

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)

截至二零零九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」)截至二零零九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二零零九年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

業績總覽

截至二零零九年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔淨溢利為 43.91 億港元，較二零零八年之 30.51 億港元上升 44%。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，並於截至二零零九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 22.45 億港元(二零零八年: 8.22 億港元)。截至二零零九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 21.46 億港元(二零零八年: 22.29 億港元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股盈利為 3.08 港元，較二零零八年錄得之每股 2.14 港元上升 44%。

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
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	2,146	2,229	-4%
加： 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>2,245</u>	<u>822</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><u>4,391</u></u>	<u><u>3,051</u></u>	44%

董事會建議派發年度末期股息每股 0.4 港元。連同中期股息每股 0.3 港元，截至二零零九年十二月三十一日止年度全年股息合共每股 0.7 港元（二零零八年：每股 0.7 港元）。

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	2	12,938,283	13,115,698
銷售成本		(1,397,914)	(1,145,620)
直接經營費用		(7,295,280)	(8,002,299)
毛利		4,245,089	3,967,779
其他收入及收益淨額		457,311	580,279
行政費用		(1,094,796)	(1,114,548)
投資物業公允價值之增加		2,368,339	1,006,136
除融資費用前經營溢利		5,975,943	4,439,646
融資費用		(62,804)	(279,140)
經營溢利	2,3	5,913,139	4,160,506
應佔聯營公司業績		920,621	298,863
除稅前溢利		6,833,760	4,459,369
稅項	4	(1,917,912)	(1,085,978)
年度溢利		4,915,848	3,373,391
應佔溢利：			
公司股東		4,391,046	3,050,593
少數股東權益		524,802	322,798
		4,915,848	3,373,391
股息		999,992	999,338
每股盈利	5		
- 基本		3.08港元	2.14港元
- 攤薄		3.04港元	2.13港元

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年度溢利	4,915,848	3,373,391
其他全面收益		
租賃及永久業權土地及樓宇及港口設施 公允價值之(減少)/增加	(52,072)	79,913
租賃及永久業權土地及樓宇及港口設施 公允價值轉變之遞延稅項	13,070	(18,926)
可供出售投資公允價值之增加/(減少)	238,806	(102,950)
應佔聯營公司其他全面收益	1,655	(3,329)
出售一間附屬公司而撥回的儲備	-	(19,457)
折算中國及海外附屬公司財務報表 所產生之滙兌差異	182,431	1,088,962
年度其他全面收益總額(已扣除稅項)	383,890	1,024,213
年度全面收益總額	<u>5,299,738</u>	<u>4,397,604</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	4,754,865	3,705,814
少數股東權益	544,873	691,790
	<u>5,299,738</u>	<u>4,397,604</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 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		2,981,159	3,036,006
投資物業		34,857,247	29,709,611
租賃土地及土地使用權		389,213	520,176
發展中物業		13,355,118	20,206,602
土地訂金		2,553,084	3,113,939
聯營公司		7,439,298	6,100,933
衍生金融工具		14,263	-
可供出售投資		1,501,034	1,265,693
長期應收賬項		23,409	26,711
商譽		523,012	508,749
		63,636,837	64,488,420
流動資產			
發展中物業		10,599,736	5,933,005
已落成之待售物業		4,378,262	819,132
應收賬項、預付款項及訂金	6	2,435,669	3,772,279
可收回稅項		82,060	107,966
儲稅券		64,671	21,790
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		162,253	102,284
衍生金融工具		-	4,884
受限制及有抵押之銀行存款		48,790	1,235
現金及銀行結存		6,655,585	4,081,611
		24,427,026	14,844,186
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	5,936,519	3,533,779
稅項		1,480,444	676,332
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	429,782	1,907,948
可換股債券	9	142,526	-
衍生金融工具		79,960	-
有抵押銀行透支		1,065	3,713
無抵押銀行透支		468	11,472
		8,070,764	6,133,244
流動資產淨值		16,356,262	8,710,942
總資產減流動負債		79,993,099	73,199,362
非流動負債			
長期銀行貸款	8	9,619,511	8,495,475
可換股債券	9	2,462,238	2,472,202
定息債券		3,240,870	3,236,664
少數股東貸款		2,796,071	2,646,477
衍生金融工具		-	143,652
遞延稅項		4,280,060	3,661,109
		22,398,750	20,655,579
總資產減負債		57,594,349	52,543,783
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,428,953	1,427,190
股份溢價		11,926,986	11,899,348
其他儲備		12,464,002	11,998,505
保留溢利		24,033,521	20,642,488
擬派末期股息		571,581	570,876
		50,425,043	46,538,407
少數股東權益		7,169,306	6,005,376
總權益		57,594,349	52,543,783

財務摘要

	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)	50,425	46,538
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)	9,192	12,045
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)	35.29港元	32.61港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)	18.2%	25.9%

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。

除本集團已於截至二零零九年十二月三十一日止年度採用若干全新或經修訂的準則及詮釋外，本集團之會計政策與截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

對本集團有影響之全新或經修訂的準則主要包括：

香港會計準則 1（經修訂）「財務報表的呈報」。此經修訂的準則引入數個專門術語的更改（包括修訂綜合財務報表之標題）以及就數個呈列方式及披露作出變動。當中，本集團以兩個報表呈列於年內確認之所有收入及支出項目：(i)綜合收益表 - 顯示盈虧之組成部份及(ii)綜合全面收益表 - 以盈虧為起點並顯示其他全面收益之組成部份。然而，香港會計準則 1（經修訂）對本集團之營運及財政狀況並無任何影響。

香港財務準則 8「營運分部」。香港財務準則 8 取代了香港會計準則 14「分部報告」。此項準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。香港財務準則 8 對本集團須予呈報之分部並無影響。

「香港財務準則的改善」（於二零零八年十月公布）。是次改善計劃包括對 20 個不同的準則作出 35 個修訂，當中大部分是對一些在以前存在差異之會計處理方法作出闡明，此等修訂導致本集團若干會計政策之改變。當中包括唯一對本集團的會計政策有重大影響的「香港財務準則的改善」為香港會計準則 40「投資物業」的修訂（以及隨後修訂之香港會計準則 16「物業、機器及設備」）。

經修訂後，興建中之投資物業現已納入於香港會計準則 40 內。當公允價值模式被應用時，此等物業亦因應採用公允價值計量。然而，當興建中之投資物業的公允價值未能可靠地計量時，物業將按成本計量，直至建築完成與公允價值能可靠地計量兩者的較早者為止。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團應佔興建中投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為 851,131,000 港元（二零零八年：零）。

以下為已公佈但在二零零九年一月一日開始之財政年度未生效及未被提早採納的全新或經修訂的準則及詮釋:

- 香港財務準則 2 (修訂本),「集團以現金結算股份支付之交易」
- 香港財務準則 3 (經修訂),「企業合併」
- 香港財務準則 9,「金融工具」
- 香港會計準則 24 (經修訂),「關聯方之披露」
- 香港會計準則 27 (經修訂),「綜合及獨立財務報表」
- 香港會計準則 32 (修訂本),「供股之分類」
- 香港會計準則 39 (修訂本),「金融工具:確認和計量」—「合資格的對沖項目」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 14 (修訂本),「預付最低資金要求」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 17,「向擁有人分派非現金資產」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 19,「以權益工具抵銷金融負債」
- 二零零九年香港財務準則的改善

當以上全新或經修訂的準則、對現有準則的修訂本及詮釋生效時,本集團將會予以採納。本集團已開始對此等之影響作出評估,惟在現階段並未能估計其對營運及財政狀況之影響。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之營業額及對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 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零零九年 千港元	二零零八年 ^{<} 千港元 (重列)
主要業務：				
物業租務				
- 中華人民共和國（「中國」）物業	819,650	795,841	599,165	602,209
- 香港物業	528,544	588,920	306,942	254,957
	1,348,194	1,384,761	906,107	857,166
物業銷售（附註(i)）				
- 中國物業	2,930,919	1,513,939	1,499,713	1,120,726
- 香港物業	622,280	1,274,241	425,954	876,313
	3,553,199	2,788,180	1,925,667	1,997,039
酒店營運 - 中國物業	245,489	437,808	33,627	172,129
物流營運	7,666,741	8,359,784	538,595	549,439
基建	-	-	3,376	(2,800)
項目、物業管理及其他	124,660	145,165	137,428	(142,349)
	12,938,283	13,115,698	3,544,800	3,430,624
投資物業公允價值之增加	-	-	2,368,339	1,006,136
可供出售投資之減值虧損	-	-	-	(276,254)
	12,938,283	13,115,698	5,913,139	4,160,506
主要市場：				
中國	7,819,670	6,708,153	3,066,587	3,162,827
香港	2,991,752	3,772,177	2,774,286	897,650
英國	733,506	1,057,050	39,045	41,319
其他	1,393,355	1,578,318	33,221	58,710
	12,938,283	13,115,698	5,913,139	4,160,506

(i) 物業銷售之分析

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業銷售（如上述）		
- 中國物業	2,930,919	1,513,939
- 香港物業	622,280	1,274,241
	3,553,199	2,788,180
投資物業銷售		
- 中國物業	3,198	-
- 香港物業	883,451	1,915,832
	886,649	1,915,832
物業銷售總額		
- 中國物業	2,934,117	1,513,939
- 香港物業	1,505,731	3,190,073
	4,439,848	4,704,012

[<] 部份比較數字已重新呈列以符合本年之呈列方式。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

本集團年內之收入及業績按營運分部分分析如下：

		截至二零零九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	基建	其他	對銷	綜合
收入									
營業額		3,996,058	1,150,824	-	7,666,741	-	124,660	-	12,938,283
內部分部收入		-	-	-	-	-	75,198	(75,198)	-
內部分部利息收入		-	-	-	-	-	506,485	(506,485)	-
		<u>3,996,058</u>	<u>1,150,824</u>	<u>-</u>	<u>7,666,741</u>	<u>-</u>	<u>706,343</u>	<u>(581,683)</u>	<u>12,938,283</u>
業績									
投資物業公允價值增加前									
之分部業績		2,063,569	894,304	(1,731)	562,456	3,397	460,675	(506,485)	3,476,185
投資物業公允價值之增加		783,857	1,477,756	-	106,726	-	-	-	2,368,339
分部業績		<u>2,847,426</u>	<u>2,372,060</u>	<u>(1,731)</u>	<u>669,182</u>	<u>3,397</u>	<u>460,675</u>	<u>(506,485)</u>	<u>5,844,524</u>
股息收入		-	55,108	14,406	-	-	-	-	69,514
利息收入		30,173	10,668	2,148	6,539	1,400	10,977	-	61,905
利息支出		(5,389)	(107,703)	-	(30,400)	(1,421)	(424,376)	506,485	(62,804)
經營溢利		<u>2,872,210</u>	<u>2,330,133</u>	<u>14,823</u>	<u>645,321</u>	<u>3,376</u>	<u>47,276</u>	<u>-</u>	<u>5,913,139</u>
應佔聯營公司業績		474,493	94,697	128,162	162,664	66,532	(5,927)	-	920,621
除稅前溢利		<u>3,346,703</u>	<u>2,424,830</u>	<u>142,985</u>	<u>807,985</u>	<u>69,908</u>	<u>41,349</u>	<u>-</u>	<u>6,833,760</u>
稅項		(1,399,317)	(313,271)	(47,714)	(144,411)	-	(13,199)	-	(1,917,912)
年度溢利		<u>1,947,386</u>	<u>2,111,559</u>	<u>95,271</u>	<u>663,574</u>	<u>69,908</u>	<u>28,150</u>	<u>-</u>	<u>4,915,848</u>
應佔溢利：									
公司股東		1,485,543	2,108,296	95,271	604,282	69,922	27,732	-	4,391,046
少數股東權益		461,843	3,263	-	59,292	(14)	418	-	524,802
		<u>1,947,386</u>	<u>2,111,559</u>	<u>95,271</u>	<u>663,574</u>	<u>69,908</u>	<u>28,150</u>	<u>-</u>	<u>4,915,848</u>
折舊及攤銷		<u>41,126</u>	<u>4,049</u>	<u>-</u>	<u>175,121</u>	<u>-</u>	<u>1,701</u>	<u>-</u>	<u>221,997</u>
		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	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									
投資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
投資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		<u>2,991,154</u>	<u>968,953</u>	<u>(3,147)</u>	<u>603,035</u>	<u>(2,676)</u>	<u>660,217</u>	<u>(673,603)</u>	<u>4,543,933</u>
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)		<u>2,992,270</u>	<u>582,964</u>	<u>14,757</u>	<u>574,192</u>	<u>(2,800)</u>	<u>(877)</u>	<u>-</u>	<u>4,160,506</u>
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)		<u>2,979,436</u>	<u>611,793</u>	<u>25,165</u>	<u>790,543</u>	<u>60,146</u>	<u>(7,714)</u>	<u>-</u>	<u>4,459,369</u>
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>
折舊及攤銷		<u>37,278</u>	<u>7,729</u>	<u>-</u>	<u>173,523</u>	<u>-</u>	<u>2,540</u>	<u>-</u>	<u>221,070</u>

3. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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	69,514	75,073
利息收入	61,905	96,894
出售物業所得溢利	2,361,901	1,959,669
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	221,997	221,070
可供出售投資之減值虧損	-	276,254
實際融資成本總額	589,253	751,932
減：撥充發展中物業成本	(453,378)	(533,946)
	135,875	217,986
衍生金融工具之公允價值之（增加）／減少	(73,071)	61,154
年內融資成本總額	62,804	279,140

4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
稅項（開支）／抵免包括：		
中國稅項		
本期	(1,129,985)	(597,437)
往年之多提撥備	-	1,701
遞延 - 因暫時差異而產生	(316,419)	(451,757)
	(1,446,404)	(1,047,493)
香港利得稅		
本期	(124,687)	(186,119)
往年之多提撥備	7,408	1,925
遞延 - 因暫時差異而產生	(276,228)	149,903
遞延 - 因稅率改變而產生	-	80,229
	(393,507)	45,938
海外稅項		
本期	(43,239)	(39,868)
往年之不足撥備	(66)	-
遞延	(34,696)	(44,555)
	(78,001)	(84,423)
	<u>(1,917,912)</u>	<u>(1,085,978)</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零零八年：16.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

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

本年本集團應佔聯營公司稅項為 257,355,000 港元（二零零八年：61,286,000 港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司業績項目內。

5. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,427,729,967</u>	<u>1,425,934,944</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>4,391,046</u>	<u>3,050,593</u>
每股基本盈利	<u>3.08港元</u>	<u>2.14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	
	二零零九年	二零零八年
已發行普通股股份加權平均數	1,427,729,967	1,425,934,944
可換股債券之調整	49,296,291	49,296,291
購股權之調整	5,291,323	3,395,991
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,482,317,581</u>	<u>1,478,627,226</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	4,391,046	3,050,593
可換股債券之融資成本之調整	110,689	105,056
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>4,501,735</u>	<u>3,155,649</u>
每股攤薄盈利	<u>3.04港元</u>	<u>2.13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。於二零零九年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	756,289	1,642,879
一個月至三個月	535,751	504,211
超過三個月	110,801	149,115
	<u>1,402,841</u>	<u>2,296,205</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。於二零零九年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	382,609	533,349
一個月至三個月	198,649	182,299
超過三個月	109,721	105,068
	<u>690,979</u>	<u>820,716</u>

8. 銀行貸款

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	9,703,065	9,794,886
銀行貸款 - 有抵押	346,228	608,537
銀行貸款總額 (附註 (i))	10,049,293	10,403,423
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(429,782)	(1,907,948)
	<u>9,619,511</u>	<u>8,495,475</u>

8. 銀行貸款(續)

(i) 於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一年內	429,782	1,907,948
在第二至第五年內		
- 在第二年內	4,152,844	623,355
- 在第三年內	3,999,458	7,017,424
- 在第四年內	1,328,131	52,559
- 在第五年內	50,528	741,165
	9,530,961	8,434,503
於五年內償還總額	9,960,743	10,342,451
超過五年	88,550	60,972
	10,049,293	10,403,423

9. 可換股債券

截至二零零九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

於二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	4,390,595	6,260,863
已批准但未簽約	157,561	228,869
	4,548,156	6,489,732

11. 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 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)）	2,481,647	2,054,096
- 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)）	569,294	-
	<u>3,050,941</u>	<u>2,054,096</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，亦即本集團於二零零九年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 2,481,647,000 港元（二零零八年：2,054,096,000 港元）。由本集團於二零零九年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 3,863,013,000 港元（二零零八年：2,570,349,000 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，亦即本集團於二零零九年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 569,294,000 港元（二零零八年：零）。由本集團於二零零九年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 1,974,132,000 港元（二零零八年：1,714,054,000 港元）。

(b) 其他擔保及承諾

有關西區海底隧道與香港特別行政區政府承諾之擔保契據已於二零零九年二月五日獲解除。

除上述項目外，本集團自二零零八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

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支總額為 10,050,826,000 港元（二零零八年：10,418,608,000 港元），其中包括無抵押之總額 9,703,533,000 港元（二零零八年：9,806,358,000 港元）及有抵押之總額 347,293,000 港元（二零零八年：612,250,000 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 4,797,945,000 港元（二零零八年：4,047,756,000 港元）；
- (ii) 本集團若干附屬公司為數 113,000 港元（二零零八年：1,235,000 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

環球經濟已走出谷底，逐步復甦，其支持部分源自各地政府迅速推出刺激經濟措施，有利內地及香港的房地產市場。本集團秉承一貫在優質地段發展罕有頂級物業的策略，物業更具價值，故在復甦期間更顯優勢，在年度內推出或預售的新物業項目，均取得熱切的市場反應。

於二零零九年十二月三十一日，本集團旗下物業組合（以樓面面積計算）包括發展中物業共 4,099 萬平方呎（二零零八年：4,334 萬平方呎）、已落成之投資物業共 841 萬平方呎（二零零八年：845 萬平方呎）、酒店物業共 54 萬平方呎（二零零八年：54 萬平方呎），以及持有作出售用途之物業共 98 萬平方呎（二零零八年：48 萬平方呎）。本集團持有平衡質優的物業組合，能為股東締造長遠的投資價值。

物業組合之組成

	集團應佔樓面面積				
	中國	香港	澳門 [^] (千平方呎)	海外	總計
已落成之投資物業	3,824	2,593	-	1,991	8,408
酒店物業	500	38	-	-	538
發展中物業 [~]	34,456	2,369	2,385	1,780	40,990
持有作出售用途物業	437	460	-	86	983
	39,217	5,460	2,385	3,857	50,919

[^] 澳門物業組合之可發展樓面面積包括一幅已於二零零九年九月交還予澳門特別行政區政府之地塊。根據於二零零九年十月十四日刊載之澳門特別行政區政府通告，獲授予另一地塊以作交換，惟地點及面積有待確認及同意。

[~] 包括在中國及香港的發展中投資物業分別為 260 萬平方呎及 20 萬平方呎。

中國內地物業部

環顧全球，中國乃受近期金融動盪影響較輕微的地區，中國政府及時推行各項刺激經濟措施，有效穩定消費者和投資者的信心。市場資金充裕，買家對頂級地段的優質物業趨之若鶩。本集團在回顧年度內開售的物業，銷售成績令人滿意。

中國物業部擁有優質的投資組合和土地儲備，重點在大型中心城市，如北京、上海、天津、杭州等之核心地段發展綜合物業，這些項目皆為城市的標誌性建築或建築群。至於經濟發達的省會城市，如南京、瀋陽、成都、南昌、長沙等市內優質地段的大型精品住宅及綜合項目，是集團發展的另一重點。

中國物業部在年度內錄得營業額39.96億港元（二零零八年：27.48億港元），較上年度增長45%，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）8.41億港元（二零零八年：9.52億港元）後，集團應佔淨溢利為14.86億港元（二零零八年：17.20億港元），按年下降14%。若不計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項），集團應佔淨溢利為6.45億港元（二零零八年：7.68億港元）。

本集團在內地物業市場奠定專業品位，將配合審慎、精益求精的投資取向，以及嚴謹細緻的建築管理，繼續為買家和租戶提供品質與價值保證。

投資物業

回顧年度內，本集團在中國內地已落成之投資物業租賃業務，分別錄得租金收入8.19億港元及經營溢利5.99億港元（二零零八年：分別為7.96億港元及6.02億港元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團在內地已落成之投資物業組合樓面面積合共 382 萬平方呎（二零零八年：383 萬平方呎）。下列為本集團在內地已落成之投資物業的地域分佈及出租率：

於二零零九年十二月三十一日：

集團應佔樓面面積

	北京	上海	深圳 (千平方呎)	福州	總計	出租率
辦公室	711	682	815	-	2,208	77%
商用	98	442	107	64	711	90%
住宅	277	628	-	-	905	62%
	1,086	1,752	922	64	3,824	

於二零零八年十二月三十一日：

集團應佔樓面面積

	北京	上海	深圳 (千平方呎)	福州	總計	出租率
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	

主要已落成之投資物業的比較出租率如下：

物業	於二零零九年十二月三十一日	
	之出租率	於二零零八年十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 [^]	76%	90%
上海嘉里中心	71%	86%
嘉里不夜城第一期	88%	81%
嘉里華庭二期第一及三座	69%	73%
深圳嘉里建設廣場一期	66%	60%

[^] 香格里拉北京嘉里中心大酒店除外

本集團已落成之投資物業的租務表現雖受到宏觀經濟環境影響，但由於整體組合質素優良，較能緩解市場壓力。

物業銷售

於本年度內，物業之銷售錄得營業額及經營溢利分別為29.31億港元及15億港元（二零零八年：分別為15.14億港元及11.21億港元），主要來自上海嘉里不夜城第二期項目（包括住宅物業卓悅居及辦公大樓企業廣場）、上海嘉里華庭二期第二座及北京星源滙之銷售。於年度內預售杭州樺楓居及揚州水岸泓庭，市場反應理想。

嘉里不夜城座落於上海市閘北區，地理位置優越，薈萃交通。第二期項目為綜合用途發展，共甲、乙兩部分，樓面面積約160萬平方呎。於二零零九年十二月三十一日，卓悅居1,166個住宅單位中，1,133個已售出，佔總數97%。企業廣場項目之可售單位為436個，已售出其中244個，佔總數約56%。嘉里建設憑藉卓越品質保證，為卓悅居的分階段銷售取得佳績。

位於上海市高尚住宅區華山路，毗鄰使館區、南京西路、徐家匯及衡山路餐飲休閒區的嘉里華庭二期，其中第二座約60個單位撥作出售，並已於二零零九年年底交付使用。項目除了在內地得到理想的銷售，於二零零九年八月開始在香港進行展銷亦取得良好的反應，至二零零九年十二月三十一日，已售出30個單位，佔總數50%。

位於北京新源里的精品公寓項目星源滙，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共331,000平方呎；本集團佔項目71%權益。物業由東西兩幢大樓組成，合共317個單位，已於二零零九年七月竣工。項目銷售反應理想，截至二零零九年十二月三十一日，已售出其中271個單位，為總數之86%。

發展中物業

中國房地產市場在上半年經歷調整期，至下半年已重拾增長動力，中國政府近期更對此表示密切關注，防止市場出現過熱。本集團在內地擁有優質的土地儲備，足夠作中長期發展，並將繼續在經濟發達城市物色具長遠價值的地塊。

上海

二零一零年上海世博會以「城市，讓生活更美好」為主題，盛會的舉行將會為上海的房地產，乃至整體經濟發展帶來正面的影響。本集團在上海有多項大型發展項目，相信可因而受惠。

位於上海最繁盛的靜安區之靜安嘉里中心項目，按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274萬平方呎。靜安嘉里中心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，分別佔51%及49%股權；建築工程順利進行，預期於二零一二年落成。

本集團持有40.8%權益之上海浦東嘉里城綜合用途物業項目已完成大部分建築工程，正在進行機電安裝及內部裝修之施工。此合營項目位於浦東新區花木地區核心位置，毗鄰上海新國際博覽中心，發展規劃包括酒店、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四季竣工。

位於閘北區之嘉里不夜城第三期工程，預計於二零一零年年底上海世博會閉幕後展開，可提供樓面面積約111萬平方呎，包括酒店、商場及辦公樓，本集團佔項目權益74.25%，預期於二零一三年落成。

深圳

深圳嘉里建設廣場二期為繼嘉里建設廣場一期，集團在深圳福田商業中心區又一甲級寫字樓物業項目，與未來的廣深港客運高速鐵路深圳福田站連通。項目樓面面積約850,000平方呎，建築採用國際先進設計水準，工程如期進行中，計劃於二零一一年落成，屆時將成為福田中心區地標建築及深圳市頂級寫字樓。

天津

天津市河東區的綜合物業項目，位處天津南站商業中心區域，毗鄰天津金融城，臨傍海河，接通地鐵九號線、內環線等交通動脈。物業規劃包括酒店、甲級寫字樓、高級住宅、商場及服務式公寓，樓面面積約522萬平方呎。項目發展凝聚了合資各方於酒店、商業及住宅項目之經驗，本集團佔其中49%權益。建築工程正在進行，預計於二零一二年至二零一五年間分期竣工，落成後將為天津市中心添一新標誌。

杭州

本集團於杭州市下城區擁有兩幅地塊。首幅地塊位於延安路和慶春路交匯處，屬杭州市中心最繁華地段，靠近未來地鐵一、二號線轉乘交換站，毗鄰西湖，將按規劃發展為包括酒店、辦公室、公寓及一幢大型商場大樓之多用途綜合物業，樓面面積約222萬平方呎。項目樁柱工程預計於二零一零年第三季展開，預期於二零一三年分階段落成後，將成為杭州市新地標建築。

第二幅位於下城區的地塊用作發展住宅物業樺楓居，該區為杭州城北舊區規模最大的標誌性社區之一，項目樓面面積約263萬平方呎。項目距離市中心僅約12公里，位處市內最大的公交中心，交通便捷。項目工程預計分階段在二零一二年前落成。樺楓居於二零零八年十二月開始預售，市場反應非常熱烈，深受買家歡迎。

南京

本集團與香格里拉共同開發一幅位於南京市鼓樓區中央路之優質地塊。項目座落於南京市心臟地帶，將發展為包括酒店及商用物業之綜合項目，樓面面積約915,000平方呎，本集團佔項目45%權益。項目正在規劃階段，預計建設工程將於二零一零年年初展開。南京是江蘇省省會，亦為長江三角洲商業、貿易、金融、旅遊及物流中心城市之一。

成都

本集團於四川省省會成都市之住宅物業項目，座落於該市高新技術產業開發區南面，預計可提供發展樓面面積約685萬平方呎，本集團佔項目55%權益。成都市朝著建設世界現代田園城市的定位，將該地段規劃為未來商業中心，並作出跨越發展；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。項目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。項目一期基本上完成地庫工程，現正進行地上主體結構工程，一期預計於二零一一年落成，二期及三期預計將於二零一二年至二零一四年間分階段落成。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展綜合物業，本集團佔項目80%權益。項目座落於紅谷灘中心區，發展藍圖包括酒店、辦公樓、商業及高級公寓，樓面面積共約257萬平方呎。南昌是江西省最大的工業城市，亦是南方重要商貿流通城市；地塊位於南昌市新行政中心核心地段，毗鄰政府行政辦公大樓，一江兩岸，融人居、文化及商務為一體，地段優越。項目規劃工作現正進行中，建設工程將於二零一零年第四季展開，預計於二零一三年至二零一五年間分階段竣工。

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，本集團佔項目61%權益。項目位於天心區，省政府西側，緊臨湘江，盡享一線江景，預計樓面面積約321萬平方呎。項目樁柱工程將於二零一零年第一季展開，預計於二零一一年至二零一三年間分階段落成。

瀋陽

於遼寧省省會之瀋陽嘉里中心項目，本集團佔其60%權益。項目位於青年大街東側及青年公園南面，並座落於標誌性工程金廊的核心位置。瀋陽乃東北地區最大都會，亦為歷史、旅遊名城。項目樓面面積約1,400萬平方呎，將規劃為集酒店、辦公室、商場、住宅及公寓於一體的綜合項目，總體規劃已獲批核，一期住宅正進行方案審批，一期酒店工程則已展開，項目預計於二零一三年至二零二一年分階段落成。

揚州

本集團於揚州市新城西區發展酒店及高級住宅物業，地塊由碧湖綠地圍繞，週邊有博物館等文教設施，環境優雅。項目住宅部分之建築工程將於二零一零年第一季竣工，截至二零零九年十二月三十一日，已售出110個單位（預售率約為63%），市場反應理想。

秦皇島

於河北省秦皇島市中心臨海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，預期於二零一四年前分階段落成。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。由於京津冀都市圈的發展，該市深具經濟優勢和增長潛力。

滿洲里

位於內蒙古滿洲里市中心的住宅及商用物業發展項目預期於二零一二年前分階段完成。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。預期項目之發展樓面面積約930,000平方呎，其中一期住宅部分已進入驗收階段，並計劃於二零一零年第二季推售，首批買家預期可於二零一零年第三季入伙。

唐山

本集團與香格里拉及Allgreen Properties Limited之附屬公司合資，在唐山市鳳凰新城區大里路發展樓面面積達299萬平方呎之酒店、住宅及配套商業物業。本集團佔該合資項目40%權益。唐山市是華北地區重要的沿海城市，毗鄰北京及天津，極具發展潛力。本集團相信，合營項目長遠能帶來可觀的持續收益。項目計劃於二零一三年及二零一四年間分階段竣工。

香格里拉北京嘉里中心大酒店

截至二零零九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2.46億港元及3,400萬港元（二零零八年：分別為4.38億港元及1.72億港元），平均入住率為52%（二零零八年：64%），平均每晚房價較去年下降43%。

中國內地之發展中物業

集團應佔落成後樓面面積

	上海	深圳	天津	杭州	瀋陽	南京	成都	南昌	長沙	揚州	秦皇島	滿洲里	唐山	總計
	(千平方呎)													
住宅 公寓/ 服務式公寓	-	-	1,185	2,880	3,326	-	3,320	699	1,778	425	2,648	847	980	18,088
辦公室	149	-	-	-	1,506	-	-	-	144	-	-	-	-	1,799
商用	1,434	743	311	199	1,175	124	-	672	-	-	-	-	-	4,658
酒店	601	107	685	1,311	2,366	-	451	86	36	-	208	83	-	5,934
入口大堂	1,092	-	375	458	421	288	-	598	-	512	-	-	215	3,959
	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
	3,294	850	2,556	4,848	8,794	412	3,771	2,055	1,958	937	2,856	930	1,195	34,456

香港物業部

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額11.51億港元（二零零八年：18.63億港元）；本集團應佔淨溢利則為21.08億港元（二零零八年：7.06億港元），其中已計入投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項）13.16億港元（二零零八年：減少1.57億港元）。

部門營業額主要來自灝畋峰及SOHO 38單位銷售的貢獻，而出售Belgravia之部分單位亦為本集團之溢利帶來理想的貢獻。

部門在香港擁有均衡的優質物業組合，尤其在港島區的尊尚地段物業，在供應稀缺的情況下，預期將可持續驅動部門的發展。優越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，或可供發展的土地儲備，既能從物業銷售中賺取理想的回報，亦可在投資物業組合上維持穩固的經常性收入基礎。

投資物業

本集團在香港的優質已落成之投資物業組合，乃重要的收益來源之一，亦是部門的核心優勢所在。各項投資物業位處珍稀地段，住宅物業更配備頂級設施配套，建立了尊尚府邸的地位，優勢自不待言。年度內本地已落成之投資物業組合帶來5.29億港元（二零零八年：5.89億港元）之租金收入貢獻，以及經營溢利3.07億港元（二零零八年：2.55億港元）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團在香港的已落成之投資物業組合之樓面面積合共259萬平方呎（二零零八年：264萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零零九年十二月三十一日		於二零零八年十二月三十一日	
	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	722 [△]	96%	618 [*]	93%
商用	1,194	94%	1,194	96%
辦公室	646	93%	645	98%
	<u>2,562</u>		<u>2,457</u>	

△ 包括 Tavistock (出租率為 96%)。

* 不包括 Tavistock 及 Belgravia。

企業廣場5期/MegaBox

座落於東九龍的購物消閒旗艦MegaBox，樓面面積達110萬平方呎，於二零零九年十二月三十一日，出租率為96%（二零零八年：97%），商場持續優化租戶組合，為本地消費者及遊客帶來更多零售、娛樂及美食創意體驗。於二零零九年，MegaBox更精心打造「家居創意」專區，網羅更多特色租戶，為消費者提供一站式家居購物空間。

企業廣場5期的兩幢甲級辦公大樓，為東九龍寫字樓地標。於二零零九年十二月三十一日，企業廣場5期辦公大樓之出租率為99%（二零零八年：99%）。

物業銷售

截至二零零九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6.22億港元（二零零八年：12.74億港元），而出售已落成之投資物業則帶來總收入8.84億港元（二零零八年：19.16億港元）。銷售收入主要來自出售已落成物業灝畋峰及SOHO 38，以及投資物業Belgravia。於年度內，來自物業銷售之經營溢利為4.26億港元（二零零八年：8.76億港元）。此外，位於荃灣之縉庭山在二零零九年六月開始預售，亦將為本集團之二零一零年業績帶來理想的銷售貢獻。

受惠於資金充裕和利息低企等有利因素，香港地產市場在二零零九年迅速復甦，本集團專注發展的精品豪宅市場，復甦尤其顯著。本集團出售的第一街住宅項目縉城峰，相信亦能取得理想成績。

香港第一街縉城峰

與市區重建局合作發展的住宅物業項目縉城峰，已於二零零九年年底取得入伙紙，並可於二零一零年第二季交付。此項目將提供合共488個住宅單位及約1.2萬呎商舖單位，樓面面積合共約44萬平方呎。該項目為港島西區罕有尊貴樓盤，設計典雅時尚，綠化中庭融入其中，而且地點優越，為全港數一數二最佳校網。鑑於縉城峰乃港島近年罕有具規模的住宅項目，自二零零九年九月首次向市場介紹以來，市場反應非常殷切，部分項目單位在二零一零年年初開始預售，至二零一零年二月底止已售出184個單位。

發展中物業

荃灣縉庭山

位於荃灣之園林豪宅項目縉庭山，於二零零九年六月展開預售，市場反應熱烈，瞬即成為區內的新焦點。縉庭山遠眺大帽山郊野公園，翠綠環抱，住宅單位及豪華會所均採用內外共融的建築設計，務求將自然景緻帶入室內。整個樓盤提供合共548個單位，面積約450,000平方呎。截至二零零九年十二月三十一日止，已售出358個單位，佔總數65%。項目已於二零一零年一月取得入伙紙，目前正籌備開設實地示範單位，在二零一零年第二季復活節期間推售餘下單位。

鴨脷洲南灣

本集團持有35%權益之鴨脷洲合營住宅項目南灣，即將開始分階段推售。項目合共提供715個住宅單位，預期在二零一零年第四季竣工，本集團佔此項目之樓面面積約320,000平方呎。由於港島區新樓盤供應量有限，南灣為區內規模最大的新樓盤，相信推售時將甚為矚目。

跑馬地山光道／山村臺

位於跑馬地山光道20號及毗鄰的山村臺1-5號重建項目，建築工程現正進行中，可供發展之樓面面積約為220,000平方呎。本集團佔此豪宅項目71%權益，項目計劃於二零一一年第二季落成。

北角英皇道

位於北角英皇道863-865號之甲級辦公大樓項目正處於建築階段，預計於二零一零年第四季竣工，屆時將成為港島東另一地標商廈。項目可發展樓面面積約為511,000平方呎，本集團佔此項目40%權益。

黃大仙陸鄰街8號

位於黃大仙陸鄰街8號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，預計於二零一一年第三季完成。本集團精心規劃，為其設計引入多項獨特構思，銳意將項目打造成另一城中精品。

上環威利麻街

本集團位於上環威利麻街之物業重建項目，將發展成高級住宅及零售商舖，重建工程已於二零零九年上半年啓動，預計於二零一二年第二季落成。本集團佔該項目71%權益。中西區可供發展土地稀缺，加上本集團發展精品豪宅的經驗和品牌優勢，預期項目將成爲區內亮點，並可帶來理想的回報。

土瓜灣旭日街

位於土瓜灣旭日街5號及9號之商住物業重建項目預期於二零一二年第三季落成。此項目預計可提供樓面面積約150,000平方呎。

西半山興漢道

位於西半山興漢道 18-27 號之合資項目，本集團佔其 71%權益。此重建項目位置連接薄扶林和西環，與香港大學爲鄰，附近名校林立，交通便捷而環境寧謐，屬罕有的優質市區地段。本集團在此發展優質豪宅，預計可提供樓面面積約 172,000 平方呎，舊建築物拆卸工程即將展開，項目預期於二零一三年第一季落成。

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	1,979
商用	185
辦公室	205
	<hr/>
	2,369

澳門

本集團在南灣湖區之豪華公寓大廈項目，可供發展之樓面面積約400,000平方呎。該區獨享南灣湖區和澳門半島景色，工程預計於二零一二年第四季完成。

建議中的澳門填海項目，已獲中央政府批准，將填海興建新城區。本集團將與澳門特別行政區政府跟進落實土地轉換程序。

海外物業部

本集團海外物業部於澳洲及菲律賓持有物業組合。

澳洲

本集團持有Jacksons Landing項目25%權益，於二零零九年十二月三十一日，已售出其中1,141個單位（二零零八年：1,104個單位），佔全部1,196個可供發售單位的95%。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 Center之權益。於二零零九年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為99%及89%（二零零八年：分別為99%及96%）。

Shangri-La Plaza Mall表現持續健康，毗鄰地塊之擴建項目繼續進行，將拓建商場及興建住宅單位，計劃可增建樓面面積約188萬平方呎，其中約428,000平方呎為零售物業，約145萬平方呎作住宅發展用途。

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。於二零零九年十二月三十一日，The St. Francis Shangri-La Place第一座及第二座合共1,152個住宅單位中，已售出其中1,108個單位（二零零八年：952個單位）。此外，SPI亦參與發展位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目，包括興建六星級度假酒店、高級住宅單位，以及約8,500平方呎零售店舖物業。SPI佔該項目40%權益。

海外物業組合

	集團應佔樓面面積		
	澳洲	菲律賓 (千平方呎)	總計
已落成之投資物業			
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	86	1,183	1,269
酒店	-	187	187
購物中心	-	279	279
商用	43	2	45
小計	129	1,651	1,780
持有作出售用途物業			
住宅	1	85	86
小計	1	85	86
	130	3,727	3,857

展望

中國

中國政府推出刺激經濟措施，中國經濟因而較全球整體的表現相對強健。中國持續增長及發展，房地產除了本身的住用需求，亦成為重要的投資對象。樓市在二零零九年迅速復甦，而於下半年在一些城市亦不乏過熱現象出現，預期政府對房地產買賣的優惠政策將有收減，市場或會因而出現短期波動。

長遠而言，內地樓市仍具良好基礎因素支持，現時中國人均生產總值已逾每年3,000美元，沿海城市發展更已達其他新興工業國水平，加上城市化的國家政策驅動，有利長遠經濟發展，管理層對地產市場的前景保持樂觀。

優質物業面對需求波動時更具抵禦能力，因此一直為本集團專注的重心。本集團目前大部分物業項目處於建設階段，因此在市場調整期間仍能處於較有具優勢的位置。新增的土地儲備主要集中在經濟基礎較好、地域優勢明顯的地區。租賃業務方面，金融海嘯對二零零九年的出租率增長構成了一定的影響，唯來年表現可望逐步回穩。

本集團將繼續在北京、上海、深圳以及經濟富裕、需求旺盛的大中城市，尋找、發展及持有優質的物業項目和土地儲備。嘉里建設以卓越品質在內地市場確立品牌，過去一直把握市場的調整期，積極加強內部管理，提升品牌優勢，相信在與中國大陸關係密切的外圍經濟逐步復甦之際，本集團的業務將會隨之而更進一步。

香港

本港銀行利率在年度內一直低企，大量資金流入香港地產市場，此兩項因素均有助本集團在香港的房地產業務。本集團持續銷售灝畋峰、SOHO 38及Belgravia，並推出縉庭山及縉城峰，所有項目均錄得令人鼓舞的銷售成績，足證本集團專注發展優質物業的策略成功。

企業租戶需求保持強健，本集團的辦公室物業，以至零售商舖，位處具增長潛力的地段，預期租值及出租率，均能維持穩定發展。

現時嘉里建設是香港島新住宅樓盤的最大供應者，有多個項目仍在施工建設，將於未來數年陸續落成。由於項目地段優越，市場供應稀少，相信將可為本集團帶來理想的回報。

香港物業部將繼續秉承專注發展優質物業的策略，並配合完善服務及勝人一籌的設施配套，務求帶給住客和租戶極至的方便與舒適，承諾為客戶帶來尊貴優越的生活。

物流業務回顧

綜覽

物流聯網部將於二零一零年邁進十週年，標誌企業發展的重要里程碑。過去十年，見證部門由一家本地貨運及貨倉公司，發展成一專注中國及建基亞洲之首屈一指的全球物流服務供應商。

部門的綜合物流及國際貨運兩大核心業務建基於優厚資產、傑出人才及尖端資訊科技；並以亞洲為基地，重點發展大中華地區市場。部門的物流實力，建基於覆蓋 24 個國家的全球網絡、總面積合共超過 1,800 萬平方呎的設施，以及超過六千名員工的強健團隊。

部門在回顧年度內之業績雖然遭受全球經濟動盪的沖擊，但經營溢利仍能維持與前一年相若之水平，其物流投資亦取得穩健的回報。

部門在動盪的環球經濟下仍能取得強健的業績，再次證明其業務組合強韌鞏固。部門作為本集團的策略業務單元，在提供穩定的長期收入和盈利上擔當關鍵角色。本集團能維持穩定和理想的收益基礎，部門作出了重大貢獻。

回顧年度內，部門錄得營業額 76.67 億港元（二零零八年：83.60 億港元），較去年減少 8%。年內集團應佔部門淨溢利增加 1%至 6.04 億港元（二零零八年：5.97 億港元），當中已計入投資物業公允價值調整之 8,300 萬港元（二零零八年：2,700 萬港元）。撇除公允價值調整之影響，年內來自營運的盈利較去年減少 9%至 5.21 億港元（二零零八年：5.70 億港元），其中(i) 3.61 億港元（二零零八年：3.43 億港元）來自綜合物流業務；(ii) 1,000 萬港元（二零零八年：2,200 萬港元）來自國際貨運業務及(iii) 1.50 億港元（二零零八年：2.05 億港元）來自部門的物流投資。

綜合物流

綜合物流乃整個供應鏈的全面系統管理。物流聯網部憑藉專才員工、創新方案、穩健的資訊科技平台，以及致力為顧客創建持久價值之承諾，締造強大的協同效益，鞏固在綜合物流方面的實力。

部門在全球各地管理貨倉及物流中心，其中大部分位於大中華及亞洲地區，能支持部門提供高端的綜合物流服務，包括提貨包裝、輕型組裝以至配送至零售網絡或最終客戶。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，綜合物流業務受惠於積壓需求，營業額按年增加4%至30.57億港元（二零零八年：29.37億港元）。

取得理想業績，印證綜合物流分支以亞洲作為根據地的策略成功，由於區內內需強韌，金融危機的打擊相對較輕。儘管海外消費者仍然審慎，大部分行業的大型清減存貨行動在二零零九年下半年已見緩和，生產活動逐步恢復。隨著消費復甦，部門的綜合物流業務量雖然仍未全面回復至金融危機前之水平，惟在年度之下半年已見回升。

專注中國

部門為內地物流業其中最大的投資營運商之一。部門不斷強化配送網絡及增加物流中心的數目，以增強整體的綜合物流能力。二零零九年，兩座分別位於福建省福州及四川省成都的新物流中心開始營運，增添共377,000平方呎之物流設施，令部門在中國的物流設施面積增至400萬平方呎。

部門在中國坐擁最大網絡，能在有效率及具成本效益下滿足客戶的物流需求。部門自二零零八年將其物流服務版圖擴展至台灣，並不斷強化其在香港及台灣的業務經營，藉此鞏固其跨越兩岸的營運平台。部門通過善用此獨特的三地優勢，捕捉當中湧現的商機。

有賴政府牽頭進行挽救，中國為率先走出環球衰退的主要經濟體系，在二零零九年成功達至8%經濟增長的目標。其中本土消費成為了增長的動力，帶動全國各地對綜合物流的需求。

對外貿易方面，中國在二零零九年的出口雖然下跌16%，但出口值已超越德國，登上世界首位。經濟學家及貿易組織普遍預期，中國將在本年代維持全球最大出口國地位，顯示持續旺盛的增長動力。隨著歐美消費市場逐步走出谷底，中國的出口可望持續復甦，預計部門可進一步從中獲益。

建基亞洲

亞洲的經濟增長步伐走在世界其他地區之先，區內經濟在世界舞台上更形重要。隨著亞洲的區域不斷整合，部門一直積極探索其中的龐大增長潛力，有見及此，部門成立KART Logistics (Thailand) Limited (「KART」)，專為滿足東南亞國家聯盟(「東盟」)的蓬勃物流需求。十個東盟成員國佔世界人口三分之一，佔全球國民生產總值近10%。

KART乃開創泛東盟陸路跨境運輸網絡的先驅，現時路線已由新加坡、馬來西亞、泰國、越南、柬埔寨及老撾，直通中國西部的昆明及華南的深圳，成功在此等屏障較多的地區為客戶提供長途貨運，以至水陸及空運服務。

中國－東盟自由貿易區已於二零一零年一月一日起生效，成為發展中國家最大的自由貿易區，部門已積極部署，將利用其獨有的運輸網絡，進一步發掘當中潛在的商機。

部門在亞洲的其他業務發展，包括在二零零九年三月收購Kerry-ITS Holdings Pte. Ltd.之60%權益。該公司總部設於新加坡，同時於上海及越南營運，主要從事國際標準集裝罐箱清洗、維修及貿易業務。公司採用先進設備，以保證迅速處理大量集裝罐箱，並符合最高的環保標準。公司業務其後已擴大至泰國，藉此發展成亞洲唯一的跨區國際標準集裝罐箱服務。

部門旗下之貿易分支Kerry FSDA Limited於二零零九年七月與汶萊政府成立一家合資公司，開拓全球清真食品市場。此合資公司Ghanim International Food Corporation Sdn Bhd從事採購、配送及推廣新開發的國際品牌「Brunei Halal」產品。

部門於二零零九年八月在菲律賓與Aboitiz One, Inc.成立合資公司Kerry-Aboitiz Logistics, Inc.（「Kerry-Aboitiz」），以加強在該區的綜合物流能力。Kerry-Aboitiz總部設於馬尼拉，並在菲律賓其他六個城市設有業務分支。

國際貨運

歐元區在生產力過剩、失業問題、國債與公營部門負債的持續困擾下，貿易及相關的貨運量均告下跌。加上宏觀經濟下滑，國際貨運業務的業績因而受壓。年度內，國際貨運業務分支的營業額按年減少15%至46.10億港元（二零零八年：54.23億港元）。

部門來年的發展計劃，重點在於擴充營運規模及網絡覆蓋，以達至規模效益及關鍵性的業務量。因此，部門將於未來積極尋求收購及其他擴展機會，並在歐亞航運的現有基礎上，建立更全面的國際貨運能力。國際貨運業務經擴大後，更可爭取與綜合物流分支產生更大協同效益，進一步強化競爭優勢。

部門目前在歐洲9個國家21個城市，設立直接代表辦事處。

物流投資

部門的物流投資包括持有亞洲空運中心15%權益、赤灣集裝箱碼頭25%權益，及透過合營公司持有台灣大榮汽車貨運股份有限公司（「大榮」）約20%權益。

部門的投資目光長遠，持有之多項物流資產及業務權益，一直帶來理想和持續的回報。截至二零零九年十二月三十一日止年度，物流投資回報率達18%。

投資大榮更為部門發展大中華網絡帶來協同效益。大榮為一家在台灣具穩建根基的貨運及運輸公司，擁有200個主要營運站及銷售辦事處，逾2,500輛貨車車隊，乃部門尋求拓展海峽兩岸貿易業務的重要策略組成。

資訊科技

KerrierVISION 仍然是部門在資訊科技上的旗艦平台。部門在香港推出實時電子交貨憑證（「EPOD」）配送系統，並在此成果上將該系統升級至新的web 2.0 開放平台，以突破因數碼地圖覆蓋面而引起的地域限制。系統升級將使 KerrierEPOD 方案提供一體化平台，能更有力地部署到任何有同類需求的地區。於「二零零九年香港資訊及通訊科技獎」中，KerrierVISION 的成就再被肯定，獲頒授最佳商業系統（應用）銅獎。

在業務操作層面，KerrierFMS 貨代管理系統在年度內進一步落實到13個亞洲城市。此系統繼續成爲部門推廣業務流程跨域一體化的重要工具，用以提高管理和運作效率。在數據庫的層面，爲全球貨代而建的數據倉庫已經準備就緒，可提供更準確、全面和及時的數據分析。

在基礎設施方面，部門已完成第一階段的桌面電腦虛擬化工作，裝置共計40台小型客戶端。此乃部門繼數據中心內的伺服器虛擬化後，在私人雲端和綠色運算環境上再踏前一步。

展望

部門專注亞洲市場，透過與客戶建立長遠夥伴關係，以及不斷提升服務，成功在本地、區內，以至全球層面，滿足客戶的策略需求。部門銳意爲夥伴的願景增值，與客戶同步成長，協助客戶發掘新興市場，開展新業務。部門在環球金融及貿易的波動中更顯強健，一直維持在中國穩健的聲譽，進一步鞏固亞洲物流服務領導地位。

部門一直致力優化其營運模式，以應付未來的經營環境和挑戰，並已採取不同的措施改善效率和嚴控成本。加上部門積極投入業務開發，成功取得多項重大的新合約，管理層對二零一零年的盈利增長前景樂觀。

環球金融危機雖然已走出谷底，但主要經濟體系仍面對高失業率問題，預示復甦步伐或會減慢。整體而言，部門將利用本身的地理及業務強勢，繼續積極開展各項業務大計，對於來年能達至穩定發展，維持正面的預期。

縱然面對嚴峻的經濟狀況，部門一直成功肩負策略角色，持續爲本集團的多元化經常性收入基礎作出貢獻。部門將繼續從業務產生穩定的經常性收入，並進一步深化和拓寬其業務基礎，尋求更具動力的增長機遇。

基建業務回顧

綜覽

基建部在香港及中國大陸投資於基礎建設、環境保護及公用事業相關的項目，維持穩健的業務基礎。此部門業績健康，並持續為本集團提供穩定的經常性收益。截至二零零九年十二月三十一日止年度內，部門為集團提供的淨溢利貢獻約7,000萬港元（二零零八年：6,000萬港元）。

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6,200萬港元（二零零八年：5,900萬港元）。

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150萬港元（二零零八年：350萬港元）。

於年度內，本集團以2,050萬港元之代價，悉數出售其持有之REDtone Telecommunications (China) Limited 25%股權。

展望

部門將不斷優化營運及維持投資組合，繼續為本集團貢獻穩定的經常性收入。

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。於二零零九年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 36.64 億港元；而人民幣貸款則約相等於 3.46 億港元。故此於二零零九年十二月三十一日，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 158.95 億港元的約 23%及 2%。

非人民幣之外幣借貸總額36.64億港元，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32.41億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約合共0.9億美元，以對沖港元兌美元的外匯風險。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 5.72 億港元（約佔 4%）須於一年內償還；41.53 億港元（約佔 26%）須於第二年償還；78.4 億港元（約佔 49%）須於第三至第五年內償還；另有 33.3 億港元（約佔 21%）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。於二零零九年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約 98%。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。

於二零零九年十二月三十一日，按本集團之負債淨額 91.92 億港元及股東權益 504.25 億港元計算，資產負債比率為 18.2%（二零零八年：25.9%）。

於二零零九年十二月三十一日，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及可享有更穩定的利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零零九年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 143.62 億港元，手頭現金淨額則為 67.03 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。

於二零零九年五月十一日及二零零九年十月六日，標準普爾再次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

於二零零九年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有 9,900 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。

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（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。於二零零九年二月六日，合共 7,830,000 股購股權（「購股權」）授出。於二零零九年十二月三十一日，總計 23,747,872 股購股權尚未行使。

企業管治

於截至二零零九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的守則條文。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一零年五月三日（星期一）及二零一零年五月四日（星期二）暫停辦理股份過戶及登記手續，以決定合資格收取截至二零零九年十二月三十一日止年度內之末期股息之股東，期間將不會辦理股份轉讓事宜。為符合資格獲派發末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一零年四月三十日（星期五）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。末期股息將於二零一零年五月十一日（星期二）派發予於二零一零年五月四日（星期二）名列本公司股東名冊內之股東。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零一零年五月四日（星期二）下午二時三十分假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店 39 樓天窗廳舉行。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零九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⁺、錢少華先生⁺、陳惠明先生、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，二零一零年三月十七日

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