司連同其他實益股東同意，對於根據彼等之該擔保作出或提出之任何索償，有關索償之一切法律責任及彼等因索償導致或歸因於索償而蒙受或引致之一切費用、收費及支出，概按彼等各自於西隧公司已發行股本中所佔之最終擁有權攤分。

- (ii) 本公司一全資附屬公司透過其聯營公司於一公司(「坑口發展商」)擁有40%權益，該公司正發展港鐵坑口站發展項目其中一地盤。坑口發展商獲授獨家發展權，可根據其與(包括其他方)香港鐵路有限公司(「港鐵」)訂立之發展協議(「坑口發展協議」)發展該地盤。

遵照以上發展項目之一份擔保契據，本公司向港鐵作出各自擔保，以保證坑口發展商適切、如期履行及遵守其於坑口發展協議項下或與坑口發展協議有關之責任、法律責任、規定、行為及職務之40%，以及保證坑口發展商適切及如期支付於坑口發展協議項下或與坑口發展協議有關之應支付予港鐵之全部款項及負債之40%。

- (iii) 本集團於一家公司(「甲方」)擁有50%權益，該公司擁有一幅位於長沙灣之土地，而另一家公司(「乙方」)則擁有毗鄰之一幅土地。甲方及乙方正就聯合重建該兩幅土地進行磋商。於進行聯合重建前，雙方須向政府交還該兩幅現有土地，以交換一幅可供發展一包含公眾停車場設施之商／住發展項目之新地段(「換地建議」)。換地建議涉及批授一條街道及其附連行人路作為新地段之一部分，並須永久封閉上述街道及其附連行人路。

40 或然負債 (續)

(b) 其他擔保及承諾 (續)

(iii) (續)

根據一項於二零零六年一月六日作出之承諾(「承諾」)，作為政府與甲方及乙方就換地建議進行及持續進行磋商之代價，本公司及其他人士(包括甲方及乙方股東之控股公司)共同及各自地承諾、立約承諾及同意向政府及其任何行政人員作出賠償保證，就彼等因根據道路(工程、使用及補償)條例於憲報公布永久封閉上述街道及其附連行人路及有關該項封閉之授權直接或間接引致或與其有關之所有及任何法律行動(包括司法覆核)、責任、要求、索償、開支、費用及虧損作出補償。

根據日期均為二零零六年一月六日之交叉擔保賠償保證契據及交叉賠償保證附屬契據，本集團於承諾項下之責任為各自責任，並須按其於聯合重建項目中所佔之權益釐訂。

- (iv) 本公司全資附屬公司Wealthy State Investments Limited(「Wealthy State」)已取得與市區重建發展局(「市建局」)聯合發展位於香港西營盤一幅土地之權利。Wealthy State及市建局並就此簽訂發展協議(「西營盤發展協議」)。

遵照以上發展項目之一份擔保契據，本公司就Wealthy State適切、如期履行及遵守西營盤發展協議下的責任或與該發展協議有關之發展商之責任向市建局作出擔保(已包括Wealthy State於西營盤發展協議下之付款責任)。

- (v) 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港鐵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。

- (vi) 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。

(c) 訴訟

本集團擁有70%權益之嘉里大通物流有限公司(「嘉里大通」)涉及一項法律訴訟。一家航空公司連同其他五名原告人(包括飛機之承保人)，就有關宣稱於二零零零年因運送若干化學品對一架飛機造成之損害為數約65,600,000美元(根據匯率1美元兌換7.8港元計算約相等於511,700,000港元)，按共同及個別基準對包括大通在內之六名被告索取損害賠償、成本及利息賠償。

續

40 或然負債 (續)

(c) 訴訟 (續)

原告人申索之損害賠償金額約為65,600,000美元，乃將飛機於損害發生時之市場價值減去飛機於維修後之轉售價格計出。根據其他五名原告人之陳詞及宣誓書，實際由他們賠償予航空公司之金額為總損失之15%，其餘總損失之85%由再承保人賠償。於最後實際可行日期，該等再承保人並無對六名被告人提出法律訴訟。

經北京高級人民法院（「法院」）於二零零七年十二月五日作出法庭判決，嘉里大通已履行其於該案件之全部責任且對任何原告人已無任何責任。航空公司與其他五名原告人向嘉里大通及其他三名被告人提出之所有索償均已被法院駁回。法院已向其他兩名被告人作出向所有原告人賠償65,100,000美元之判決。所有六名原告人及其中一名被告人已提出上訴。

根據本集團法律顧問之意見，該指控及該等原告人向嘉里大通所申索之上述金額並無足夠理據支持，本集團法律顧問亦提供意見，指嘉里大通不大可能需要負責所申索之損害賠償及損失。因此，並無於財務報表作出撥備。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並不知悉有關此項訴訟之最新進展，根據收購嘉里大通之買賣協議，嘉里大通之賣家已承諾就針對嘉里大通之訴訟而引致之一切損失、開支、費用及其他責任及負債，向本集團作出全額彌償保證。

41 資產抵押 – 集團

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）。本集團的有抵押銀行信貸以下列方式作抵押：

- (i) 若干物業及港口設施等物業（附註14及17）之法定抵押；
- (ii) 若干附屬公司為數64,234,000港元（二零零六年：47,263,000港元）之銀行存款之抵押；及
- (iii) 轉讓若干物業之保險收益。

42. 結算日後事項

遵照由本公司，嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）及Allgreen Properties Limited（「AG」）於二零零七年十二月六日簽訂之重組框架協議及於二零零七年十二月二十日簽訂之修訂協議（統稱「經修訂框架重組協議」），本公司同意出售每間持有相關位於成都、秦皇島及瀋陽等地的中國項目的公司之若干權益予嘉里控股及AG。重組已獲本公司及AG之獨立股東各自於二零零八年二月二十一日及二零零八年二月二十五日舉行之股東特別大會上批准。出售後，該等公司仍為本公司之附屬公司。出售總代價為約1,228,555,000港元，而由此出售而產生之溢利為約216,000,000港元。

43 最終控股公司

各董事認為Kerry Group Limited（於科克群島註冊成立之公司）乃最終控股公司。

Caninco Investments Limited, Darmex Holdings Limited 及 Moslane Limited 均為本公司之直接重要股東，其所持有權益於二零零七年十二月三十一日分別為21.82%，17.95% 及 6.18%。此等股東均為Kerry Group Limited間接持有之全資附屬公司。

財務報表附註

續

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司

(i) 主要附屬公司

截至二零零七年十二月三十一日止，本公司持有下列附屬公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部、基建部、物流聯網部及其他部：

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)
			數目/款額	每股面值	
物業部					
Auto Plaza Limited	香港	投資控股、物業投資及 經營泊車場	4,998 2 ⁽²⁾	1港元 1港元	100%
⁽⁶⁾ 北京嘉奧房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業投資	77,967,600美元	—	71.25%
⁽⁶⁾ 北京嘉里中心飯店有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	33,000,000美元	—	71.25%
⁽⁴⁾⁽⁶⁾ 北京嘉里華遠房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣178,500,000元	—	71%
Bethan Company Limited	香港	物業發展	2	1港元	100%
智威投資有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
朝順有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
Fortune Mega Investments Limited	英屬維爾京群島	於香港作投資控股	1	1美元	100%
巧運地產有限公司	香港	物業投資	1	1港元	100%
Interseed Company Limited	香港	物業銷售	2	1港元	100%
進天投資有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里(瀋陽)房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,457,500,000元	—	100%
⁽⁷⁾ 嘉里曹家堰房地產(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	13,400,000美元	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里中心物業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	142,000,000港元	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣675,000,000元	—	100%
嘉里建設(中國)有限公司	香港	提供行政支援服務	1	1港元	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里發展(滿洲里)有限公司	中華人民共和國	物業發展	6,800,000美元	—	100%
⁽⁷⁾ 嘉里發展(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	40,000,000美元	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業發展	708,350,000港元	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里樺楓房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	680,000,000港元	—	100%
嘉里項目管理(澳門)有限公司	澳門	項目管理	1,000,000澳門幣	—	100%
Kerry Properties (China) Limited	英屬維爾京群島	投資控股	4,554,642,958	1港元	100%*
嘉里置業(中國)有限公司	香港	投資控股	100,000	1港元	100%
嘉里發展有限公司	香港	投資控股及提供行政支援服務	1,000 200,000,000 ⁽²⁾	1港元 1港元	100%
Kerry Properties (Hong Kong) Limited	英屬維爾京群島	投資控股	41,317,948	0.01港元	100%
嘉里建設(澳門)有限公司	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	—	71%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里建設(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資	112,082,975港元	—	100%

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)
			數目/款額	每股面值	
物業部 (續)					
Kerry Properties International Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1	1港元	100%*
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	233,750,000美元	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里置業(揚州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	11,600,000美元	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 運億置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣882,000,000元	—	100%
Mable Road Company Limited	香港	物業投資	10 10,000 ⁽²⁾	1港元 1港元	100%
Magnifair Company Limited	香港	物業發展	10,000	1港元	100%
Maple Crest Development Limited	英屬維爾京群島	提供財務服務	120	1美元	75%
MegaBox Development Company Limited	香港	物業投資	2	1港元	100%
MegaBox Management Services Limited	香港	物業管理	2	1港元	100%
墨林有限公司	薩摩亞	於中華人民共和國作投資控股	1,000,000	1港元	100%
Mid-Levels Portfolio (Aigburth) Limited	庫克群島	於香港作物業投資	9	1美元	100%
Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited	香港	物業投資	100	10港元	100%
Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited	香港	物業投資	100	10港元	100%
Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited	香港	物業投資	100	10港元	100%
Mid-Levels Portfolio (Tregunter Towers 1 & 2) Limited	英屬維爾京群島	於香港作物業投資	1	1美元	100%
Mid-Levels Portfolio (Valverde) Limited	香港	物業投資及銷售	100	10港元	100%
寰安有限公司	香港	投資控股	1	1港元	73.33%
龍賢有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
灝豐有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
Pettico Limited	香港	提供財務服務	2	10港元	100%
Prismatic Limited	香港	物業銷售	2	10港元	100%
Rayhay Company Limited	香港	提供財務服務	2	1港元	100%
Rink Management Group Limited	香港	經營溜冰場	1,000,000	1港元	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 國興發展(福州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	44,000,000港元	—	100%
Rodder Holdings Limited	英屬維爾京群島	於香港作投資控股	1	1美元	100%
⁽⁶⁾ 上海港滬房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	155,300,000美元	—	64.35%
⁽⁷⁾ 上海吉祥房地產有限公司	中華人民共和國	物業發展	210,500,000美元	—	51%
⁽⁶⁾ 上海嘉里房地產發展有限公司	中華人民共和國	物業投資	12,000,000美元	—	55.20%
⁽⁶⁾ 上海新慈厚房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資	60,000,000美元	—	74.25%

財務報表附註

續

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)
			數目/款額	每股面值	
物業部 (續)					
順安置業有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 運利置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣735,000,000元	—	100%
Sociedade de Investimento Imobiliário Tim Keng Van, S.A.	澳門	物業發展	10,000	100澳門幣	100%
Taskan Limited	香港	物業發展	2	1港元	100%
Trebanos Investment Company Limited	香港	投資控股	2	1港元	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 裕豐置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣750,000,000元	—	100%
Wealthy State Investments Limited	香港	物業發展	1	1港元	100%
Wing Tak Cheung Limited	香港	物業銷售	1,000	10港元	100%
Wirabay Limited	英屬維爾京群島	提供信託服務	1	1美元	100%
Woody Company Limited	香港	物業投資	2	1港元	100%
基建部					
嘉里基建發展有限公司	香港	提供管理服務及行政支援	1	1港元	100%
Kerry Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	投資控股	595,026,381	1港元	100% *
物流聯網部					
泛亞航空貨運(香港)有限公司	香港	代辦貨物及銷售	1	1港元	100%
⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Asia Air Cargo (Thailand) Limited	泰國	貨運	50,000 ⁽⁶⁾	100泰銖	51%
⁽⁴⁾ 北京嘉里大通物業管理有限公司	中華人民共和國	物業管理	人民幣500,000元	—	70%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 北京嘉里物流有限公司 (前稱嘉里京泰物流有限公司)	中華人民共和國	物流業務	12,000,000美元	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 北京中創環球物流保稅有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣50,000,000元	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 大連嘉里大通貿易有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣500,000元	—	70%
達通中港陸運有限公司	香港	運輸服務	1	1港元	100%
達通國際陸運有限公司	香港	運輸服務	1,000,000	1港元	100%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 大通國際物流(上海)有限公司	中華人民共和國	物流業務	6,000,000美元	—	70%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 大通物流(深圳)有限公司	中華人民共和國	物流業務	400,000美元	—	70%
⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Kerry Asia Road Transport Limited	泰國	陸路運輸	400,000 ⁽⁶⁾	100泰銖	75%

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)
			數目/款額	每股面值	
物流聯網部 (續)					
嘉里貨運中心有限公司	香港	擁有貨倉	2	1港元	100%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 嘉里陸運有限公司	中華人民共和國	運輸服務	9,850,000港元	—	100%
嘉里冷庫(香港)有限公司	香港	經營貨倉	2	10港元	100%
嘉里危險品倉(九龍灣)有限公司	香港	擁有貨倉	20,000,000	1港元	100%
嘉里配送(香港)有限公司	香港	配送服務	500,000	1港元	100%
⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Kerry Distribution (Thailand) Limited	泰國	配送服務	200,000 ^(a)	100泰銖	100%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 嘉里大通(上海)貨運代理有限公司	中華人民共和國	貨運代理	20,000,000港元	—	70%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 嘉里大通物流(青島)有限公司	中華人民共和國	物流業務	200,000美元	—	70%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 嘉里大通物流(深圳)有限公司	中華人民共和國	貨運	1,000,000美元	—	70%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里大通物流(廈門)有限公司	中華人民共和國	物流業務	1,500,000美元	—	70%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 嘉里大通物流有限公司	中華人民共和國	貨運及物流業務	人民幣270,000,000元	—	70%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 珠海保稅區嘉里大通倉儲有限公司	中華人民共和國	物流業務	1,000,000港元	—	70%
嘉里配套管理(香港)有限公司	香港	樓宇管理	2	1港元	100%
嘉里配套管理服務有限公司	香港	樓宇管理	2	1港元	100%
嘉里集遠物流(香港)有限公司	香港	貨運	100	1港元	51%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里福保倉儲(深圳)有限公司	中華人民共和國	倉儲及物流業務	70,000,000港元	—	51%
⁽⁴⁾ Kerry Freight (Australia) Pty Ltd	澳洲	貨運	500,000	1澳元	100%
嘉里貨運(香港)有限公司	香港	貨運	100 27,500 ^(a)	100港元 100港元	100%
⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Kerry Freight (Korea) Inc.	韓國	貨運	100,000	5,000韓圓	50.99%
⁽⁴⁾ 嘉里通運股份有限公司	台灣	貨運	2,900,000	新台幣10元	51%
⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Kerry Freight (Thailand) Limited	泰國	貨運	115,000 ^(a)	100泰銖	58%
嘉里國際貨運有限公司	香港	貨運	2	1港元	100%
Kerry Fresh Limited	香港	貿易業務	1	1港元	100%
Kerry FSDA Limited	香港	貿易及採購	1	1港元	100%
⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Kerry Integrated Logistics (Vietnam) Co., Ltd.	越南	倉儲及物流業務	2,400,000美元	—	100%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics (Australia) Pty Ltd	澳洲	經營物流業務、鐵路運輸站及 集裝箱站	1,000,000	2澳元	100%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics (Belgium)	比利時	貨運	186	100歐羅	100%
⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Kerry Logistics (Cambodia) Pte. Ltd.	柬埔寨	貨運	1,000	20,000瑞爾	100%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics (Czech Republic) s.r.o.	捷克	貨運	200,000捷克克朗	—	100%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics (Germany) GmbH	德國	貨運	50,000歐羅	—	100%

財務報表附註

續

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)
			數目/款額	每股面值	
物流聯網部 (續)					
嘉里物流 (香港) 有限公司	香港	物流業務	10,000,000	1港元	100%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics (Hungary) Logistics Limited Liability Company	匈牙利	貨運	5,200,000 匈牙利福林	—	100%
⁽⁴⁾ 嘉里物流 (澳門) 有限公司	澳門	物流業務	100,000 澳門幣	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ Kerry Logistics (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	貨運及物流業務	1,000,000	1馬幣	67%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics (Netherlands) B.V.	荷蘭	貨運	18,000 歐羅	—	100%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics (Poland)	波蘭	貨運	50,000 波蘭茲羅提	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里物流 (上海外高橋) 有限公司	中華人民共和國	物流業務	44,000,000 港元	—	100%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	貨運	500,000	1坡幣	67%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics (Switzerland) GmbH	瑞士	貨運	20,000 瑞士法郎	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Kerry Logistics (Thailand) Limited	泰國	物流業務	1,600,000 ⁽⁸⁾	100泰銖	71%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里物流 (天津) 有限公司	中華人民共和國	物流業務	20,000,000 港元	—	100%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics (UK) Limited	英國	貨運	20,000	1英鎊	91%
⁽⁴⁾ KERRY LOGISTICS France	法國	貨運	15,000 歐羅	—	100%
⁽⁴⁾ Kerry Logistics GmbH	奧地利	貨運	35,000 歐羅	—	100%
嘉里物流聯網有限公司	百慕達	於香港作投資控股	500,000	1港元	100% *
⁽⁴⁾ Kerry Reliable Logistics Private Limited	印度	貨運及物流業務	1,510,000	10盧布	51%
⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Kerry Siam Seaport Limited	泰國	經營深海碼頭及貨倉	65,000,000	10泰銖	56.65%
Kerry TC Warehouse 1 (Block A) Limited	英屬維爾京群島	於香港擁有貨倉	1	1美元	100%
Kerry TC Warehouse 1 (Block B) Limited	英屬維爾京群島	於香港擁有貨倉	1	1美元	100%
嘉里溫控貨倉2有限公司	香港	擁有貨倉	10,000	1港元	100%
嘉里貨倉 (柴灣) 有限公司	香港	擁有及經營貨倉	10,000,000	1港元	100%
嘉里貨倉 (粉嶺) 有限公司	香港	擁有及經營貨倉	2	1港元	100%
嘉里貨倉 (香港) 有限公司	香港	經營貨倉	25,000,000	1港元	100%
嘉里貨倉 (葵涌) 有限公司	香港	擁有及經營貨倉	30,000	1港元	100%
嘉里貨倉 (沙田) 有限公司	香港	擁有及經營貨倉	10,000,000	1港元	100%

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)
			數目/款額	每股面值	
物流聯網部 (續)					
嘉里貨倉 (上水) 有限公司	香港	擁有及經營貨倉	5,000,000	1港元	100%
嘉里貨倉 (荃灣) 有限公司	香港	擁有及經營貨倉	2	1港元	100%
⁽⁴⁾ 嘉里輝捷供應鏈方案 (澳門) 有限公司	澳門	提供供應鏈方案及出入口服務	100,000澳門幣	—	100%
嘉里輝捷供應鏈方案有限公司	香港	提供供應鏈方案服務	5,000,000	1港元	100%
KLN Container Line Limited	英屬維爾京群島	貨運	1,200,000	1港元	100%
⁽⁴⁾ 嘉運國際物流 (澳門離岸商業服務) 有限公司	澳門	數據處理、數據庫支援服務	100,000澳門幣	—	100%
⁽⁴⁾⁽⁶⁾ Kuok Pengangkutan Sdn. Bhd.	馬來西亞	貨運及物流業務	2,500,000	1馬幣	31.22%
萬豪管理有限公司	香港	樓宇管理	10,000	1港元	100%
⁽⁴⁾ Orion Shipping and Forwarding Limited	英國	貨運	20,000	1英鎊	91%
京峰有限公司	香港	物業投資	1	1港元	100%
⁽⁴⁾ PT. Kerry Logistics Indonesia	印度尼西亞	貨運及物流業務	50,000	1美元	60.30%
⁽⁴⁾⁽⁶⁾ 上海嘉里漕河涇物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	14,040,000港元	—	97%
⁽⁴⁾⁽⁶⁾ 上海松江大通物流有限公司	中華人民共和國	運輸服務	人民幣2,500,000元	—	56%
⁽⁴⁾⁽⁶⁾ 上海外高橋保稅物流園區嘉里大通物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣5,000,000元	—	70%
⁽⁴⁾⁽⁶⁾ 深圳嘉里鹽田港物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣88,000,000元	—	55%
⁽⁴⁾⁽⁶⁾ 蘇州工業園區嘉里大通物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣5,000,000元	—	70%
⁽⁴⁾ 天津嘉里大通報關有限公司	中華人民共和國	代辦進出口貨物	人民幣1,500,000元	—	70%
Wah Cheong Company, Limited	香港	一般商業	150,000	100港元	99.87%
⁽⁴⁾ 新疆嘉里大通物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣3,000,000元	—	70%

財務報表附註

續

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ / 註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)
			數目/款額	每股面值	
其他部					
高峯項目管理有限公司	薩摩亞	於亞洲作項目管理	1	1美元	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 北京嘉訊數碼科技有限公司	中華人民共和國	經營網絡資訊中心	2,100,000美元	—	100%
Gain Silver Finance Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1	1美元	100%
Gainlead International Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1	1美元	100%
ibe-Tech Investments Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1	1美元	100% *
ISA Investments Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1	1美元	100%
Kerry Communication Limited (前稱通里投資有限公司)	香港	廣告代理	1	1港元	100%
Kerry Corporate Services Limited	香港	提供公司服務	1	1港元	100%
Kerry Estate Management Limited	英屬維爾京群島	投資控股	10,000	1港元	100% *
Kerry Overseas Project Management Limited (Jia Li Hai Wai Xiang Mu Guan Li Limited)	利比里亞	於亞洲作項目管理	1	100美元	100%
嘉里項目管理(香港)有限公司	香港	項目管理	300,000	1港元	100%
⁽⁷⁾ 嘉里建設管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產管理	650,000美元	—	100%
Kerry Properties Nominees Limited	英屬維爾京群島	提供代理人服務	1,000	1港元	100%
Kerry Properties Treasury Limited	英屬維爾京群島	投資控股及集團融資	4,670,665,187	1港元	100% *
⁽⁷⁾ 嘉里華北物業管理(北京)有限公司	中華人民共和國	物業管理及企業管理諮詢	500,000港元	—	100%
嘉里物業管理服務有限公司	香港	物業管理	20	1港元	100%
嘉里物業代理有限公司	香港	物業代理	2	1港元	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里物業管理(深圳)有限公司	中華人民共和國	房地產管理	3,000,000港元	—	100%
智殷投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2	1港元	100%
恒群實業有限公司	香港	提供建築工程服務	1,000,000	1港元	100%
Wing Tsing Financial Services Limited	英屬維爾京群島	於香港作集團融資	1	1美元	100%
Wise Insight Finance Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1	1美元	100%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 御泉物業管理(福州)有限公司	中華人民共和國	房地產管理	500,000港元	—	100%

44 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(ii) 主要聯營公司

截至二零零七年十二月三十一日止，本公司持有下列聯營公司之權益並按本集團之業務部門分類，即物業部、基建部、物流聯網部及其他部：

公司名稱	註冊／ 成立地點	主要業務	股份類別／ 註冊股本	所持之 間接權益
物業部				
Brisbane Trading Company Limited	香港	投資控股及物業銷售	普通股 無投票權遞延股	50%
⁽⁴⁾ Cardiff Investments Limited	香港	投資控股	普通股	30%
達展發展有限公司	香港	物業發展	普通股	35%
⁽⁴⁾ EDSA Parking Services, Inc.	菲律賓	經營泊車場	一般股	34.61%
⁽⁴⁾ Enterprico Investment Limited	香港	貸款融資	普通股	45%
Fine Winner Holdings Limited	香港	擁有及經營酒店	普通股	30%
⁽⁴⁾⁽¹¹⁾ 進宏投資有限公司	香港	物業銷售	普通股	40%
⁽⁴⁾⁽¹¹⁾ 抗口站(項目策劃)有限公司	香港	項目管理	普通股	40%
⁽⁴⁾⁽¹¹⁾ Jacksons Landing Development Pty. Limited	澳洲	物業發展	普通股	25%
⁽⁴⁾⁽¹¹⁾ Jacksons Landing Estate Management Pty Limited	澳洲	物業管理	普通股	25%
⁽⁴⁾ 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司	香港	經營貨倉	普通股	50%
Portstewart Limited	香港	提供財務服務	普通股	50%
⁽⁴⁾⁽¹¹⁾ Reca Limited	英屬維爾京群島	提供代理人服務	普通股	40%
⁽⁴⁾⁽¹¹⁾ 蔚藍灣畔財務有限公司	香港	提供財務服務	普通股	40%
⁽⁴⁾ Shang Properties, Inc. (前稱EDSA Properties Holdings, Inc.)	菲律賓	物業發展、投資控股及房地產管理	一般股	34.61%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 上海浦東嘉里城房地產有限公司	中華人民共和國	物業發展	171,361,400美元	40.80%
⁽⁴⁾ Shangri-La Plaza Corporation	菲律賓	經營購物商場及有關業務	一般股 優先股	27.24%
⁽⁴⁾ The Shang Grand Tower Corporation	菲律賓	物業發展	一般股 優先股	34.61%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 天津嘉里房地產開發有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,408,581,125元	49%
⁽¹¹⁾ 泰運有限公司	香港	物業銷售	普通股	50%
⁽⁴⁾ 鵬源發展(北京)有限公司	香港	投資控股	普通股	25%
Ubagan Limited	香港	物業發展	普通股	40%
⁽⁴⁾ 永全發企業有限公司	香港	物業投資	普通股	45%
⁽⁴⁾ Wolver Hollow Company Limited	香港	擁有貨倉	普通股	50%
⁽⁴⁾⁽¹¹⁾ 輔榮國際有限公司	香港	物業銷售及投資	普通股	45%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 浙江嘉里網新投資管理有限公司	中華人民共和國	提供投資管理及資諮詢服務	人民幣10,000,000元	50%

財務報表附註

續

44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(ii) 主要聯營公司 (續)

公司名稱	註冊／ 成立地點	主要業務	股份類別／ 註冊股本	所持之 間接權益
基建部				
⁽⁴⁾⁽⁸⁾⁽¹⁰⁾ 呼和浩特春華威水務有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的擁有及管理	人民幣192,329,200元	13%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾⁽¹⁰⁾ 呼和浩特春華威水務運營有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的營運及保養	人民幣14,000,000元	19.5%
⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾ 香港運輸物流及管理有限公司	香港	管理、經營及保養隧道	普通股	15%
⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾ 香港隧道及高速公路管理有限公司	香港	隧道管理	普通股	15%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾ 悅得通訊科技(上海)有限公司	中華人民共和國	提供通訊技術支援服務	3,590,000美元	25%
⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾ 香港西區隧道有限公司	香港	經營及管理隧道	普通股	15%
物流聯網部				
⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾ 亞洲空運服務有限公司	香港	提供空運服務	普通股	15%
⁽¹⁰⁾⁽¹¹⁾ 亞洲空運中心有限公司	香港	經營空運處理中心	普通股	15%
⁽⁸⁾ 赤灣集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	經營港口貨運碼頭	95,300,000美元	25%
⁽⁴⁾⁽⁸⁾ 大連韓通物流有限公司	中華人民共和國	倉儲及貨櫃維修	2,720,000美元	35%
⁽⁴⁾ Kerry Freight Philippines, Inc.	菲律賓	貨運及物流業務	一般股	20.40%
⁽⁴⁾ Kerry Lynden Logistics, LLC	美國	市場推廣	普通股	50%
⁽⁴⁾ Kerry Salvat Logistics, S.A.	西班牙	運輸及物料處理	普通股	50%
⁽⁴⁾⁽⁵⁾ Kerry Samyoung Logistics (Korea) Ltd.	韓國	提供物流服務、包裝、載貨及卸貨服務	普通股	30.60%
⁽⁴⁾⁽⁷⁾ 嘉里特佳化工物流(上海)有限公司	中華人民共和國	物流業務	2,100,000美元	50%
Kerry Wincanton Limited	香港	物流業務	普通股	50%
其他部				
耀高控股有限公司	薩摩亞	投資控股	普通股	25%

註：

- (1) 除非特別表明，否則全為普通股並已全數繳付
- (2) 無投票權遞延股
- (3) 一般股
- (4) 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核之公司
- (5) 英文翻譯名稱
- (6) 被視作為附屬公司
- (7) 外商獨資經營企業
- (8) 中外合資經營企業
- (9) 本地合營企業
- (10) 被視作為聯營公司
- (11) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同

十年財務概要

本集團過去十個財政年度之業績、資產及負債如下：

	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年	二零零零年	一九九九年	一九九八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
損益賬										
營業額	12,496,004	10,193,117	8,008,824	5,102,442	4,204,466	5,156,162	5,036,408	3,195,757	2,342,175	2,907,080
經營溢利	7,463,941	5,387,944	3,246,173	1,732,612	436,564	678,896	527,285	790,939	1,046,524	1,210,941
應佔聯營公司業績	431,976	450,917	510,105	555,503	135,758	108,838	(272,780)	140,917	271,059	113,292
除稅前溢利	7,895,917	5,838,861	3,756,278	2,288,115	572,322	787,734	254,505	931,856	1,317,583	1,324,233
稅項	(1,014,564)	(889,531)	(494,199)	139,910	(111,192)	(175,988)	(83,165)	(118,840)	(66,466)	(118,471)
除稅後溢利	6,881,353	4,949,330	3,262,079	2,428,025	461,130	611,746	171,340	813,016	1,251,117	1,205,762
少數股東權益	(318,261)	(260,380)	(195,216)	(156,892)	(66,389)	(12,075)	(23,910)	(82,383)	(18,515)	(2,363)
股東應佔溢利	6,563,092	4,688,950	3,066,863	2,271,133	394,741	599,671	147,430	730,633	1,232,602	1,203,399
股東應佔溢利／(虧損)										
按部門劃分之明細：										
中國物業部	884,804	807,153	372,020	548,303	299,661	237,508	292,647	252,382	36,399	10,999
香港物業部	4,716,769	2,675,562	1,429,102	1,187,302	(212,738)	550	(471,996)	195,977	1,012,553	974,625
海外物業部	58,585	36,227	68,091	26,696	26,203	31,940	32,074	23,461	23,381	-
物流聯網部	812,257	1,173,036	1,085,152	438,297	92,253	158,739	57,037	64,845	89,607	108,006
基建部	42,734	31,420	38,473	30,581	149,169	101,484	217,006	86,168	68,380	15,953
項目、物業管理及其他	47,943	(34,448)	74,025	39,954	40,193	69,450	20,662	107,800	2,282	93,816
	6,563,092	4,688,950	3,066,863	2,271,133	394,741	599,671	147,430	730,633	1,232,602	1,203,399

附註：以上數字乃根據最近期已發表之財務報表編製。

十年財務概要

續

	二零零七年	二零零六年	二零零五年	二零零四年	二零零三年	二零零二年	二零零一年	二零零零年	一九九九年	一九九八年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
資產及負債										
固定資產	45,967,892	36,822,018	30,818,453	24,377,313	20,960,492	20,890,174	21,810,930	25,147,197	25,778,170	23,989,597
其他資產	11,363,075	8,577,438	8,121,775	6,037,107	6,075,000	6,715,815	6,279,364	6,469,887	7,251,190	6,707,699
流動資產淨額	7,738,183	3,336,518	2,660,695	1,810,600	1,600,726	1,410,103	2,420,182	1,048,190	4,344,098	3,888,902
總資產減流動負債	65,069,150	48,735,974	41,600,923	32,225,020	28,636,218	29,016,092	30,510,476	32,665,274	37,373,458	34,586,198
長期負債及少數股東權益	(21,058,383)	(19,411,050)	(16,380,093)	(9,896,036)	(8,753,659)	(9,219,662)	(9,694,317)	(9,871,181)	(12,437,225)	(11,454,050)
股東資金	44,010,767	29,324,924	25,220,830	22,328,984	19,882,559	19,796,430	20,816,159	22,794,093	24,936,233	23,132,148

附註：以上數字乃根據最近期已發表之財務報表編製。

嘉里建設有限公司

香港太古城太古灣邊14號太古城中心第三座13-14樓

電話: (852) 2967 2200
傳真: (852) 2967 9480

www.kerryprops.com