

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



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址: www.kerryprops.com

(股份代號: 00683)

截至二零零八年十二月三十一日止年度末期業績

嘉里建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公布本公司及旗下附屬公司與聯營公司(「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合末期業績。董事會審核委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

業績總覽

截至二零零八年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔淨溢利為 30.51 億港元，較二零零七年之 65.63 億港元下跌 54%。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，並於截至二零零八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 8.22 億港元(二零零七年: 39.73 億港元)。截至二零零八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 22.29 億港元(二零零七年: 25.90 億港元)。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之每股盈利為 2.14 港元，較二零零七年錄得之每股 4.95 港元下跌 57%。

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響對本集團股東應佔溢利的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	2,229	2,590	-14%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>822</u>	<u>3,973</u>	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	<u>3,051</u>	<u>6,563</u>	-54%

董事會建議派發年度末期股息每股 0.40 港元。連同中期股息每股 0.30 港元，截至二零零八年十二月三十一日止年度全年股息合共每股 0.70 港元（二零零七年：每股 0.95 港元）。

綜合損益賬

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)
營業額	2	13,115,698	11,272,388
銷售成本		(1,145,620)	(547,538)
直接經營費用		(8,002,299)	(7,346,970)
毛利		<u>3,967,779</u>	<u>3,377,880</u>
其他收入及收益淨額		580,279	699,627
行政費用		(1,114,548)	(806,594)
投資物業公允價值之增加		<u>1,006,136</u>	<u>4,493,935</u>
除融資費用前經營溢利		<u>4,439,646</u>	<u>7,764,848</u>
融資費用		(279,140)	(300,907)
經營溢利	2,3	<u>4,160,506</u>	<u>7,463,941</u>
應佔聯營公司業績		<u>298,863</u>	<u>431,976</u>
除稅前溢利		<u>4,459,369</u>	<u>7,895,917</u>
稅項	4	(1,085,978)	(1,014,564)
年度溢利		<u><u>3,373,391</u></u>	<u><u>6,881,353</u></u>
應佔溢利：			
公司股東		3,050,593	6,563,092
少數股東權益		<u>322,798</u>	<u>318,261</u>
		<u><u>3,373,391</u></u>	<u><u>6,881,353</u></u>
股息		<u><u>999,338</u></u>	<u><u>1,386,741</u></u>
每股盈利	5		
- 基本		<u><u>2.14港元</u></u>	<u><u>4.95港元</u></u>
- 攤薄		<u><u>2.13港元</u></u>	<u><u>4.74港元</u></u>

綜合資產負債表

	附註	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		3,036,006	3,102,485
投資物業		29,709,611	28,324,740
租賃土地及土地使用權		520,176	402,478
發展中物業		20,206,602	14,138,189
土地訂金		3,113,939	3,525,737
聯營公司		6,100,933	5,686,005
衍生金融工具		-	18,684
可供出售投資		1,265,693	1,789,752
長期應收賬項		26,711	36,748
商譽		508,749	306,149
		64,488,420	57,330,967
流動資產			
發展中物業		5,933,005	5,408,011
已落成之待售物業		819,132	579,784
應收賬項、預付款項及訂金	6	3,772,279	2,731,716
可收回稅項		107,966	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		102,284	224,743
衍生金融工具		4,884	-
銀行存款抵押		1,235	64,234
現金及銀行結存		4,081,611	4,236,714
		14,844,186	13,369,240
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	3,533,779	4,330,440
稅項		676,332	587,346
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	1,907,948	649,555
衍生金融工具		-	32,888
有抵押銀行透支		3,713	4,624
無抵押銀行透支		11,472	26,204
		6,133,244	5,631,057
流動資產淨值		8,710,942	7,738,183
總資產減流動負債		73,199,362	65,069,150
非流動負債			
長期銀行貸款	8	8,495,475	6,953,242
可換股債券	9	2,472,202	2,346,387
定息債券		3,236,664	3,254,340
少數股東貸款		2,646,477	2,378,154
衍生金融工具		143,652	63,410
遞延稅項		3,661,109	3,295,152
		20,655,579	18,290,685
總資產減負債		52,543,783	46,778,465
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,427,190	1,424,278
股份溢價		11,899,348	11,804,186
其他儲備		11,998,505	11,263,616
保留溢利		20,642,488	18,592,906
擬派末期股息		570,876	925,781
		46,538,407	44,010,767
少數股東權益		6,005,376	2,767,698
總權益		52,543,783	46,778,465

財務摘要

	二零零八年 十二月三十一日	二零零七年 十二月三十一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)	46,538	44,011
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)	12,045	8,933
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)	32.61港元	30.90港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)	25.9%	20.3%

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

此財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務準則」）而編製。此財務報表亦已按照香港聯合交易所有限公司上市規則規定之披露條文而編製。

除本集團已於截至二零零八年十二月三十一日止年度採用以下與本集團營運有關之最新修訂及詮釋外，本集團之會計政策與截至二零零七年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致：

- 香港（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 12「服務特許權的安排」

採用此等修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

若干比較數字為符合本年度之呈報方式已作重列。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之營業額及對經營溢利之貢獻按主要業務及市場分析如下：

	營業額		經營溢利	
	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元 (重列)	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
主要業務：				
物業租務				
- 中華人民共和國（「中國」）物業	795,841	613,909	422,015	413,220
- 香港物業	588,920	492,370	295,175	157,968
	1,384,761	1,106,279	717,190	571,188
物業銷售（附註）				
- 中國物業	1,513,939	19,985	1,120,726	23,589
- 香港物業	1,274,241	1,940,621	939,591	1,626,739
- 物流及貨倉	-	-	-	350
	2,788,180	1,960,606	2,060,317	1,650,678
酒店營運 - 中國物業	437,808	400,544	172,129	151,920
物流及貨倉營運				
- 貨倉	440,821	440,133	261,089	247,996
- 物流	7,918,963	7,241,694	288,350	239,884
	8,359,784	7,681,827	549,439	487,880
基建	-	-	(2,800)	(2,630)
項目、物業管理及其他	145,165	123,132	(65,651)	110,970
	13,115,698	11,272,388	3,430,624	2,970,006
投資物業公允價值之增加	-	-	1,006,136	4,493,935
可供出售投資之減值虧損	-	-	(276,254)	-
	<u>13,115,698</u>	<u>11,272,388</u>	<u>4,160,506</u>	<u>7,463,941</u>
主要市場：				
中國	6,708,153	4,691,672	3,162,827	1,288,152
香港	3,772,177	4,227,160	897,650	6,173,500
英國	1,057,050	1,091,797	41,319	31,330
其他	1,578,318	1,261,759	58,710	(29,041)
	<u>13,115,698</u>	<u>11,272,388</u>	<u>4,160,506</u>	<u>7,463,941</u>
附註：物業銷售之分析				
	截至十二月三十一日止年度 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元		
物業銷售（如上述）				
- 中國物業	1,513,939	19,985		
- 香港物業	1,274,241	1,940,621		
- 物流及貨倉	-	-		
	2,788,180	1,960,606		
投資物業銷售				
- 中國物業	-	152,550		
- 香港物業	1,915,832	1,070,276		
- 物流及貨倉	-	790		
	1,915,832	1,223,616		
物業銷售總額				
- 中國物業	1,513,939	172,535		
- 香港物業	3,190,073	3,010,897		
- 物流及貨倉	-	790		
	<u>4,704,012</u>	<u>3,184,222</u>		

2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

本集團年內之收入及業績按業務分部分分析如下：

截至二零零八年十二月三十一日止年度								
千港元								
	中國物業	香港物業	海外物業	物流及貨倉	基建	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	2,747,588	1,863,161	-	8,359,784	-	145,165	-	13,115,698
內部分部收入	936	-	-	-	-	85,527	(86,463)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	673,603	(673,603)	-
	<u>2,748,524</u>	<u>1,863,161</u>	<u>-</u>	<u>8,359,784</u>	<u>-</u>	<u>904,295</u>	<u>(760,066)</u>	<u>13,115,698</u>
業績								
物業公允價值轉變前 之分部業績	1,706,582	1,272,142	(3,147)	578,282	(2,676)	660,217	(673,603)	3,537,797
物業公允價值之增加/ (減少)	1,284,572	(303,189)	-	24,753	-	-	-	1,006,136
分部業績	2,991,154	968,953	(3,147)	603,035	(2,676)	660,217	(673,603)	4,543,933
股息收入	-	57,189	17,884	-	-	-	-	75,073
利息收入	35,124	11,789	20	19,059	2,501	28,401	-	96,894
利息支出	(34,008)	(178,713)	-	(47,902)	(2,625)	(689,495)	673,603	(279,140)
可供出售投資之減值虧損	-	(276,254)	-	-	-	-	-	(276,254)
經營溢利/(虧損)	2,992,270	582,964	14,757	574,192	(2,800)	(877)	-	4,160,506
應佔聯營公司業績	(12,834)	28,829	10,408	216,351	62,946	(6,837)	-	298,863
除稅前溢利/(虧損)	2,979,436	611,793	25,165	790,543	60,146	(7,714)	-	4,459,369
稅項	(1,006,324)	98,850	(37,679)	(128,300)	-	(12,525)	-	(1,085,978)
年度溢利/(虧損)	<u>1,973,112</u>	<u>710,643</u>	<u>(12,514)</u>	<u>662,243</u>	<u>60,146</u>	<u>(20,239)</u>	<u>-</u>	<u>3,373,391</u>
應佔溢利/(虧損)：								
公司股東	1,720,302	705,618	(12,514)	597,209	60,216	(20,238)	-	3,050,593
少數股東權益	252,810	5,025	-	65,034	(70)	(1)	-	322,798
	<u>1,973,112</u>	<u>710,643</u>	<u>(12,514)</u>	<u>662,243</u>	<u>60,146</u>	<u>(20,239)</u>	<u>-</u>	<u>3,373,391</u>
截至二零零七年十二月三十一日止年度（重列）								
千港元								
	中國物業	香港物業	海外物業	物流及貨倉	基建	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	1,034,438	2,432,991	-	7,681,827	-	123,132	-	11,272,388
內部分部收入	2,686	-	-	-	-	56,785	(59,471)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	576,831	(576,831)	-
	<u>1,037,124</u>	<u>2,432,991</u>	<u>-</u>	<u>7,681,827</u>	<u>-</u>	<u>756,748</u>	<u>(636,302)</u>	<u>11,272,388</u>
業績								
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
物業公允價值之增加 分部業績	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	<u>1,139,915</u>	<u>4,717,390</u>	<u>58,585</u>	<u>874,897</u>	<u>42,614</u>	<u>47,952</u>	<u>-</u>	<u>6,881,353</u>
應佔溢利：								
公司股東	884,804	4,716,769	58,585	812,257	42,734	47,943	-	6,563,092
少數股東權益	255,111	621	-	62,640	(120)	9	-	318,261
	<u>1,139,915</u>	<u>4,717,390</u>	<u>58,585</u>	<u>874,897</u>	<u>42,614</u>	<u>47,952</u>	<u>-</u>	<u>6,881,353</u>

3. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營溢利已計入／扣除下列各項：		
<i>計入</i>		
上市及非上市投資股息收入	75,073	45,662
利息收入	96,894	121,958
出售物業所得溢利	1,959,669	1,827,693
出售於中國若干項目之若干權益所得溢利	254,344	-
出售一間持有北京中糧廣場 15% 實際權益 之附屬公司所得溢利	124,348	-
<i>扣除</i>		
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權之攤銷	221,070	187,164
可供出售投資之減值虧損	276,254	-
實際融資成本總額	751,932	734,881
減：撥充發展中物業成本	(533,946)	(407,411)
	217,986	327,470
衍生金融工具之公允價值之減少／（增加）	61,154	(26,563)
年內融資成本總額	279,140	300,907

4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
中國稅項		
本期	(597,437)	(197,335)
往年之多提／（不足）撥備	1,701	(3,436)
遞延 - 因暫時差異而產生	(451,757)	(182,194)
遞延 - 因稅率改變而產生	-	397,599
	(1,047,493)	14,634
香港利得稅		
本期	(186,119)	(342,758)
往年之多提撥備	1,925	555
遞延 - 因暫時差異而產生	149,903	(661,842)
遞延 - 因稅率改變而產生	80,229	-
	45,938	(1,004,045)
海外稅項		
本期	(39,868)	(19,668)
遞延	(44,555)	(5,485)
	(84,423)	(25,153)
	<u>(1,085,978)</u>	<u>(1,014,564)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零零七年：17.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

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

本年本集團應佔聯營公司稅項為 61,286,000 港元（二零零七年：61,671,000 港元），已包括在綜合損益賬中之應佔聯營公司業績項目內。

5. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,425,934,944</u>	<u>1,326,495,902</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,050,593</u>	<u>6,563,092</u>
每股基本盈利	<u>2.14港元</u>	<u>4.95港元</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
已發行普通股股份加權平均數	1,425,934,944	1,326,495,902
可換股債券之調整	49,296,291	75,670,116
購股權之調整	3,395,991	6,117,625
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,478,627,226</u>	<u>1,408,283,643</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	3,050,593	6,563,092
可換股債券之融資成本之調整	105,056	116,950
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>3,155,649</u>	<u>6,680,042</u>
每股攤薄盈利	<u>2.13港元</u>	<u>4.74港元</u>

6. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零零八年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	1,642,879	1,210,134
一個月至三個月	504,211	445,193
超過三個月	149,115	178,410
	<u>2,296,205</u>	<u>1,833,737</u>

7. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零零八年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	533,349	453,120
一個月至三個月	182,299	166,217
超過三個月	105,068	93,240
	<u>820,716</u>	<u>712,577</u>

8. 銀行貸款

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	9,794,886	6,954,800
銀行貸款 - 有抵押	608,537	647,997
銀行貸款總額 (附註 (i))	10,403,423	7,602,797
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(1,907,948)	(649,555)
	<u>8,495,475</u>	<u>6,953,242</u>

(i) 於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,907,948	649,555
在第二至第五年內		
- 在第二年內	623,355	373,850
- 在第三年內	7,017,424	506,803
- 在第四年內	52,559	5,530,930
- 在第五年內	741,165	48,026
	<u>8,434,503</u>	<u>6,459,609</u>
於五年內償還總額	10,342,451	7,109,164
超過五年	60,972	493,633
	<u>10,403,423</u>	<u>7,602,797</u>

9. 可換股債券

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，債券持有人並未將可換股債券轉換成本公司之股份，而本集團亦沒有贖回任何可換股債券。

10. 承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團就租賃土地權益、發展中物業、物業、機器及設備及投資聯營公司而作出之資本承擔（未於財務報表內作出撥備）如下：

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	6,260,863	7,003,344
已批准但未簽約	228,869	59,431
	<u>6,489,732</u>	<u>7,062,775</u>

11. 或然負債

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
- 關於若干聯營公司及接受投資公司 之銀行及其他信貸之擔保（附註 (i)）	2,054,096	1,972,866
- 關於若干銀行批授按揭信貸予中國 若干物業一手買家之擔保（附註 (ii)）	-	96
	<u>2,054,096</u>	<u>1,972,962</u>

(i) 本集團就授予若干聯營公司及接受投資公司之銀行及其他信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零零八年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 2,054,096,000 港元（二零零七年：1,972,866,000 港元）。由本集團於二零零八年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 2,570,349,000 港元（二零零七年：2,657,216,000 港元）。

(ii) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零零八年十二月三十一日須承擔之財務風險共約零港元（二零零七年：96,000 港元）。由本集團於二零零八年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 1,714,054,000 港元（二零零七年：96,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零零七年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

12. 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支總額為 10,418,608,000 港元（二零零七年：7,633,625,000 港元），其中包括無抵押之總額 9,806,358,000 港元（二零零七年：6,981,004,000 港元）及有抵押之總額 612,250,000 港元（二零零七年：652,621,000 港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 本集團若干物業及港口設施之法定抵押，其總賬面淨值合共 4,047,756,000 港元（二零零七年：942,359,000 港元）；
- (ii) 本集團若干附屬公司為數 1,235,000 港元（二零零七年：64,234,000 港元）之銀行結存之抵押；及
- (iii) 轉讓本集團若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

物業業務回顧

綜覽

雖然金融海嘯在回顧年度的下半年對香港、內地，以至海外的房地產市場均造成顯著的打擊，本集團整體物業業務保持穩健發展。本集團秉承一貫在優質地段發展罕有頂級物業的策略，在逆市具有良好的抵禦能力，個別新項目的推出，反應更較預期為佳。

於二零零八年十二月三十一日，本集團旗下物業組合（以樓面面積計算）包括發展中物業共4,334萬平方呎（二零零七年：4,552萬平方呎）、已落成之投資物業共845萬平方呎（二零零七年：796萬平方呎）、酒店物業共54萬平方呎（二零零七年：54萬平方呎），以及持有作出售用途之物業共48萬平方呎（二零零七年：28萬平方呎）。本集團的物業組合均衡質佳，且各具獨特優勢，能為股東創建長遠的投資價值。

物業組合之組成

	中國	香港	澳門	海外	集團應佔 樓面面積
	(千平方呎)				
投資物業	3,825	2,637	-	1,991	8,453
酒店物業	500	38	-	-	538
發展中物業	35,623	2,669	2,385	2,664	43,341
持有作出售用途物業	413	65	-	2	480
	40,361	5,409	2,385	4,657	52,812

中國物業部

過去一年，中國內地的房地產市場經歷了多重衝擊，全球性金融海嘯已經演化為世界性的經濟危機，對房地產的影響尤為明顯，市場環境日趨嚴峻。本集團及時應對市場變化，審視並調整中國投資項目，在地域分佈、物業組合、發展規模及發展計劃方面進行策略整合，務求保持其優質、穩健的市場地位。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，本集團在中國內地的物業發展及銷售仍然取得滿意的業績。

中國物業部目前擁有良好的投資組合和土地儲備，主要集中在三個方面：一是大型中心城市的核心地段綜合發展物業，如北京、上海、深圳、天津、杭州等，這些項目已成為或將成為城市的標誌性建築或建築群；二是經濟發達的省會城市，如南京、瀋陽、成都、南昌、長沙等地優質地段的大型精品住宅及綜合項目，將對集團的銷售收益產生積極貢獻；最後，如揚州及秦皇島等具文化及環境優勢的旅遊特色城市，則以發展度假公寓為亮點，相信獨具市場價值。

中國物業部在年度內錄得營業額27.48億港元（二零零七年：10.34億港元），較上年度增長166%，物業銷售及租賃活動為部門發展的核心動力。在計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項）9.52億港元（二零零七年：6.23億港元）後，集團應佔淨溢利為17.20億港元（二零零七年：8.85億港元），亦按年增加94%。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7.68億港元（二零零七年：2.62億港元）。

本集團在內地物業市場已成功建立專業及信譽，將配合審慎精選的投資取向及精心策劃的建築管理，繼續為買家和租戶帶來品質與價值。

投資物業

本年度內，本集團在中國內地之投資物業租賃業務，分別錄得租金收入7.96億港元及經營溢利4.22億港元（二零零七年：分別為6.14億港元及4.13億港元）。

於二零零八年年底，本集團在內地之投資物業組合樓面面積合共383萬平方呎（二零零七年：312萬平方呎）。下列為本集團在內地之投資物業的地域分佈及出租率：

於二零零八年十二月三十一日：

	北京	上海	深圳	福州	集團應佔 樓面面積	出租率
	(千平方呎)					
辦公室	711	682	815	-	2,208	79%
商用	98	443	107	64	712	91%
住宅	277	628	-	-	905	74%
	1,086	1,753	922	64	3,825	

於二零零七年十二月三十一日：

	北京	上海	深圳	福州	集團應佔 樓面面積	出租率
	(千平方呎)					
辦公室	815	632	10	-	1,457	83%
商用	185	399	107	64	755	93%
住宅	277	627	-	-	904	61%
	1,277	1,658	117	64	3,116	

主要投資物業的比較出租率如下：

物業	於二零零八年 十二月三十一日 之出租率	於二零零七年 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	86%	84%
嘉里不夜城第一期	81%	74%
嘉里華庭二期第一及三座	73%	56%
深圳嘉里建設廣場一期	60%	不適用

[^] 香格里拉北京嘉里中心大酒店除外。

座落於上海長寧區的嘉里華庭二期為本集團最新的尊貴豪宅項目。於二零零八年十二月三十一日，嘉里華庭二期第一及三座合共214個單位中，153個單位已以服務式公寓方式租出，佔其樓面面積約478,000平方呎之73%。

位於深圳市中心區之甲級辦公大樓項目嘉里建設廣場一期已於二零零八年第一季落成。樓面面積約805,000平方呎。項目地段優越，毗鄰深圳福田香格里拉大酒店。樓面面積中之60%已租出，租客大部分為國際知名大型企業及跨國銀行。憑藉本集團在物業發展及管理上的優質品牌效應，呎價亦較同區物業為高。

物業銷售

回顧年度內，已落成物業之銷售錄得營業額及經營溢利分別為15.14億港元及11.21億港元（二零零七年：分別為1,900萬港元及2,300萬港元），主要來自嘉里不夜城第二期甲項目之辦公室及住宅之銷售。

座落閘北區上海火車站南側的嘉里不夜城項目，毗鄰地鐵一號線漢中路站及南北高架，前往人民廣場及南京西路商圈僅數分鐘車程。第二期項目為綜合用途發展，分甲、乙兩部分，樓面面積約160萬平方呎，甲部份已於二零零八年落成，包括一幢附有兩層裙樓商舖的高級辦公大樓企業廣場及四幢全裝修住宅卓悅居（第一、二、三及五座）。推售以來市場反應理想，呎價為同區的新高水平。於二零零八年十二月三十一日，566個可售住宅單位中562個已出售，佔總數99%。企業廣場項目約44%已售出。卓悅居及企業廣場已分別於二零零八年三月及六月交付使用。

發展中物業

本集團於年度內致力在內地進行策略部署，以鞏固其在市場上的優勢。為此，本集團將繼續在具有長遠價值的獨特城市及地塊落實購置計劃。

上海

嘉里不夜城第二期乙卓悅居（第六至九座）工程已於二零零九年一月竣工，為項目再添四幢住宅物業。自二零零八年八月推出其中兩幢住宅物業以來，市場反應理想。

嘉里不夜城第三期項目的方案設計報審工作正在進行中，建築工程將於二零零九年展開。

本集團於二零零八年四月二十三日與中糧集團完成一項關連交易協議，購入其於嘉里不夜城項目之9.9%權益，使本集團實質權益由64.35%增至74.25%，並同時悉數減持原來持有之北京中糧廣場15%權益，藉此將資源重新調配至核心物業項目上。本集團相信此舉可讓股東進一步享有此極具潛力項目之價值。

靜安嘉里中心項目佔地近500,000平方呎，位於上海市最繁華的靜安區南京西路地段，與地鐵二號線靜安寺站及在建的地鐵七號線常德路站連通，按目前規劃，將發展成包括豪華酒店、國際甲級辦公大樓及高級商場之大型綜合物業，樓面面積約275萬平方呎。項目建築工程已於二零零八年年初展開，預期於二零一二年落成。此項目由本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）合營發展，分佔51%及49%股權。本集團於二零零八年十二月透過在上海之附屬公司就該項目之開發，成功籌組人民幣43億元之銀團貸款。得到多家主要內地銀行的熱烈反應，足證本集團持續獲得銀行之強大支持。

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已完成地下建設部分，目前正在進行上蓋工程。該項目位於上海四大城市副中心之一的花木地區，地塊直接面對世紀公園、毗鄰上海新國際博覽中心，週邊有大規模的高尚國際住宅社區、多間國際學校及高爾夫球場等設施。該區域發展迅速，將形成新的商業中心，隨著二零一零年上海世界博覽會的來臨，項目的潛力將得到進一步提升。此項目會與地鐵七號線直接連通，並可在一站外輕鬆轉乘地鐵二號線和磁懸浮列車。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，計劃於二零一零年第三季竣工。

北京

位於北京新源里的住宅項目星源匯，為本集團在北京的首個銷售樓盤，可提供樓面面積約500,000平方呎（含商業及地下工程面積），其中公寓樓面面積約為331,000平方呎；本集團佔該項目71%權益。項目預計於二零零九年第二季度竣工驗收，預計買家可於二零零九年第四季入伙。本集團並透過為投資買家提供出租代理等一站式資產管理服務，為物業增值。

深圳

嘉里建設廣場二期為辦公樓發展用途，樓面面積約850,000平方呎，為逾650呎高之又一標誌性建築物，建築工程已於二零零八年第二季展開，按計劃於二零一一年落成後，將進一步提升本集團在深圳甲級寫字樓市場的地位。

天津

本集團在天津市河東區開發一項綜合物業項目，該項目位處「天津南站CBD區域」。項目毗鄰天津金融城，臨傍海河，天津火車東站交通樞紐近在咫尺。項目位於天津城內環線以內，緊接河北、和平及河西三區，區位優勢明顯。項目與地鐵九號線相連接，九號線是連接天津市區與天津濱海新區的一條重要交通動脈，使得天津市區與天津濱海新區及渤海大經濟圈的發展更為緊密。項目規劃發展包括酒店、甲級寫字樓、高級住宅、商場及服務式公寓，樓面面積約為569萬平方呎，本集團佔該項目49%權益。

項目發展凝聚了合資各方於酒店、商業及住宅項目之經驗，依託自身品牌優勢，充分利用海河自然景觀來建造國際一流的高檔綜合項目。項目建築工程預計於二零一一年及二零一二年間分階段竣工，落成後將為天津市中心增添一具代表性的地標。

杭州

本集團於浙江省省會杭州市下城區擁有兩幅地塊。首幅地塊座落於杭州市中心區最繁華的延安路和慶春路交匯處，靠近未來地鐵一、二號線轉乘交換站，毗鄰西湖，規劃發展為一項多用途綜合物業，包括酒店、辦公室、公寓及一幢大型商業品牌大樓，樓面面積約220萬平方呎。項目規劃工作現正進行，樁柱工程將於二零零九年第三季展開，預計於二零一二年分階段落成，並將成為杭州市新地標建築。

第二幅位於下城區的地塊為住宅物業發展用途，項目「樺楓居」為目前杭州城北舊區規模最大的標誌性社區之一，樓面面積約270萬平方呎。項目距離市中心約12公里，連接到市中心的兩條快速公路已竣工，交通便捷。項目工程預計分階段至二零一一年落成。樺楓居於二零零八年十二月率先推出約百套精品單位作預售，市場反應熱烈，吸引超過200位有興趣的買家即場選購。

南京

本集團於二零零八年九月與香格里拉及Allgreen Properties Limited以人民幣2億元作價，成功投得南京市鼓樓區中央路一幅面積約183,000平方呎之優質地塊，項目將發展為包括酒店及商業之綜合物業，樓面面積約916,000平方呎，本集團佔項目45%權益。項目規劃工作現正進行，預計建設工程將於二零零九年展開。南京是江蘇省省會，地塊位於省委及省政府所在地鼓樓區，該區除了是南京市的心臟地帶，亦擁有豐富的旅遊資源，區內的寶船廠遺址為國家3A級旅遊景點，是鄭和下西洋最大的造船基地。

成都

本集團於四川省省會成都之地塊，座落於成都市高新技術產業開發區南面，主要為住宅發展用途，預計合共提供發展樓面面積約690萬平方呎。該地段已被規劃為成都市未來的商業中心地帶，區內設有會議展覽中心、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地段。項目一期現正進行地基開挖工程，建築工程預計於二零一一年起陸續完成。

南昌

本集團於二零零八年三月與香格里拉組成合資公司，在江西省省會南昌市紅谷灘中心區購得一幅面積約514,000平方呎之優質地塊，本集團佔項目80%權益，將發展成包括酒店、辦公樓、商業及高級公寓之綜合項目，提供樓面面積約257萬平方呎。南昌是中部具增長潛力的城市之一，地塊位於南昌市新的行政中心紅谷灘新區核心地段，毗鄰政府行政辦公大樓，江景開闊，地段優越。項目規劃工作現正進行中，建設工程將於二零零九年展開。

長沙

本集團在湖南省省會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，省政府西側，緊臨湘江，盡享一線江景，本集團約佔61%權益，預計此樓面面積約330萬平方呎。項目規劃工作現正進行，樁柱工程將於二零零九年第二季展開，預計於二零一二年分階段落成。

瀋陽

本集團在遼寧省省會瀋陽之地塊，位於青年大街東側及青年公園南面。瀋陽乃重要的歷史文化名城，為東北地區內最大都會，在金融、貿易、服務及旅遊等領域均發揮著極其重要的作用。其中該城市發展的標誌性工程—金廊（即青年大街）的開發和建設，對於發展瀋陽現代化服務業、加快東北地區中心城市建設、提高瀋陽的國際知名度和影響力都具有十分重要的意義。該項目正位於金廊的核心位置，佔地約186萬平方呎，樓面面積約1,400萬平方呎，其中30%作住宅用途，其餘70%則作商用物業發展。該地塊將發展為綜合物業，包括酒店、辦公室、商場、住宅及公寓，現正進行方案設計。

揚州

本集團在揚州市新城西區之酒店及高級住宅項目進展順利，正開展住宅部分之建築工程。計劃於二零零九年至二零一一年間落成後，此項目將帶來樓面面積約916,000平方呎。該項目位於新城區優質地段的文昌西路北側、環湖路西側，與大型體育公園相鄰，地塊四周被水面包圍形成一獨立小島，幽靜、景觀開闊，位置十分優越。揚州位於長三角地帶的江蘇省中部、萬里長沙與京杭大運河交匯處，水陸交通發達，以風景秀麗及名勝古跡多而聞名於世，並於一九八二年成為第一批國務院認定的中華歷史文化名城。

秦皇島

本集團在河北省秦皇島市中心臨海優質地段發展豪宅物業。項目現處規劃階段，計劃提供樓面面積約476萬平方呎，預計於二零一二年分階段落成。秦皇島市向來為對外貿易的重要港口，亦是中國北方著名的旅遊城市，經濟發展前景優越。

曲阜

本集團於二零零八年二月在山東省曲阜市購入一幅地塊，位於新城區商業中心及城市中軸線上，距孔府僅一公里左右，規劃發展為酒店，樓面面積約658,000平方呎。

滿洲里

位於內蒙古滿洲里之住宅及商用物業發展項目正如期進行，預期分階段到二零一二年竣工。滿洲里是中俄貿易的主要陸路口岸城市，享有獨特的地理優勢。預計發展樓面面積約927,000平方呎，其中一期住宅部分於二零零八年九月開始推介給市場認識，預計可於二零零九年第三季正式推售，首批買家可於二零一零年第一季入伙。

唐山

本集團經過審慎的評估，調整了在唐山的項目發展規模。現時項目之地塊位於唐山市上風上水的鳳凰新城區大里路，總地塊面積合共約為102萬平方呎。本集團將與香格里拉及另外兩家關聯公司合作，發展樓面面積達299萬平方呎之酒店以及住宅及配套商業物業。

香格里拉北京嘉里中心大酒店

截至二零零八年十二月三十一日止年度，香格里拉北京嘉里中心大酒店錄得營業額及經營溢利分別為4.38億港元及1.72億港元（二零零七年：分別為4.01億港元及1.52億港元），平均入住率為64%（二零零七年：75%），平均每晚房價較去年上升16%。

中國之發展中物業

	上海	北京	深圳	天津	杭州	瀋陽	南京	成都	南昌	長沙	揚州	秦皇島	曲阜	滿洲里	唐山	集團應佔落成後樓面面積
住宅	439	-	-	949	2,927	2,335	-	3,320	517	1,835	431	2,648	-	845	980	17,226
公寓／服務式公寓	149	235	-	146	-	2,384	-	140	-	-	-	-	-	-	-	3,054
辦公室	1,281	-	743	658	199	998	-	-	430	-	-	-	-	-	-	4,309
商用	543	9	107	621	1,312	2,067	146	336	591	175	-	208	-	82	-	6,197
酒店	1,304	-	-	415	458	501	266	-	517	-	485	-	658	-	215	4,819
入口大堂	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
	3,734	244	850	2,789	4,896	8,285	412	3,796	2,055	2,010	916	2,856	658	927	1,195	35,623

香港物業部

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額18.63億港元（二零零七年：24.33億港元）；集團應佔淨溢利則為7.06億港元（二零零七年：47.16億港元），其中已計入投資物業公允價值之減少（已扣除遞延稅項）1.57億港元（二零零七年：增加30.76億港元）。部門營業額主要來自灝畋峰的銷售及年度內成功推出的SOHO 38。

而出售位於淺水灣南灣道的Belgravia之部份單位，雖然在金融海嘯發生後十二月推出市場，仍然取得非常理想的成績。

部門擁有均衡的物業組合，包括已落成可供銷售物業及投資物業，以及多個發展中項目，故能持續從物業銷售中賺取健康的邊際利潤，以及從投資物業組合中取得穩定的經常性收入。

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，亦是部門的核心優勢所在。基於各項投資物業的優越地段及豪華配套，本集團為旗下出租物業建立了尊尚府邸的地位，在經濟循環中能發揮極強的抗逆能力。年度內本地投資物業組合帶來5.89億港元（二零零七年：4.92億港元）之租金收入貢獻，以及經營溢利2.95億港元（二零零七年：1.58億港元）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團在香港的投資物業組合之樓面面積合共264萬平方呎（二零零七年：287萬平方呎），其樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零零八年十二月三十一日		於二零零七年十二月三十一日	
	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅	618*	93%	649*	98%
商用	1,194	96%	1,345	92%
辦公室	645	98%	646	92%
	<u>2,457</u>		<u>2,640</u>	

* 上表未有包括快將完成大型翻新工程的Tavistock及Belgravia。

企業廣場5期／「MegaBox」

本集團旗下嶄新零售及娛樂項目「MegaBox」自啓業以來，已成為東九龍的購物消閒新地標。樓面面積達110萬平方呎的「MegaBox」持續吸引新租戶加盟，進一步優化租戶組合，為本地消費者以至海外旅客帶來更多零售、娛樂及美食驚喜。於二零零八年十二月三十一日，「MegaBox」之出租率為97%（二零零七年：91%）。「MegaBox」將繼續引領消費時尚，為顧客帶來賞心悅目的消閒體驗。

企業廣場5期的兩幢甲級辦公大樓，樓面面積約519,000平方呎。香港特別行政區政府計劃重新發展及活化啓德機場舊址的計劃將會落實，九龍灣將發展為新商業和旅遊中心，大型跨國企業逐步進駐。本集團對於九龍灣，以至東九龍的整體發展抱持信心。於二零零八年十二月三十一日，企業廣場5期辦公大樓之出租率達99%（二零零七年：92%）。

物業銷售

截至二零零八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達12.74億港元（二零零七年：19.41億港元），以及出售投資物業，帶來總收入19.16億港元（二零零七年：10.70億港元），主要來自出售已落成物業灝畋峰及SOHO 38，以及投資物業安達中心、Belgravia及地利根德閣。於年內，來自物業銷售之經營溢利則為9.40億港元（二零零七年：16.27億港元）。

雖然面對經濟逆境，但本集團旗下的精品豪宅在市場較為罕有矜貴，故能成功獲得市場熱烈反應。銷售成績理想，有賴集團長期以來致力在尊貴地段精心鑄造優質豪宅，並能專注發展每個項目。

發展中物業

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。此商住物業項目之樓面面積約410,000平方呎，將提供合共488個住宅單位及相連的商用單位，項目預計於二零零九年第四季竣工。

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，樓面面積約400,000平方呎，計劃於二零零九年第四季落成。

鴨脷洲

本集團持有35%權益之鴨脷洲合營住宅項目，地基及下層結構工程經已完成，上層結構工程現正進行中。本集團佔此項目之樓面面積約320,000平方呎。項目預計在二零一一年第一季竣工，屆時可推出715個住宅單位。

跑馬地山光道／山村臺

跑馬地山光道20號及毗鄰的山村臺1-5號的地基工程現正進行中。可供發展之樓面面積約為220,000平方呎，計劃重建為豪宅物業。本集團佔此項目71%權益，項目計劃於二零一一年第二季落成。

北角英皇道

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

黃大仙親仁街

位於黃大仙親仁街之優質商住物業項目，住宅部分預計發展樓面面積約767,000平方呎，商用部分樓面面積約153,000平方呎。本集團將貫徹卓越物業設計及管理之理念，再次精心打造別具特色的理想居停。市場對位處優質市區地段的物業需求殷切，集團對此項目發展抱有信心。此項目計劃於二零一一年第三季竣工。

上環威利麻街

本集團於二零零八年五月三十日成立一合資項目，將位於上環威利麻街之物業重新發展成高級住宅及零售商舖，重建工程將於二零零九年上半年動工。本集團佔該項目71%權益。中西區可供發展的土地非常有限，憑藉本集團發展精品豪宅的經驗和品牌優勢，預期項目可帶來理想的回報。

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。此項目預計可提供樓面面積約163,000平方呎。

香港之發展中物業

	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	2,222
商用	243
辦公室	204
	<u>2,669</u>

澳門

本集團在南灣湖區購入之地塊，作豪華公寓大廈發展之用。該地塊盡覽南灣湖區和澳門半島景色，可供發展之樓面面積約400,000平方呎，工程預計於二零一二年第二季完成。

有關建議中的澳門填海項目，待中央政府批核後，澳門特別行政區政府將可落實土地轉換程序。

海外物業部

本集團海外物業部持有位於澳洲及菲律賓的物業組合。

澳洲

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有25%權益之Jacksons Landing項目已售出1,104個單位（二零零七年：1,017個單位），佔全部1,196個可供發售單位的92%。此項目位於澳洲悉尼Pyrmont半島，佔地12公頃，屬住宅及商業物業發展項目。

菲律賓

本集團透過持有Shang Properties, Inc.（「SPI」）34.61%之股票及30.75%之預託證券權益，投資於菲律賓物業市場。SPI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。於二零零八年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Centre之出租率分別為99%及96%（二零零七年：分別為99%及99%）。

Shangri-La Plaza Mall表現持續理想，部門因而進行擴建工程，在位於毗鄰約105,000平方呎之地塊上拓建商場，並興建住宅單位。此項目工程現正在規劃階段，計劃可提供樓面面積約179萬平方呎，其中約399,000平方呎為零售物業，約139萬平方呎為住宅發展用途。

SPI同時亦參與發展位於馬尼拉Mandaluyong City之The St. Francis Shangri-La Place住宅物業項目。於二零零八年十二月三十一日，The St. Francis Shangri-La Place的1,152個住宅單位中，952個單位（二零零七年：787個單位）經已售出。The St. Francis Shangri-La Place第一及第二座預計將於二零零九年第二季竣工。

此外，SPI於年度內亦參與發展位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目，當中包括興建一家超過500個房間之六星級度假酒店、約300個高級住宅單位，以及約17,500平方呎零售店舖物業。SPI佔該項目40%權益，項目工程已於二零零八年第三季動工，預計於二零一一年年底落成。

海外物業組合

	澳洲	菲律賓 (千平方呎)	集團應佔 樓面面積
投資物業			
酒店租賃	-	170	170
購物中心租賃	-	213	213
購物中心	-	1,054	1,054
商用	-	22	22
辦公室	-	331	331
停車場大樓	-	201	201
小計	-	1,991	1,991
發展中物業			
住宅	122	1,852	1,974
服務式公寓	-	141	141
酒店	-	190	190
購物中心	-	260	260
商用	42	57	99
小計	164	2,500	2,664
持有作出售用途物業			
住宅	2	-	2
小計	2	-	2
	166	4,491	4,657

展望

中國

中國政府在二零零八年上半年仍以各項宏觀調控措施，抑制經濟過熱引致的通貨膨脹，收緊信貸亦對整體房地產市場有一定的降溫和整固作用。踏入第三季，隨著美國的金融海嘯爆發，全球經濟受到嚴重打擊，中國房地產市場的形勢亦完全逆轉，在二零零八年九月至十二月期間，中國人民銀行五次降低利率，中央及地方政府亦有多項鼓勵住房消費和扶持房地產企業的措施出台，務求挽救下滑的房地產市場。

二零零九年市場環境依然嚴峻，然而本集團相信，中國經濟基調依然較全球其他地區良好，隨著放寬貨幣及積極財政政策開始發揮作用、加上人民幣四萬億投資方案對基礎建設與房地產投資的推動，本集團管理層預期中國經濟將率先出現復甦，市場對房地產的剛性需求持續存在，尤其是大型中心城市及省會城市有望達到中國政府「保八」的增長目標，從而保持地產市場的相對穩定。

本集團一向專注發展市場較為稀缺的優質綜合物業及精品住宅項目，在逆景中的抵禦能力較強。本集團在過去數年積極在經濟基礎較好、地域優勢明顯的地區累積了充裕的土地儲備，足夠在未來數年分階段發展。本集團將更精細地規劃和優化所持有的項目發展和物業組合，集中資源給予在中國經濟中佔據重要比重的大型中心城市和省會城市的綜合性物業發展，保持本集團的優質品牌優勢。積極整合內部資源和管理架構，認真全面研究市場需求，嚴格項目管理、工程管理。相信中國物業部的投資比重和盈利貢獻將穩步上升。本集團在中國市場的發展規模將進一步擴大。

香港

由次按問題引發的金融海嘯，自二零零八年第三季開始席捲全球，香港的地產市場亦難免受到衝擊，香港多個主要大型指標性樓盤在二零零九年一月之二手成交價，普遍較二零零八年同期下滑約兩至三成。隨著樓價下跌，香港金融管理局公佈於二零零八年年底之負資產住宅按揭貸款個案達10,949宗，較二零零八年第三季之數目上升超過三倍。

然而管理層對本集團香港地產業務之長遠發展仍然抱有信心。二零零八年之房屋落成及新建築數目創十年新低，加上土地供應所限，預期未來數年之房地產供應將進一步收緊，而優質新樓盤的供應更是極為罕有。Belgravia全新精裝單位已取得良好的反應。仍在進行翻新工程作租賃用途的中半山Tavistock，預計亦會受到市場的熱切期待。

本集團在過去幾年積極購入地塊，現時有多個項目仍在施工建設，將於未來數年陸續落成。市道回落，過去原材料價格和薪酬不斷攀升的情況亦有所紓緩，有利控制建築成本。

金融海嘯波及全球各地，各國政府投入大量資金挽救市場，冀望經濟能盡快復甦。香港背靠中國，大中華地區的經濟基調明顯較西方國家穩固，預計復甦將會率先開始。

香港作為亞洲的國際都會，地產市場不但擁有龐大的內部需求，對跨國企業和外國投資者而言，亦具長遠投資價值。管理層認為，香港地產市場具有無可替代的獨特優勢，因此對香港物業部的長遠發展深抱信心。管理層將會審慎把握市場逆境所帶來的機遇，繼續策略部署在香港增加土地儲備，為部門在日後復甦期，奠下良好基礎。

物流業務回顧

綜覽

前所未見的「超級通脹」自二零零八年上半年起席捲全球，加深了同年後期出現環球經濟逆轉所帶來的打擊。製造業生產嚴重萎縮，導致年度內最後一季的海空航運均大幅下滑。面對全球經濟變動所帶來的挑戰，物流聯網部在第四季的營業額及盈利較二零零七年同期亦有所減少。但由於年度內首三季之業績表現相對強健，因此與二零零七年全年比較，部門在二零零八年各業務分支的整體業績，依然錄得不俗的增長。

回顧年度內，部門錄得營業額 83.60 億港元（二零零七年：76.82 億港元），較去年增加 9%。集團應佔部門淨溢利下跌 26%至 5.97 億港元（二零零七年：8.12 億港元），當中計入了貨倉、物流中心及樓宇公允價值調整之 2,700 萬港元（二零零七年：2.60 億港元）。撇除公允價值調整之影響，來自營運的盈利較去年增加 3%至 5.70 億港元（二零零七年：5.52 億港元），其中(i) 2.22 億港元（二零零七年：2.18 億港元）來自香港貨倉營運；(ii) 1.43 億港元（二零零七年：1.13 億港元）來自物流營運及(iii) 2.05 億港元（二零零七年：2.21 億港元）來自部門的物流投資。

於本年度末，部門營運的貨倉、物流中心及港口設施，樓面面積合共逾1,700萬平方呎，其中1,300萬平方呎為自有物業，其餘400萬平方呎為租賃物業。部門業務遍及22個國家150多個城市，營運一隊超過3,500輛貨車的車隊，員工團隊超過6,700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穩健領導地位。部門共營運11個貨倉，樓面面積達556萬平方呎。於年底，部門營運的貨倉組合整體出租率維持於97%（二零零七年：96%）之水平。

至二零零八年第四季前，香港的貨倉需求持續強勁，及後市況回軟，貨倉的租賃才開始有所回落。預計在二零零九年下半年，積存貨物陸續減少，以及租戶開始減低存貨水平，經營環境將更為嚴峻。部門的工作目標，乃保持貨倉的高使用水平，以達致規模經濟效益，並以超卓的服務質量配合成本競爭優勢，滿足客戶對物流服務的要求。

物流業務

部門之物流業務在二零零八年首三季錄得20%營業額增長。但隨著全球經濟在最後一季下滑，部門的國際貨運業務首當其衝，受環球貿易逆轉的打擊最大。然而部門另一業務支柱，以內地及亞洲地區為基地的綜合物流業務，所受的影響則較輕。因此，物流業務部整體在二零零八年全年內，仍然錄得營業額及盈利增長。

回顧年度內，部門物流業務錄得之營業額為79.19億港元（二零零七年：72.43億港元），增加9%。未作公允價值調整前之部門應佔溢利則為1.43億港元（二零零七年：1.13億港元），增長27%。

部門過去確立發展策略，銳意建立專注中國、建基亞洲的環球物流網絡，既可捕捉亞洲的增長商機，於建立專才，以及多元化的收入和資源基礎上，均印證部門一貫之發展策略為發展正軌。部門與各地合作夥伴及前線團隊的寶貴、具建設性合作經驗，亦對部門的長遠發展建立了根基。

香港

在年度內，物流業務部香港地區來自綜合物流及國際貨運業務之營業額按年增長20%，但面對在上半年通脹所造成的利潤削減，以及年度內第四季進出口活動急速放緩，盈利顯著縮減13%。

在年度內，部門成功拓展服務，獲一間著名快餐連鎖店聘用，為其提供供應鏈採購外判服務。面對未來挑戰，部門將持續鞏固其整體綜合物流實力，並同時實施更嚴緊的成本控制措施，以改善營運效率，從而提升邊際利潤。部門將發展嶄新及可持續的物流業務模式，以加強部門的競爭能力，鞏固在市場上的領導地位。

為配合最新的供應鏈需求，並保持在市場上的領導地位，部門計劃於大埔工業園興建一幢27萬平方呎的產品組裝及整合中心。建築工程預計於二零一零年第四季竣工。

專注中國

部門持續積極發展中國內地物流業務，穩為業內在國內最大投資營運商。部門在內地的物流業務本年錄得營業額40.90億港元（二零零七年：37.06億港元），增長10%，未作公允價值調整前之部門應佔淨溢利則增加7%至1.05億港元（二零零七年：9,800萬港元）。在年度內，部門逐步將內地的營運核心從國際貨運轉向綜合物流。部門綜合物流業務的表現顯示，於全球經濟衰退，導致內地進口、出口、製造、以至國際貿易活動放緩時，其所受的影響較少。內地機關近期積極推動內需，預期可為物流業界提供持續的推動力，從而為部門於區內的綜合物流業務帶來正面的影響。

部門目前在全國經營的物流中心，面積合共約300萬平方呎，其中140萬平方呎為自有設施，分別位於深圳鹽田、深圳福田、天津、上海外高橋及北京。二零零八年三月，部門收購深圳福田物流中心餘下的49%權益。部門計劃在二零零九年至二零一零年間，在成都、重慶及昆山增建樓面面積超過70萬平方呎的新物流設施。對於內地新物流中心的進一步發展，部門將繼續審慎進行，以配合內地綜合物流業務平台的發展步伐。

隨著中國業務順利推展，部門之中國物流業務成為其最主要收入來源的目標將指日可待。部門會再進一步尋求在大中華地區邁開發展步伐。為了捕捉兩岸實現「三通」所帶來的新商機，部門在二零零八年十一月簽訂一項合營協議，取得大榮汽車貨運股份有限公司（「大榮貨運」）18.52%實際權益，並於公司管理層佔重要角色。大榮貨運為台灣主要物流營運商，擁有廣泛配送網絡，經營一支超過2,000輛貨車的車隊，每日處理約20萬件貨物。

部門在來年將繼續投入資源，擴大在中國大陸、香港及台灣的業務覆蓋，期間將更專注投入發展綜合物流業務，實現成為大中華地區頂級物流公司的目標。

建基亞洲

全球面對的經濟問題不斷升級，亞洲亦難免受到負面影響。然而，亞洲各國之間的貿易依然頻繁，而建議中的跨太平洋自由貿易區，亦將為亞洲與世界其他地區創造更多貿易流轉。

年內部門繼續透過Kerry Asia Road Transport Limited（「KART」），在東南亞國家聯盟（「東盟」）成員國內開展業務。KART主力陸路運輸網絡業務，已成功建立多條跨境路線，可繞道東盟成員國，將貨物由昆明運往新加坡。在年度上半年，部門收購了馬來西亞其中一家最大跨境貨運公司EAE Logistics Sdn. Bhd.之51%權益，藉此增強KART在東盟成員國的實力。隨著KART成功建立車隊及業務網絡，可為客戶提供具成本效益的陸路運輸服務，作為傳統海空貨運以外的新選擇。

泰國Kerry Siam Seaport (「KSSP」) 的碼頭服務業績表現相對平穩。二零零八年下半年KSSP完成將兩個傳統貨倉改建為現代化配送中心，成為泰國鋼板材料的主要配送樞紐。

越南的製造業產量在過去兩年有顯著增長。部門在當地原已擁有一個27萬平方呎之物流中心，並於年度內在胡志明市神浪區收購另一面積達28萬平方呎之物流設施。此外，部門將在二零零九年於河內建立另一面積達12萬平方呎之物流設施。

部門透過持有Kerry Reliable Logistics Private Limited 51%權益在印度經營業務，並取得穩定增長。部門的短期目標，乃將印度的業務覆蓋，擴展至其他主要關口城市，冀藉此加強綜合物流實力，捕捉此一市場的增長潛力。

貫通全球

過去數月來的全球經濟逆轉及持續放緩，令一度暢旺的亞歐海洋貿易受壓。自二零零八年第四季起，兩大洲之間的整體貨運量下跌，部門的歐洲分支亦受到影響。

部門目前在歐洲大陸直接經營物流網絡，業務覆蓋9個國家22個城市。部門一貫的目標，是在此等國家重點市場內建立可自負盈虧的獨立業務，現時部門正整合歐洲各地的現有業務，致力提升銷售及營運效益，增大市場份額。

部門在澳洲之國際貨運及綜合物流業務在回顧年度內亦錄得穩定增長。面積達9萬平方呎之新貨倉於二零零八年年末落成，成功增強了部門在阿德萊德的綜合物流實力。年內部門在悉尼、墨爾本、布里斯本及阿德萊德之國際貨運業務亦為部門帶來收益。

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，兩個項目均在全球經濟衰退下遭受打擊。於截至二零零八年十二月三十一日止年度，部門應佔物流投資之稅後溢利下降7%至2.05億港元（二零零七年：2.21億港元）。盈利輕微下降，主要由於二零零八年年底時亞洲空運中心及赤灣集裝箱碼頭之貨運量均告下跌。預期踏入二零零九年，貨運量下滑速度更快，會進一步侵蝕部門物流投資之盈利。

資訊科技

延續過去KerrierVISION供應鏈可視化平台的不斷發展，包括嘉里數據整合平台及實時電子交貨憑證的推出，部門已開始就一些新的軟件技術例如web 2.0等投入研究資源，旨在令KerrierVISION在提供豐富內容的同時，亦能提升客戶的使用經驗和感受。在系統功能方面，如何限制碳足跡將會是下一個系統評核的重點，並將成為下一代KerrierVISION的一大主要特點，使部門能在逐步成型的綠色供應鏈領域中保持領導地位。

在基礎設施方面，部門在多年的擴展中逐步提升資訊科技的應用，至今電腦使用已達極高用量。二零零八年年中，部門的技術服務隊伍已釐定了一個綠色數據中心的新方向，並在兩個分別位於香港和北京的一級數據中心，啓動了虛擬服務器整合項目。

部門榮幸地在驅動先進技術方面的貢獻獲得肯定，於二零零八年十月與香港特別行政區政府同被邀請成爲第二代「香港RFID中心 - 供應鏈創科中心」的新增創始成員，同時作爲這個位於香港科技園內的新中心其中一名顧問委員會成員。部門將會連同其他十間跨國機構，繼續就區內供應鏈技術的開發和應用，積極作出貢獻，鞏固其領先地位。

展望

環球經濟全面衰退，其影響將於二零零九年伸延至多個工業，因此部門預期來年之經營環境會持續艱困，挑戰重重。然而，當製造商逐步減少原有存貨後，預期生產活動將於二零零九年下半年開始復甦。從原材料至製成品的國際貨物流亦將有所增加，國際貨運流會重新啓動。

部門會維持重點發展中國市場，尤其著重綜合物流業務的拓展。隨著歐美零售連鎖及品牌商積極在中國尋求建立銷售網絡，以及內地政府刺激市場措施帶動內需，相信綜合物流業將從中受惠。部門將著眼於最不受宏觀變動影響的行業，包括食品、保健、時裝及汽車售後零部件等，從中發掘擴展業務的商機。

部門以中國爲核心，組建獨特的營運模式和實力，在業內享有競爭優勢。因此，本集團深信，儘管迎面的市場狀況不利，國際貿易以至製造及消費活動持續放緩，部門仍有能力維持及拓展市場地位。部門亦會繼續在自身的經驗和資源基礎上，不斷尋求商機。

基建業務回顧

綜覽

基建部在香港及中國大陸精選投資項目，在基礎建設、環境保護及公用事業相關項目上已積累一定經驗，並持續維持業務基礎。此部門業績穩定，並持續爲本集團提供穩健的經常性收益。截至二零零八年十二月三十一日止年度內，部門爲集團提供的淨溢利貢獻約6,000萬港元（二零零七年：4,300萬港元）。

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，此等投資帶來之應佔淨溢利合共 5,900 萬港元（二零零七年：4,100 萬港元）。

中國

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，年度內所佔淨溢利為 350 萬港元（二零零七年：460 萬港元）。

年度內，本集團持有 25% 股權之 REDtone Telecommunications (China) Limited（「REDtone」）持續取得發展。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 並推出新服務，成功善用現有業務平台，不斷為其創新價值。

展望

展望未來，部門將繼續為本集團提供穩定經常性收入。

財務回顧

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

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零零八年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 39.47 億港元；而人民幣貸款則約相等於 5.01 億港元。故此於二零零八年十二月三十一日，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 161.12 億港元的約 25%及 3%。

非人民幣之外幣借貸總額39.47億港元，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32.37億港元）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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 19.07 億港元（約佔 12%）須於一年內償還；7.59 億港元（約佔 5%）須於第二年償還；101.48 億港元（約佔 63%）須於第三至第五年內償還；另有 32.98 億港元（約佔 20%）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。於二零零八年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約 96%。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。

於二零零八年十二月三十一日，按本集團之負債淨額 120.45 億港元及股東權益 465.38 億港元計算，資產負債比率為 25.9%（二零零七年：20.3%）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有總額 23 億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥，在未來數年可享有更穩定的利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零零八年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 130.25 億港元，手頭現金淨額則為 40.67 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，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

於二零零八年十二月八日，標準普爾確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景屬穩定。

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本公司及其附屬公司共有 9,857 名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

購股權計劃

於二零零二年四月十七日，本公司股東批准終止（即不得再行授出購股權）本公司於一九九七年三月二十七日採納之行政人員購股權計劃（「一九九七年購股權計劃」）及採納新購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。二零零二年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。

於二零零八年四月二日，合共 12,400,000 股購股權（「購股權」）根據二零零二年購股權計劃授出。於二零零八年十二月三十一日，總計 17,741,555 購股權尚未行使，當中 1,059,555 及 16,682,000 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。

於二零零九年二月六日，合共 7,830,000 購股權根據二零零二年購股權計劃授出。故此，於本公告日期，總計 25,571,555 購股權尚未行使，當中 1,059,555 及 24,512,000 購股權分別根據一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授出。

企業管治

遵守上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》

於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》，惟(a)分別設立主席及首席執行官之職務則自二零零八年三月十九日才開始遵守；及(b)獨立非執行董事之最低人數，於二零零八年五月六日至二零零八年五月十九日短期間曾少於三名。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零零九年五月七日（星期四）及二零零九年五月八日（星期五）暫停辦理股份過戶及登記手續，期間將不會辦理股份轉讓事宜。為符合資格獲派發建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零九年五月六日（星期三）下午四時正前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。待股東於本公司股東週年大會上批准派發末期股息後，股息單將於二零零九年五月十五日（星期五）或相近日子派發。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零零九年五月八日（星期五）下午二時三十分假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店 39 樓天窗廳舉行。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

一般資料

於本公告日期，本公司董事為郭孔丞先生⁺、黃小抗先生⁺、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、古滿麟先生[#]、劉菱輝先生[#]、黃汝璞女士，JP[#]及謝啟之先生[@]。

承董事會命
郭孔丞
主席

香港，二零零九年三月十八日

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