



二 零 零 九 年 年 報

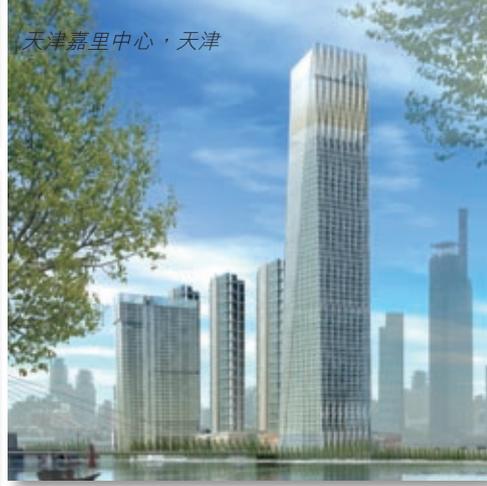


KERRY PROPERTIES LIMITED
嘉里建設有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：683

天津嘉里中心，天津



嘉里物流



星源匯，北京



Belgravia，香港



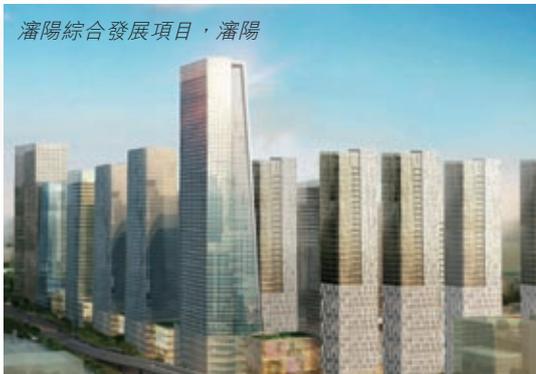
嘉里華庭，上海



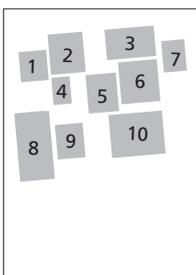
樺楓居，杭州



瀋陽綜合發展項目，瀋陽



封面相片



1. 成都項目，成都
2. MegaBox，香港
3. 杭州嘉里中心，杭州
4. 縉庭山，香港
5. 卓悅居，嘉里不夜城，上海
6. 縉城峰，香港
7. 深圳嘉里建設廣場，深圳
8. 英皇道項目，香港
9. 黃大仙項目，香港
10. 浦東嘉里城，上海

所有模擬圖像僅為畫家想像。

靜安嘉里中心，上海



中半山物業，香港



嘉里建設有限公司（「嘉里建設」）為世界級物業及物流企業，於亞洲多地均有重大投資。物業發展為本公司主線業務，中港兩地之物業建設尤享聲譽。嘉里建設於兩地之投資重心，在於精選中心地段，發展尊尚物業。本公司堅守此發展方針，持之以恆，藉此創建成功的營運模式，並在優質物業發展及管理方面累積了豐富經驗。嘉里建設亦創立了專注中國、建基亞洲的物流業務，為區內有影響力的主要營運商。嘉里建設堅持服務為先，建立及壯大卓越的人才基礎，迎合業務發展需要。本公司信守公平與誠信之原則，在悠久的企業歷程中，與員工、供應商、合作夥伴、政府機構及其他重要持份者建立了彌足珍貴的長遠關係。

成都物流中心



山光道項目，香港



杭州嘉里中心，杭州



公司資料及重要日期

董事會

執行董事

郭孔丞先生，主席
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
錢少華先生
陳惠明先生

獨立非執行董事

古滿麟先生
劉菱輝先生
黃汝璞女士，JP

非執行董事

謝啟之先生

審核委員會

劉菱輝先生，主席
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
謝啟之先生

薪酬委員會

郭孔丞先生，主席
黃小抗先生
古滿麟先生
劉菱輝先生
黃汝璞女士，JP

財務委員會

郭孔丞先生
黃小抗先生
何述勤先生

執行委員會

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

公司秘書

李少菁女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

證券編號

香港聯合交易所：683
彭博資訊：683 HK
路透社：683.HK

主要往來銀行

中國農業銀行
澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司
中國銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
三菱東京UFJ銀行
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行
星展銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
瑞穗實業銀行
渣打銀行（香港）有限公司
三井住友銀行
永隆銀行有限公司

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

股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (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
傳真：(852) 2967 9480
電郵：communication@kerryprops.com

網址

www.kerryprops.com

重要日期

暫停辦理股份過戶及登記

二零一零年五月三日及二零一零年五月四日

股東週年大會

二零一零年五月四日

建議派發末期股息

二零一零年五月十一日

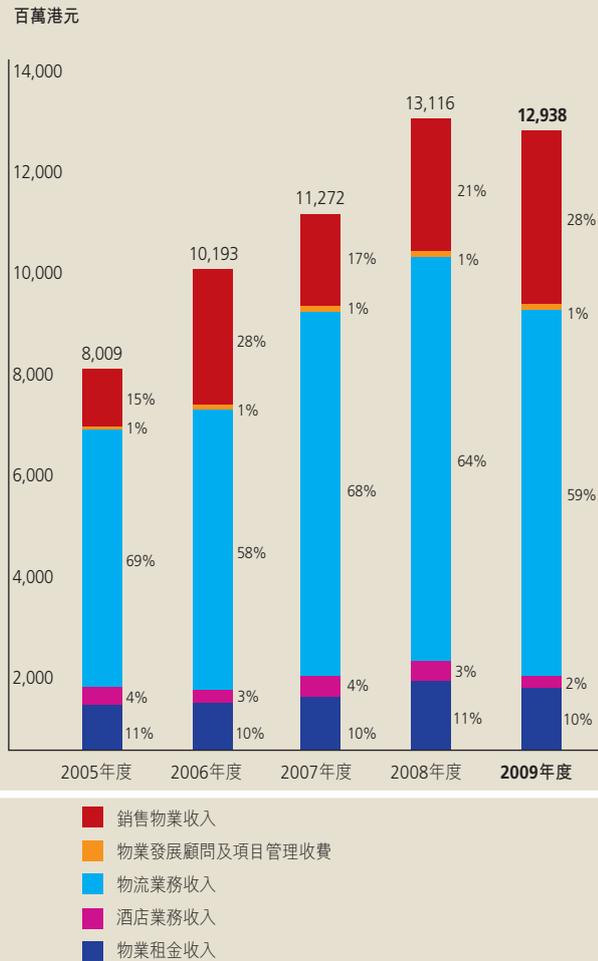
4	財務摘要
8	董事會主席報告書
10	總裁兼首席執行官報告書
12	管理層討論及分析
12	業績總覽
14	物業業務回顧
31	物流業務回顧
36	基建業務回顧
37	財務回顧
38	所持物業詳情
53	企業社會責任報告
59	二零零九年獎項及嘉許
63	企業管治報告
72	審核委員會報告
74	薪酬委員會報告
75	內部控制
76	董事及高級管理人員
83	董事會報告
93	獨立核數師報告
95	綜合收益表
96	綜合全面收益表
97	綜合財務狀況表
98	財務狀況表
99	綜合現金流動表
100	綜合權益變動表
102	財務報表附註
188	十年財務概要

財務摘要

兩年總覽		二零零九年	二零零八年	變動百分率
營業額	(百萬港元)	12,938	13,116	-1%
毛利	(百萬港元)	4,245	3,968	+7%
毛利率	(%)	32.8	30.3	
經營溢利	(百萬港元)	5,913	4,161	+42%
經營邊際利潤	(%)	45.7	31.7	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		2,146	2,229	-4%
— 計入物業公允價值轉變後		4,391	3,051	+44%
純利率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		16.6	17.0	
— 計入物業公允價值轉變後		33.9	23.3	
每股盈利	(港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		1.50	1.56	-4%
— 計入物業公允價值轉變後		3.08	2.14	+44%
股東權益	(百萬港元)	50,425	46,538	+8%
借貸淨額	(百萬港元)	9,192	12,045	-24%
每股資產淨值	(港元)	35.29	32.61	+8%
於十二月三十一日之股價	(港元)	39.50	20.65	+91%
市盈率 [#]	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		26.3	13.2	
— 計入物業公允價值轉變後		12.8	9.6	
於十二月三十一日之市值 [#]	(百萬港元)	56,444	29,471	+92%
每股股息	(港元)	0.70	0.70	
股息派送率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		46.7	44.9	
— 計入物業公允價值轉變後		22.7	32.7	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		2.1	2.2	
— 計入物業公允價值轉變後		4.4	3.1	
股息率 [#]	(%)	1.8	3.4	
股東權益回報率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		4.3	4.8	
— 計入物業公允價值轉變後		8.7	6.6	
資產負債比率	(%)	18.2	25.9	
利息覆蓋率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		8.0	6.0	
— 計入物業公允價值轉變後		13.9	7.5	
流動比率	(倍)	3.0	2.4	
速動比率	(倍)	1.2	1.3	
資產淨值溢價／(折讓) [#]	(%)	11.9	(36.7)	

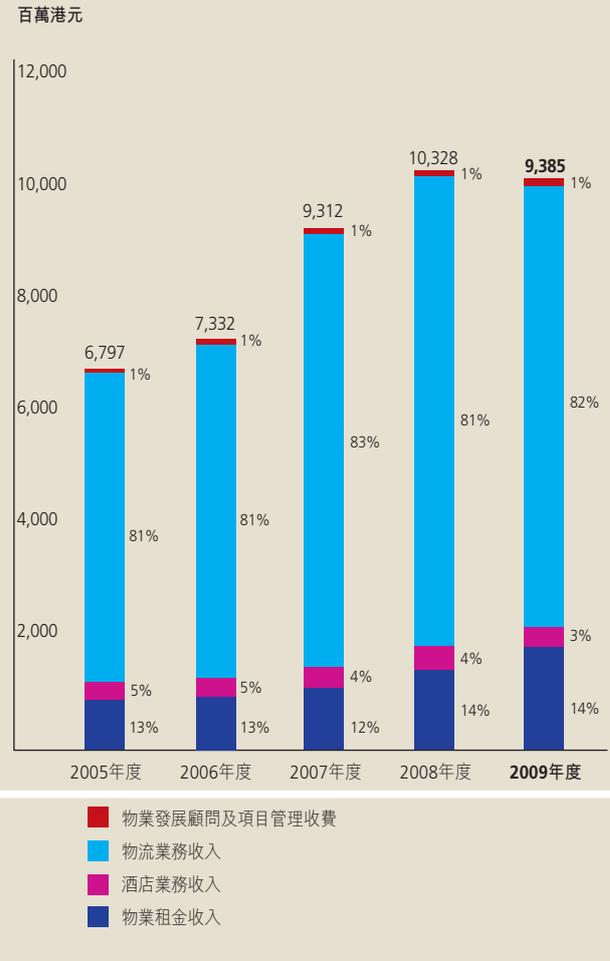
分別按照二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日之股價計算。

總營業額分類



集團二零零九年度之總營業額錄得1%下跌，至**129.38億港元**（二零零八年：131.16億港元）。

經常性收入分類



股東應佔溢利

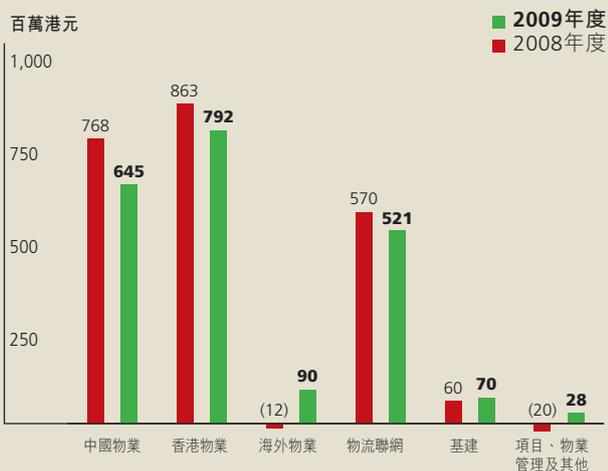


	總營業額 百萬港元	經常性 收入 百萬港元	比重	計入物業 公允價值 轉變前	計入物業 公允價值 轉變後
				純利 百萬港元	純利 百萬港元
2005年度	8,009	6,797	85%	1,759	3,067
2006年度	10,193	7,332	72%	2,944	4,689
2007年度	11,272	9,312	83%	2,590	6,563
2008年度	13,116	10,328	79%	2,229	3,051
2009年度	12,938	9,385	73%	2,146	4,391

集團二零零九年度之股東應佔溢利上升44%，至**43.91億港元**（二零零八年：30.51億港元）。

按部門分類之股東應佔溢利

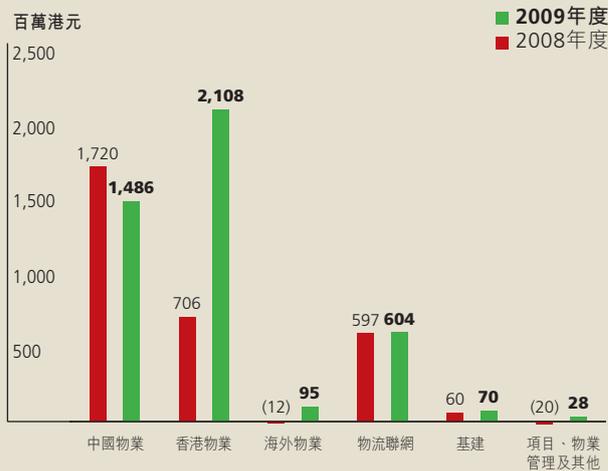
(計入物業公允價值轉變前)



股東應佔溢利 (計入物業公允價值轉變前) (按部門分類)	二零零九年		二零零八年
	百萬港元	百萬港元	變動百分率
中國物業	645	768	-16%
香港物業	792	863	-8%
海外物業	90	(12)	不適用
物流聯網	521	570	-9%
基建	70	60	+17%
項目、物業管理及其他	28	(20)	不適用
	2,146	2,229	-4%

按部門分類之股東應佔溢利

(計入物業公允價值轉變後)

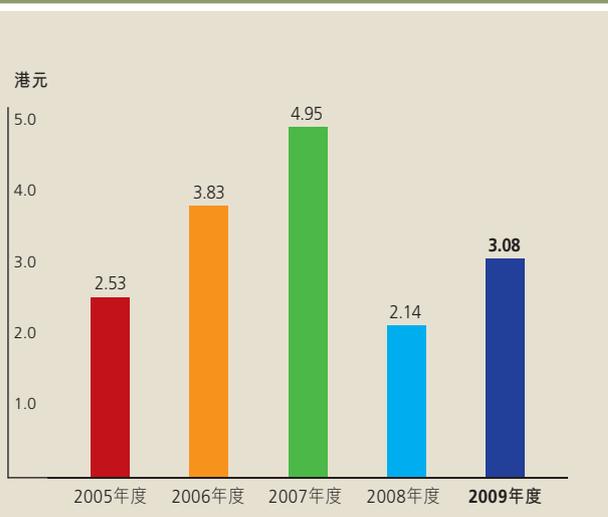


股東應佔溢利 (計入物業公允價值轉變後) (按部門分類)	二零零九年		二零零八年
	百萬港元	百萬港元	變動百分率
中國物業	1,486	1,720	-14%
香港物業	2,108	706	+199%
海外物業	95	(12)	不適用
物流聯網	604	597	+1%
基建	70	60	+17%
項目、物業管理及其他	28	(20)	不適用
	4,391	3,051	+44%

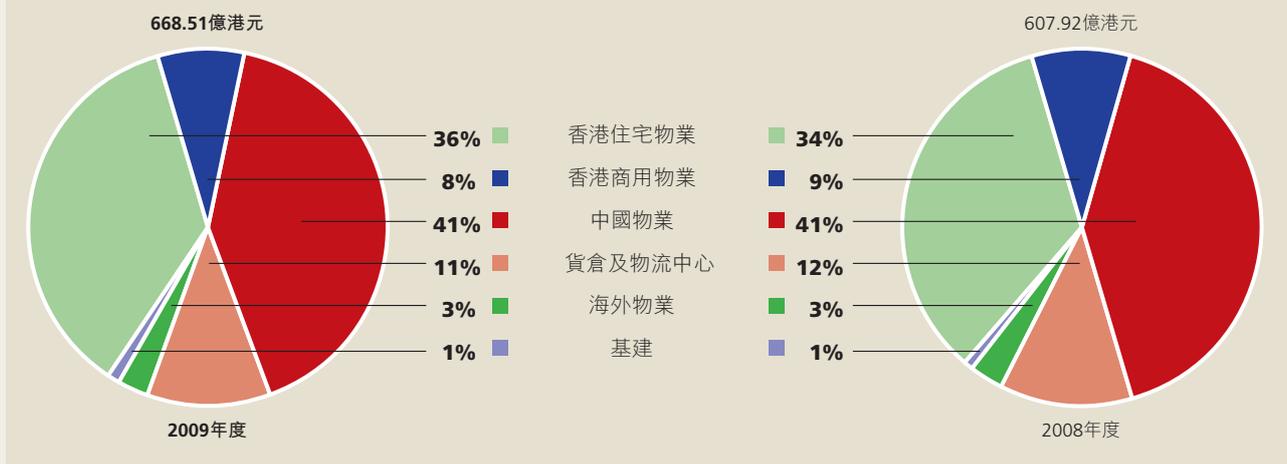
每股盈利 (計入物業公允價值轉變前)



每股盈利 (計入物業公允價值轉變後)



物業資產總值



股價表現

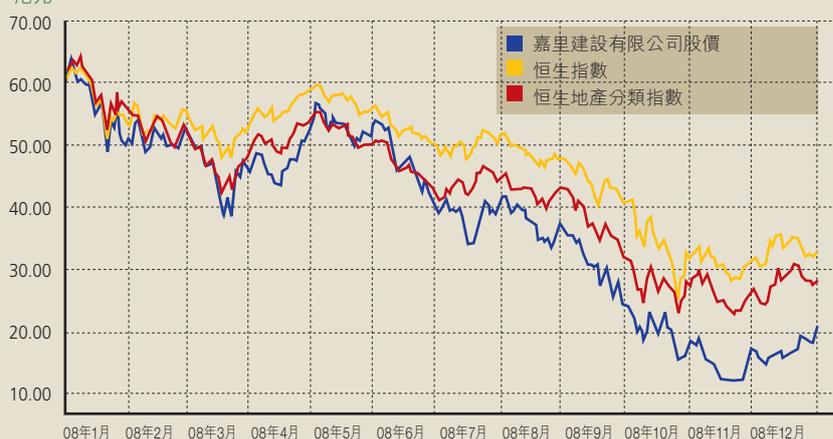
2009年度



嘉里建設有限公司2009年股價

高：	46.45港元
低：	13.60港元
平均：	31.55港元
市盈率高位：	27.0倍
市盈率低位：	6.4倍
平均市盈率：	17.0倍
恒生指數	
平均市盈率：	18.0倍
恒生地產分類指數	
平均市盈率：	15.9倍

2008年度



嘉里建設有限公司2008年股價

高：	64.85港元
低：	11.80港元
平均：	38.54港元
市盈率高位：	13.2倍
市盈率低位：	2.6倍
平均市盈率：	8.0倍
恒生指數	
平均市盈率：	12.4倍
恒生地產分類指數	
平均市盈率：	9.6倍

董事會主席報告書

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」），截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績。

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綜合淨溢利為43.91億港元，較二零零八年之30.51億港元上升44%。

年度內每股盈利為3.08港元，較二零零八年錄得之每股2.14港元增加44%。

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，截至二零零九年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.70港元（二零零八年：每股0.70港元）。

本年度業績顯示集團在各業務範疇所採取之長遠策略奏效。各部門之業務表現，將於本年報其他章節內詳述。概括而言，集團的營運靈活，業務多元化，業務的地域焦點亦集中於包括中國等繁盛及增長市場，此乃本集團在未來持續興盛的原動力。

正如本人在去年年報所述，二零零八年全球經濟遭受一連串的外圍衝擊，對集團該年度後期的表現構成影響，及至二零零九年上半年，外圍經濟對業績的影響仍然持續。全球經濟危機在二零零九年初期最為嚴峻，各領域的經濟活動幾告停頓。面對全球動盪，市場出現此等反應可以理解。尤幸挽救危機的措施迅速出台，特別是中國及其他地區的刺激經濟方案開始實施，令經濟表現在年度中期開始有所改善，至二零零九年下半年，投資者及消費者對前景預期轉趨明朗，市場亦因而出現較快的復甦。本集團物業部門銷售之增加，尤其令人鼓舞。現階段預計經濟前景審慎樂觀，與其息息相關的物業部門業務應可持續改善。

來年的經濟前景大致正面，然而復甦雖然持續，各行業的復元步伐卻並不一致。監控措施隨時有變，對市場或會造成短期的影響和波動。本集團向來著眼長遠的基本經濟因素，此策略多年來證明能為股東創造價值。對於創建未來價值，集團依靠宏觀經濟趨勢，而非追逐短期的市場波幅。

展望未來，隨著中國經濟持續發展，中國房地產市場不斷擴展和成熟，內地將繼續成為增長的焦點，中國與香港依然是本集團的投資重心。市場在二零零九年下半年經歷了一段政策放寬及銀根放鬆的時期，而資金充裕為房地產需求帶來活力，令樓價回升至較能反映基本價值的現實水平。

中國收入水平穩步提升，人民對資產的負擔能力亦同步增強，消費長期保持升勢，國家增長前景優厚。房地產價值相對薪酬及其他成本，經歷了一段時間的滯後，目前正逐漸隨家庭收入及一般物價水平同步上揚。在市場機制的有效調節下，房地產價格得以重新制訂，對市場機制構成干擾的投機活動亦部分消滅。結果將令中國房地產市場價格的波動減低，成交價值應可更具韌力。

本集團多年來遵行的管治與管理原則，令物業業務一直穩踞策略優勢，創造領先的競爭條件。同一原則，亦應用於物流業務。儘管物流業務受到二零零九年經濟放緩的影響，但部門盡職管理，以物流業的長遠潛力為創造股東價值之核心，年度內業務營運維持相對強健。隨著中國商業活動增加，物流業務應可重拾升軌，日益壯大。

多年來，集團對社區、社會、環境，以至對高道德水平和專業標準之全面投入，帶來了多項嘉許及獎項。二零零九年，集團對企業公民責任作出更大承擔，其中對環保工作尤為重視。投入的努力能為社會帶來有意義、多方面的改變，並獲世界多個備受尊崇的機構，對集團社責事務作出獨立評核後予以肯定，集團對此深感欣慰。本人更欣然報告，集團已成功落實環保管理系統。此系統設計全面、功能深遠，可令集團的營運更符合可持續發展及環保要求。環保管理系統的實施，加上集團的減碳及其他「綠色」行動，確保集團能具體確切執行「不止於建築」之理念，達成作為商界展關懷一分子的使命。整個團隊在履行社會責任方面的功績可觀，令集團成為優秀的企業公民；團隊亦努力令集團成為可持續機構，此等工作在「企業社會責任報告」及集團網站上有更詳細的論述。

最後，本人謹此向董事會及管理層致謝，他們在二零零九年繼續發揮出色的領導實力與熱誠。對於嘉里建設有限公司及其附屬公司旗下員工團隊的勤奮不懈，本人亦致以衷心謝意。他們每天的付出，是確保集團業務蒸蒸日上的動力。

郭孔丞

主席

香港，二零一零年三月十七日

總裁兼首席執行官報告書

致各位股東：

金融海嘯後，二零零九年全球經濟秩序經歷結構性重整。中國政府迅速推出四萬億元人民幣刺激經濟方案，有效拉動內需經濟，加上放大效應，彌補了外圍經濟不足，成功「保八」，中國仍然是全球最具增長動力的地區。本集團一直扎根中港，堅持力臻卓越的經營方針，乃安然跨過環球金融危機的關鍵。

中國經濟基調良好，經濟在下半年已重回升軌，整體環境轉好，支持嘉里建設在中國的業務正面發展。其中，受惠銀根放鬆，房地產市場復甦尤其迅速，證明市場具有足夠購買力和信心。本集團在內地一向專注發展高級優質的房地產項目，由於位置優越，加上嘉里的品質信譽，在經濟動盪的環境中更顯優勢。

回顧香港的房地產市場，在二零零九年亦見平穩向上，但復甦動力明顯集中於供應珍稀的尊貴物業。集團一直以優質項目為發展核心，穩踞最有利、潛質最佳的市場位置。嘉里建設作為一家以內地和香港兩地雙軌發展的地產公司，受到金融海嘯餘波的影響相對輕微，更在年度內取得滿意的業務成績。

儘管中國房地產價格在上年度末已開始重現過熱跡象，但以本集團發展的項目為例，在用料、質量和物業管理配套上均注入增值元素，而且大城市核心地段的拆遷成本與日俱增，加上過去十數年通脹有一定的滯後，此等因素皆合理反映於目前的樓價升軌中。

內地房地產價格持續攀升，其中有一部分投機炒賣，亦不乏一些泡沫。但也要看到中國城市化進程為房地產市場帶來了長遠的剛性需求，因此在中心城市和都會城市的繁盛地段，優質物業價值和需求保持上升趨勢。國際貨幣形勢在金融海嘯後重新定位，預料美元在可見的未來難以回復過去的強勢，人民幣相對強健，長遠更有升值潛力。在此消彼長的影響下，增強了海外買家對內地資產的投資意欲，為集團增添了長遠利好的宏觀因素。

宏觀經濟因金融海嘯而陷入大衰退的可能雖然已大為減輕，但當中仍潛在各種不穩定因素和風險，過去一度放寬的房地產信貸及優惠政策，在新年度內已作出調整。本集團維持中港雙軌發展，購地及發展均集中於經濟較發達的城市，並嚴選需求及價值皆有保障的核心地段，配合優越設計及建設，打造尊尚品牌。本

集團將繼續貫徹穩健的宗旨，憑藉過往累積的經驗和優勢，管理層相信專注在中港兩地發展尊貴物業，並維持一定的優質投資物業比例，以奠定穩固的經常性收益基礎，當出現難以預測的經濟波動或政策改變時，整體業務會較具抵禦能力。

集團將繼續在中國的一線都會和省會城市物色優質地塊，發展高級物業項目。香港方面，集團會在港島豪宅土儲的領先優勢上，進一步發展。集團在過去數年積極增加土地儲備，大部分項目在二零零九年仍處規劃或建設期。個別新樓盤推出，如上海嘉里華庭二期、嘉里不夜城第二期乙、杭州樺楓居及揚州水岸泓庭的住宅項目，以及香港的縉庭山等，均取得理想的銷售成績。二零一零年年初在香港推出香港第一街項目縉城峰，亦深受市場歡迎。

物流業務依然是本集團的核心業務之一，嘉里物流不但在中國奠定了主要物流商地位，在日益興旺的東盟及東南亞市場更逐步建立起物流聯網。管理層深信，當環球經濟真正步入全面復甦時，以中國為首的亞洲地區將擔當更重要的角色，推動嘉里物流發揮更大的發展潛力。

本集團一直視員工為企業最重要資產，優秀的員工團隊，為公司的成長創造動力，支持公司迎接各種挑戰。嘉里建設在過去一年所取得的成就，實有賴一眾員工的參與及支持，故本集團會繼續投放資源，為員工提供培訓及專業發展的機會，並致力鞏固團隊精神。

集團近年積極加強項目管理，提升項目的質量和服務配套，成功為嘉里建設建立了品牌優勢。年度內，管理層亦就公司架構進行了一連串的內部重整，冀藉此提升行政效率，讓各部門業務發揮更佳的協同效應。展望未來，浦東嘉里城、杭州樺楓居及成都雅頌居住宅項目，以及香港縉城峰等將於未來一年開始出租及發售，預計將可延續集團一貫的佳績。未來數年隨著項目陸續竣工，集團將進入收成期。

對於年度內為集團努力作出貢獻的所有人士，本人謹此致謝，並冀望繼續與各位攜手，在來年再創佳績。

黃小抗

總裁兼首席執行官

香港，二零一零年三月十七日

管理層討論及分析

業績總覽



縉庭山，香港



深圳嘉里建設廣場，深圳



嘉里物流



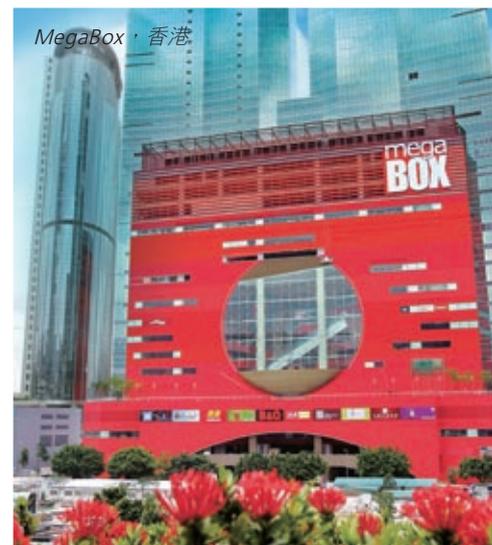
揚州綜合發展項目，揚州*

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%。



浦東嘉里城·上海*



MegaBox·香港



縉城峰·香港

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	2,245	822	
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	4,391	3,051	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）。

* 模擬相片

中國大陸及香港網絡



物業組合之組成

	集團應佔樓面面積				總計
	中國	香港	澳門 [^] (千平方呎)	海外	
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。

[~] 包括在中國大陸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。

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。

中國內地物業部

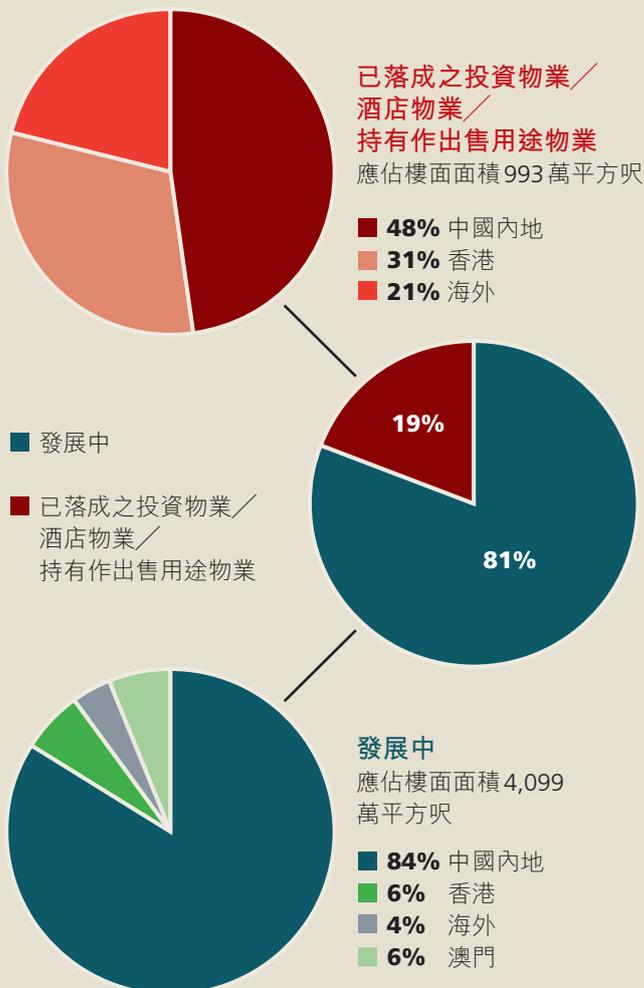
環顧全球，中國乃受近期金融動盪影響較輕微的地區，中國政府及時推行各項刺激經濟措施，有效穩定消費者和投資者的信心。市場資金充裕，買家對頂級地段的優質物業趨之若鶩。本集團在回顧年度內開售的物業，銷售成績令人滿意。

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。

物業組合之組成

- 按類別

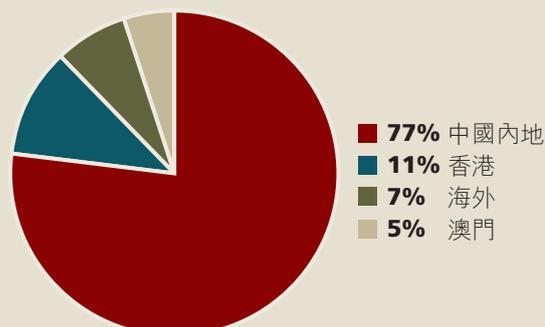
應佔樓面面積 5,092 萬平方呎



物業組合之組成

- 按地區

應佔樓面面積 5,092 萬平方呎



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：

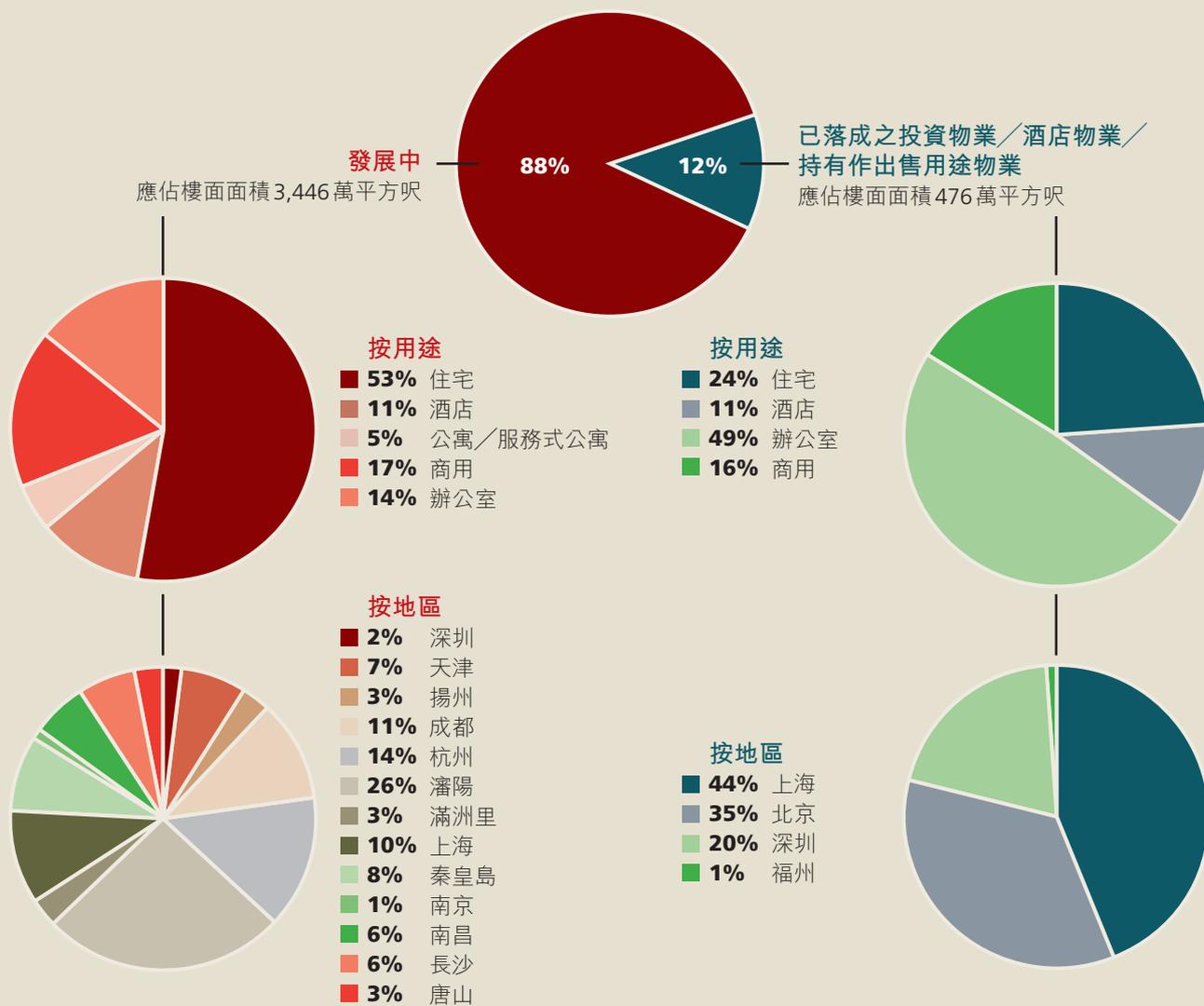
	集團應佔樓面面積					出租率
	北京	上海	深圳 (千平方呎)	福州	總計	
辦公室	711	682	815	–	2,208	77%
商用	98	442	107	64	711	90%
住宅	277	628	–	–	905	62%
	1,086	1,752	922	64	3,824	

於二零零八年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積					出租率
	北京	上海	深圳 (千平方呎)	福州	總計	
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	

中國內地物業

應佔樓面面積 3,922 萬平方呎



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，蒼萃交通。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、徐家滙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%。



1. 卓悅居，嘉里不夜城，中國上海
2. 嘉里華庭，中國上海
3. 星源滙，中國北京
4. 靜安嘉里中心，中國上海*
5. 浦東嘉里城，中國上海*
6. 深圳嘉里建設廣場，中國深圳*

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



4

1. 天津嘉里中心，中國天津*
2. 杭州嘉里中心，中國杭州*
3. 成都項目，中國成都*
4. 瀋陽綜合發展項目，中國瀋陽*

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二零一五年分階段落成。



1 2

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。



1. 揚州綜合發展項目，中國揚州*
2. 唐山綜合發展項目，中國唐山*
3. 北京嘉里中心，中國北京

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													總計
	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	
住宅	-	-	1,185	2,880	3,326	-	3,320	699	1,778	425	2,648	847	980	18,088
公寓／服務式公寓	149	-	-	-	1,506	-	-	-	144	-	-	-	-	1,799
辦公室	1,434	743	311	199	1,175	124	-	672	-	-	-	-	-	4,658
商用	601	107	685	1,311	2,366	-	451	86	36	-	208	83	-	5,934
酒店	1,092	-	375	458	421	288	-	598	-	512	-	-	215	3,959
入口大堂	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

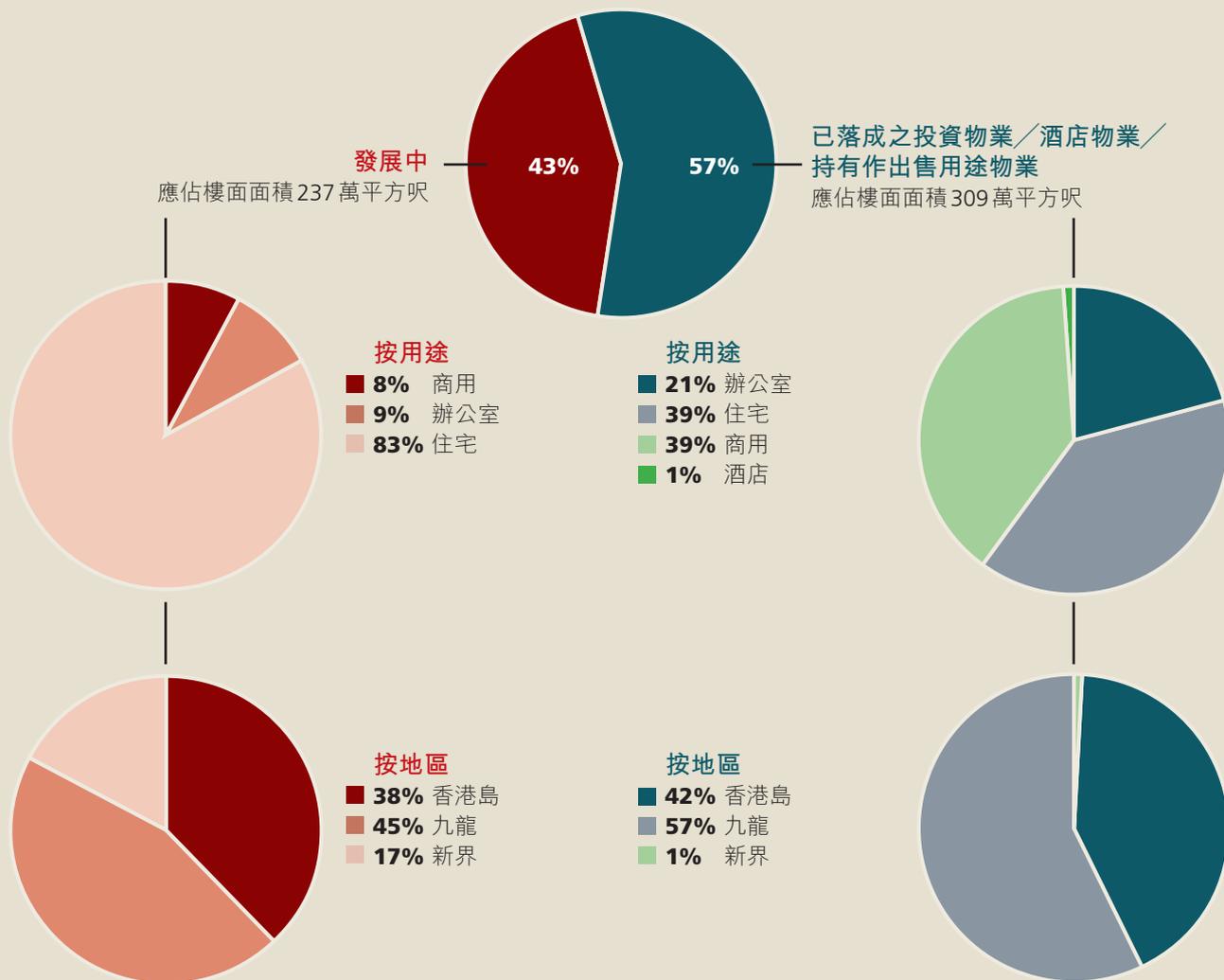
截至二零零九年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額11.51億港元（二零零八年：18.63億港元）；本集團應佔淨溢利則為21.08億港元（二零零八年：7.06億港元），其中已計入投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項）13.16億港元（二零零八年：減少1.57億港元）。

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。

香港物業

應佔樓面面積 546 萬平方呎





1. MegaBox · 香港九龍灣
2. 縉庭山 · 香港荃灣

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 集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率	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
住宅	722 [△]	96%	618 ^{<}	93%
商用	1,194	94%	1,194	96%
辦公室	646	93%	645	98%
	2,562		2,457	

[△] 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%）。

* 模擬相片

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歎峰及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。

1. 縉城峰，香港第一街
2. 山光道項目，香港跑馬地*
3. 英皇道項目，香港鰂魚涌*
4. 黃大仙項目，香港黃大仙*
5. 威利麻街項目，香港上環*
6. 旭日街住宅項目，香港土瓜灣*



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1.2萬平方呎商舖單位，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

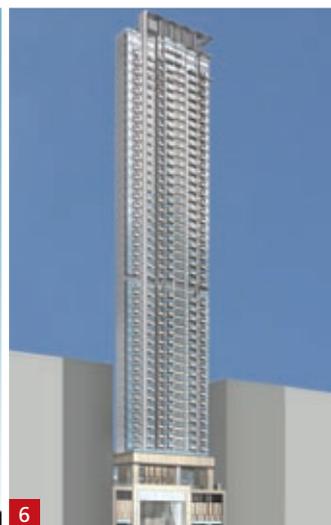
位於跑馬地山光道20號及毗鄰的山村臺1-5號重建項目，建築工程現正進行中，可供發展之樓面面積約為220,000平方呎。本集團佔此豪宅項目71%權益，項目計劃於二零一一年第二季落成。

鰂魚涌英皇道

位於鰂魚涌英皇道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。



4 5



6

黃大仙睦鄰街8號

位於黃大仙睦鄰街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啟動，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，預期項目將成為區內亮點，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，與香港大學為鄰，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
	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

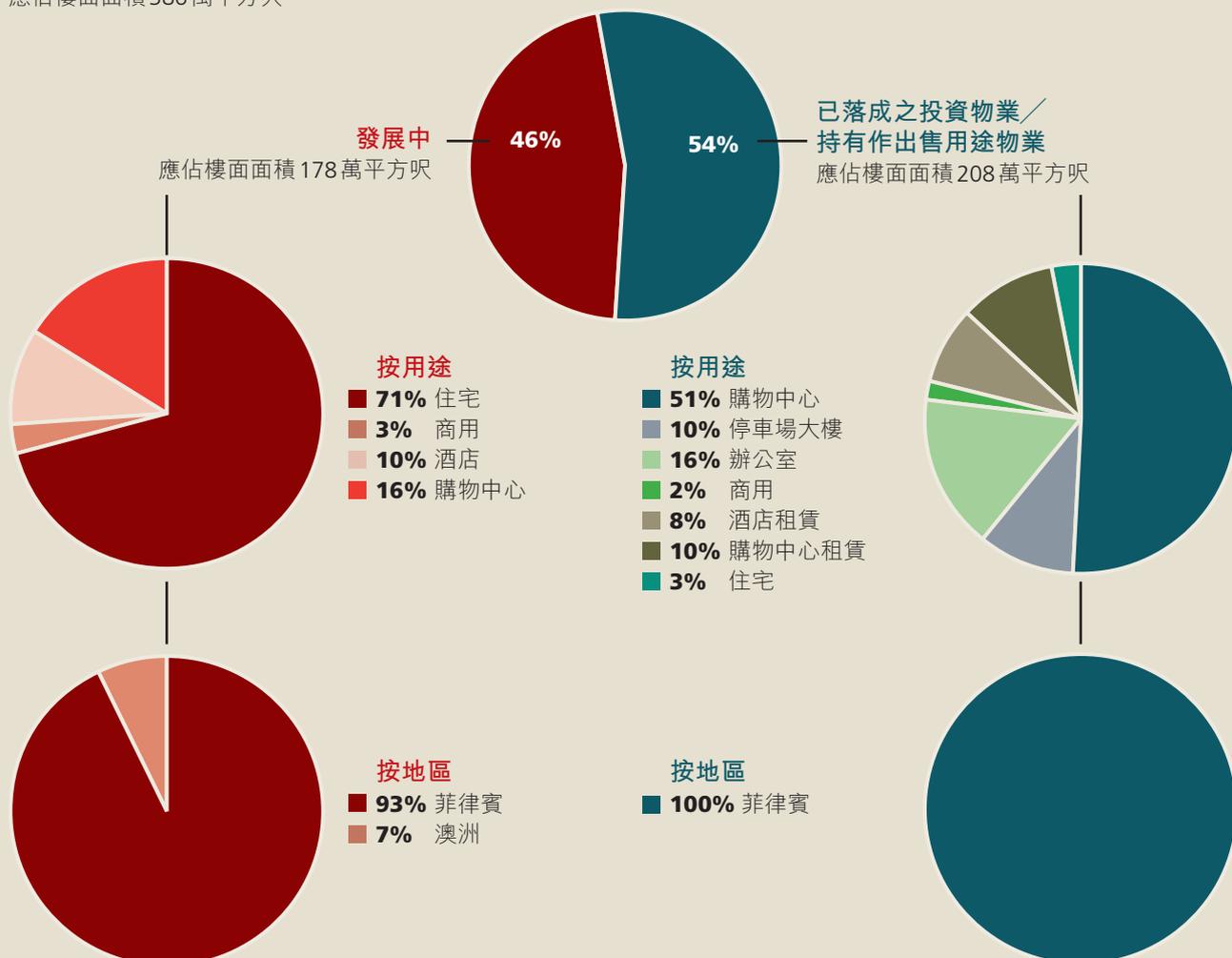
二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為99%及89%（二零零八年：分別為99%及96%）。

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

應佔樓面面積 386 萬平方呎





1. Jacksons Landing, 澳洲悉尼*

2. The Enterprise Center, 菲律賓Makati City

海外物業組合

	集團應佔樓面面積		
	澳洲	菲律賓	總計
	(千平方呎)		
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

* 模擬相片

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。

建基亞洲、專注中國、貫通全球



綜覽

物流聯網部將於二零二零年邁進十週年，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。

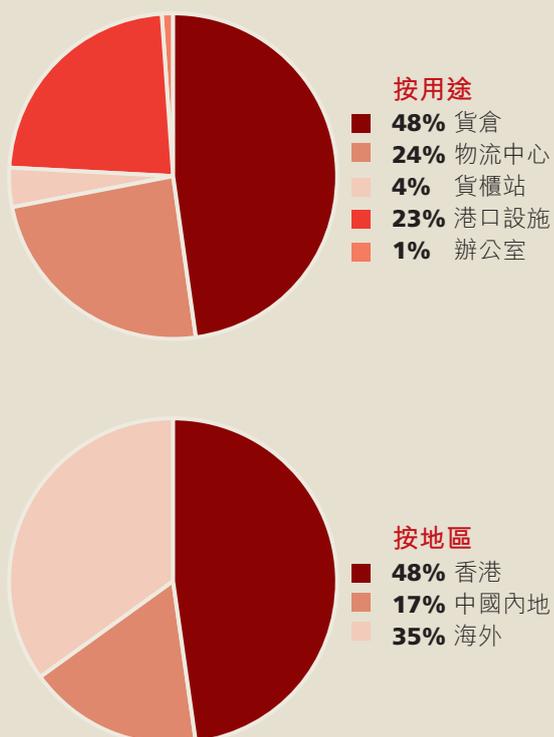
部門在回顧年度內之業績雖然遭受全球經濟動盪的沖擊，但經營溢利仍能維持與前一年相若之水平，其物流投資亦取得穩健的回報。

1. 配送團隊
2. 福州物流中心
3. 台灣配送團隊



物流業務物業

應佔樓面面積 1,218萬平方呎



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。



2 3



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讓客戶體驗高效能長途陸運及海陸、海空聯運服務。



1. 成都物流中心
2. 位於香港的酒窖

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。此系統繼續成為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，為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。部門銳意為夥伴的願景增值，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，持續為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。



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。

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。

所持物業詳情

本集團於二零零九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
				概約樓面面積(平方呎)	概約泊車位數目	
中國物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. 北京嘉里中心	北京朝陽區 光華路1號	辦公室 住宅 商用	71.25	711,121 277,330 98,406 1,086,857	430	中期
2. 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	804,709	301	中期
3. 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	74.25	373,471 330,141 7,307 710,919	179	中期
4. 上海嘉里中心	上海靜安區 南京西路1515號	辦公室 住宅 商用	74.25	308,584 142,355 103,971 554,910	180	中期
5. 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	100.00	478,286	211	長期
6. 深圳嘉里中心	深圳羅湖區 人民南路2008號	商用 辦公室	100.00	107,256 9,910 117,166	193	中期
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188號	商用	55.20	4,320	48	中期
9. 國際公寓	上海虹口區 四平路186號	商用	55.20	3,047	33	中期
中國已落成之投資物業總計				3,824,200	1,575	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
中國物業						
B. 酒店物業						
1. 香格里拉北京嘉里中心大酒店	北京朝陽區 光華路1號	酒店	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			
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)					
中國物業										
C. 發展中										
1. 上海浦東嘉里城	上海浦東 毗鄰新國際博覽中心 芳甸路1039號	辦公室	40.80	404,038	258,885	主樓已結構封頂及主要結構 已完成。電機、幕牆及室內工程進行中	二零一零年 第四季			
		酒店		307,420						
		商用		197,627						
		服務式公寓		149,318						
		入口大堂		17,567						
				1,075,970						
2. 揚州綜合發展項目	揚州環湖路以西 文昌西路以北	酒店	100.00	512,108	469,138	住宅竣工驗收 進行中	二零一零年至 二零一二年 間分階段 落成			
		住宅		424,887						
				936,995						
3. 樺楓居	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	100.00	2,516,655	1,125,064	一期 - 主樓 已結構封頂及 主要結構工程 已完成 二期 - 樁基 工程進行中	二零一零年至 二零一二年 間分階段 落成			
		商用		114,228						
				2,630,883						
				4,643,848				1,853,087		
小計				4,643,848	1,853,087					

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
			百分率	概約樓面面積 (平方呎)		
中國物業						
C. 發展中(續)						
4. 深圳嘉里建設廣場二期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室 商用	100.00	742,716 107,640	85,044	土方開挖已完成及底部結構工程進行中
				850,356		
5. 成都地塊1及2	成都高新技術產業開發區 劍南大道中段與德賽三街交界處	住宅 商用	55.00	2,107,212 302,226	501,730	地塊1 – 地庫工程完成；主體結構工程進行中 地塊2 – 項目計劃進行中
				2,409,438		
6. 滿洲里住宅／商用項目	內蒙古滿洲里市 六道街	住宅 商用	100.00	846,825 82,689	322,920	一期 – 竣工驗收進行中 二期 – 項目計劃進行中
				929,514		
7. 靜安嘉里中心	上海靜安區 延安中路1238號 延安中路1288號 南京西路1537號 南京西路1565號	辦公室 酒店 商用	51.00	617,211 401,715 376,419	251,793	南地塊 – 結構工程進行中 北地塊 – 底部結構工程進行中
				1,395,345		
8. 南京綜合發展項目 ⁽²⁾	南京鼓樓區 中央路331號	酒店 辦公室	45.00	287,615 124,108	78,980	項目計劃進行中
				411,723		
9. 嘉里不夜城第三期	上海閘北區 梅園路 天目西路 華康路及共和路	辦公室 酒店 商用	74.25	412,873 382,726 27,469	126,744	項目計劃進行中
				823,068		
10. 長沙住宅項目	長沙天心區 新開鋪路25號	住宅 服務式公寓 商用	61.00	1,778,661 143,593 36,054	773,617	地塊岩土詳勘完成
				1,958,308		
小計				8,777,752	2,140,828	

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
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
C. 發展中 (續)							
11. 杭州嘉里中心 ⁽²⁾	杭州下城區	商用	100.00	1,196,483	725,214	設計方案	至二零一三年
	浙江大學湖濱校區	酒店		457,642		進行中	分階段落成
	東至延安路	住宅		363,855			
	南至慶春路	辦公室		199,403			
	西至規劃長壽路						
	北至孩兒巷						
				2,217,383			
12. 唐山綜合發展項目 ⁽²⁾	唐山鳳凰新城區	住宅	40.00	979,524	408,034	項目計劃	二零一三年至
	大里路	酒店		215,280		進行中	二零一四年
	長虹道及						間分階段
	朝陽道						落成
				1,194,804			
13. 成都地塊3 ⁽²⁾	成都高新技術產業開發區	住宅	55.00	1,212,990	336,957	項目計劃	二零一四年
	德賽三街	商用		148,005		進行中	
				1,360,995			
14. 秦皇島住宅項目	秦皇島河北大街西段	住宅	60.00	2,647,944	1,254,202	項目計劃	至二零一四年
	宗地編號253-3及272-2	商用		207,960		進行中	分階段落成
				2,855,904			
15. 天津嘉里中心	天津河東區	住宅	49.00	1,185,412	454,460	土地開挖及	二零一二年至
	六緯路及	辦公室		311,187		結構工程	二零一五年
	六經路交界	商用		685,139		進行中	間分階段
		酒店		374,480			落成
				2,556,218			
16. 南昌綜合發展項目 ⁽²⁾	南昌紅谷灘中心區	商用	80.00	86,112	411,081	項目計劃	二零一三年至
	地塊B-7	住宅		698,756		進行中	二零一五年
		酒店		598,823			間分階段
		辦公室		671,674			落成
				2,055,365			
17. 瀋陽綜合發展項目 ⁽¹⁾	瀋陽瀋河區	辦公室	60.00	1,174,860	1,115,327	一期住宅及	二零一三年至
	青年大街113號	住宅		3,325,559		酒店方案	二零一一年
	金廊8號地塊	公寓		1,505,724		計劃進行中	間分階段
	第2007-053號	酒店		421,217			落成
		商用		2,366,300			
				8,793,660			
小計				21,034,329	4,705,275		
發展中之中國物業總計 ⁽¹⁴⁾				34,455,929	8,699,190		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
中國物業						
D. 持有作出售用途						
1. 企業廣場	上海閘北區 梅園路216號及228號	辦公室 商用	74.25	139,405 26,992 166,397	61	中期
2. 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	127,957	60	長期
3. 星源匯	北京朝陽區 新源街63號	公寓 商用	71.00	84,787 9,168 93,955	96	長期
4. 卓悅居	上海閘北區 民立路289弄1-5號、 華康路68弄1-2號 及69弄1-3號	住宅	74.25	39,142	324	長期
5. 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
持有作出售用途之中國物業總計				437,496	1,092	
中國物業組合總計				39,217,267		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
香港物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
I. 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. Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	住宅	100.00	104,460	24	長期
5. Belgravia	香港淺水灣 南灣道57號	住宅	100.00	30,630	26	中期
6. Gladdon	香港中半山 梅道3號	住宅	100.00	2,300	14	長期
小計				753,077	326	
II. 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 ⁽³⁾ 519,316 1,664,853	748	中期
2. 企業廣場	九龍九龍灣 常悅道9號	辦公室	100.00	59,413	26	中期
3. 荷李活商業中心	香港上環 荷李活道233號	辦公室 商用	45.00	33,888 10,008 43,896	-	長期
4. 海港中心	香港灣仔 港灣道25號	辦公室 商用	15.00	32,944 ⁽⁴⁾ 6,135 ⁽⁵⁾ 39,079	43	長期
5. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	商用	100.00	19,800	-	中期
6. 南洋中心 - 不同部分	九龍尖沙咀 麼地道75號	商用	100.00	6,341	-	長期
7. 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
8. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	商用	10.00	2,896	-	長期
小計				1,840,098	817	
香港已落成之投資物業總計				2,593,175	1,143	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
香港物業						
B. 酒店物業						
1. 仁民飯店	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	-	

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
				概約樓面面積 ^(B) (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
香港物業							
C. 發展中							
1. 繡庭山	新界荃灣 國瑞路168號	住宅／ 商用	100.00	397,988	78,577	外部及內部 裝飾工程 進行中	二零一零年 第一季
2. 英皇道項目	香港鰗魚涌 英皇道863-865號	辦公室／ 商用	40.00	204,473	13,631	上層結構 工程 進行中	二零一零年 第四季
3. 南灣	香港鴨脷洲 海旁道8號	住宅／ 商用	35.00	319,663	63,179	上層結構 工程 進行中	二零一零年 第四季
4. 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	154,528	19,805	上層結構 工程 進行中	二零一一年 第二季
5. 黃大仙項目	九龍黃大仙 睦鄰街8號	住宅／ 商用	100.00	920,520	102,280	底層工程 進行中	二零一一年 第三季
6. 威利麻街項目	香港上環 李陞街2-12號 威利麻街1-5A號及 皇后大道西185-189A號	住宅／ 商用	71.00	100,811	9,425	地基工程 進行中	二零一二年 第二季
7. 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	148,968	19,358	土地勘測工程 進行中	二零一二年 第三季
8. 興漢道項目	香港西營盤 興漢道18-27號	住宅	71.00	122,001	13,556	概念設計 進行中	二零一三年 第一季
發展中之香港物業總計⁽¹⁴⁾				2,368,952	319,811		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
香港物業						
D. 持有作出售用途						
1. 縉城峰	香港第一街8號	住宅／商用	100.00	438,325	92	中期
2. 灝畋峰	九龍何文田 何文田山道15號	住宅	100.00	12,548	6	長期
3. SOHO 38	香港中半山 些利街38號	住宅	100.00	1,840	-	長期
4. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	商用	50.00	7,893	-	中期
持有作出售用途之香港物業總計				460,606	98	
香港物業組合總計				5,460,250		

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
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
澳門物業							
A. 發展中							
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	二零一二年 第四季
澳門物業組合總計				397,190⁽⁹⁾	39,719		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
海外物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心	51.46 ⁽⁹⁾	1,054,474	324	永久業權
2. The Enterprise Center	Ayala Avenue cor. Paseo de Roxas Makati City Philippines	辦公室 商用	34.58 ⁽¹⁰⁾	330,618 22,520	380	永久業權
				353,138		
3. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel及Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店租賃 購物中心租賃	65.36 ⁽¹¹⁾	169,733 ⁽¹²⁾ 212,969 ⁽¹²⁾	–	永久業權
				382,702 ⁽¹²⁾		
4. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	停車場大樓	65.36 ⁽¹¹⁾	200,558	464	永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,990,872	1,168	

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
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
海外物業							
B. 發展中							
1. Distillery Stage 3	Bowman Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	44,353	7,293	上層結構工程 進行中	二零一零年 第四季
2. Distillery Stage 4 & 5b and 21 Harris Street	Bowman Street and Harris Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅 商用	25.00	41,310 41,711	17,120	計劃及設計 進行中	至二零一一年 分階段落成
				83,021			
小計				127,374	24,413		

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
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
海外物業							
B. 發展中 (續)							
3. One Shangri-La Place	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	住宅 購物中心	65.36 ⁽¹¹⁾	946,775 279,909	68,670	挖掘工程 進行中	二零一三年 第四季
				1,226,684			
4. Fort Bonifacio Shangri-La Hotel	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅 酒店 商用	26.15 ⁽¹³⁾	236,551 186,813 2,218	42,553	項目計劃 進行中	附註(7)
				425,582			
小計				1,652,266	111,223		
發展中之海外物業總計				1,779,640	135,636		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
海外物業						
C. 持有作出售用途						
1. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	住宅 商用	65.36 ⁽¹¹⁾	67,654 16,936	45	永久業權
				84,590		
2. Distillery Stage 2b	Tambua Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	1,128	-	永久業權
3. Distillery Stage 5a	Bowman Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	449	-	永久業權
持有作出售用途之海外物業總計				86,167	45	
海外物業組合總計				3,856,679		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (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	100.00	1,443,356	777	中期
2. Kerry Logistics (Australia) Pty Ltd Adelaide	4 Martin Avenue Gillman Adelaide South Australia 5013	貨櫃站 物流中心	100.00	482,587 186,230	-	永久業權
				668,817		
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. Kerry Vietnam Logistics Centre	Song Than Industrial Zone II Di An District Binh Duong Province Vietnam	物流中心	100.00	550,256	-	中期
6. 嘉里貨倉(柴灣)	香港柴灣 嘉業街50號	貨倉	100.00	535,037	53	長期
7. 嘉里溫控貨倉2	新界葵涌 永基路35號	貨倉	100.00	490,942	262	中期
8. 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
9. 嘉里貨倉(上水)	新界上水 新寶街2號	貨倉	100.00	356,253	37	中期
10. 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
11. 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
12. 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
13. 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	100.00	268,656	-	中期
14. 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號	物流中心	55.00	255,607	-	中期
小計				7,121,533	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)						
15. 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
16. 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	172,886	-	中期
17. 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	153,446	-	中期
18. 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
19. Laem Chabang Logistics Centre	Highway No. 7 (Bypass Laem Chabang) Nong-kham Sub-District Sriracha District Chonburi Province Thailand	物流中心	73.58	133,146	-	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. 嘉里福州物流中心	馬尾區福州經濟技術開發區 馬尾保稅區第24-1號	物流中心	100.00	108,946	-	中期
22. 新加坡Kerry-ITS國際標準集裝罐箱站	162 Gul Circle Singapore	國際標準集裝罐箱站	60.00	66,002	-	中期
23. Malaysia EAE Logistics Centre	Lot 213 Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam 06050 Kedah Malaysia	物流中心	51.00	45,240	-	長期
24. 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	33,175	-	中期
小計				1,157,094	19	
已落成貨倉及物流中心總計				8,278,627	1,417	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益		契約年期
			百分率	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	67.88	2,712,562	永久業權
港口設施總計				2,712,562	
物業名稱	地點	類別	集團應佔權益		契約年期
			百分率	概約 樓面面積 (平方呎)	
物流業務物業					
C. 辦公樓					
1. 大通大廈	北京朝陽區 宵雲路21號	辦公室	70.00	104,727	- 中期
辦公樓總計				104,727	-

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
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
物流業務物業							
D. 發展中貨倉及物流中心							
1. 嘉里成都物流中心	四川成都市航空港物流園區	物流中心	100.00	268,766	316,332	已完成內部裝修	二零一零年第一季
2. Hung Yen Logistics Centre	Minh Duc commune, My Hao District, Hung Yen Province, Vietnam	物流中心	100.00	115,465	186,163	將開展樁柱工程	二零一零年第四季
3. 嘉里重慶物流中心	重慶市現代農業園區石盤河片區A01-3、4號地塊	物流中心	100.00	226,044	717,604	將開展樁柱工程	二零一一年第一季
4. 大埔產品組裝及整合中心	新界大埔大埔工業園大貴街12號	貨倉	100.00	274,719	111,725	已完成樁柱工程及上層結構工程進行中	二零一一年第三季
5. 嘉里昆山物流中心	昆山千燈鎮玉峰大道北側	物流中心	100.00	199,134	358,796	上層結構工程進行中	二零一一年第三季
發展中貨倉及物流中心總計				1,084,128	1,690,620		
物流業務物業組合總計				12,180,044			

所持物業詳情

附註：

- (1) 土地使用權付款進行中。
- (2) 申請土地使用權進行中。
- (3) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (4) 可出租樓面面積。
- (5) 實用面積。
- (6) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (7) 發展計劃檢討中。
- (8) 有關建議中的澳門填海項目，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。
- (9) 包括通過菲律賓預託證券所持有之24.21%應佔權益。
- (10) 包括通過菲律賓預託證券所持有之16.27%應佔權益。
- (11) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (12) 地盤面積。
- (13) 包括通過菲律賓預託證券所持有之12.30%應佔權益。
- (14) 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。
- (15) 樓面面積不包括泊車位。

企業社會責任報告

本集團參與一系列承擔社會責任的工作，關懷和支持的範疇涵蓋環境保護及一般社區服務，支持本集團所屬行業正面發展，創造更佳的工作環境。本集團所秉承的宗旨，引領和規範著日常營運的各個環節，兼顧不同層面。本集團除了關注業務上的成就，對企業社會責任亦同樣重視，更以此理念作為政策制訂的基礎，將政策落實，深信此乃向所有持份者明確宣示其承諾的最佳方法。

因此，本集團在營運上恪守最高的道德規範，克盡己責為可持續經濟發展作出貢獻。本集團能對社會責任作出承擔，員工的積極參與是關鍵一環。本集團與員工及其家屬並肩攜手，合力改善員工團隊及本地社區的生活質素。

商界展關懷企業

本集團傳承深厚的公司管治及企業公民責任傳統，對社區、員工及環境均展示關愛，因此連續七年獲香港社會服務聯會頒授「商界展關懷企業」商標。獲此嘉許有賴員工齊心守護公司所秉持的文化和價值觀，管理層對此深表謝意。

環境保護

本集團對可持續發展抱有長遠承諾，並持續尋求更全面的方案落實可持續發展理念。在地產發展方面，本集團設有一套環保管理系統，規範集團發展綠色樓宇，並提升員工的環保意識。由樓宇設計以至地盤管理，各步驟均會不時更新，務求在各個營運環節達至更高的環保標準。



本集團的綠色系統由環保管理系統委員會負責督導，當中成員包括管理層及部門主管。委員會制訂主要環保政策，並負責促進環保相關事項之內部溝通。

本集團欣然報告，二零零九年所訂立之環保目標已悉數完成，其中包括減少使用紙張及電力、鼓勵主要承建商實行環保管理系統及取得ISO14001認證，以及減少所有發展項目的建築廢料。

香港綠色建築議會

香港綠色建築議會一直推動社區、業界及政府，就香港的獨特環境創建實際可行的環保建築方案，本集團對此全力支持，並加入成為金贊助機構，協力提倡環保建築守則與應用，冀藉此為建築業界的正面發展出一分力。

綠色香港•碳審計活動

環境保護署及機電工程署合辦「綠色香港•碳審計活動」，本集團成為其中的碳審計綠色機構，承諾致力向旗下管理之物業推廣、支持及協助減少溫室效應氣體之排放。

二零零七年至二零零九年企業植林計劃

本集團員工再一年支持長達三年的林木領養計劃，該計劃由漁農自然護理署及地球之友（香港）攜手籌劃。本集團員工於二零零九年十月十八日重訪在二零零七年種植之林地，為新樹林除草，實踐對環境的關愛。

綠色力量環島行

本集團物流聯網部員工聯同三千多名跑手，於二零零九年二月二十八日參與了「第十六屆綠色力量環島行」。部門出動了三支隊伍，包括一支企業隊伍和兩支個人隊伍，參與50公里及25公里環島行。綠色力量冀透過此項活動，啟發市民珍惜自然環境，並為其環保、教育及保育工作籌募經費。

綠野先鋒

在地球之友舉辦的「綠野先鋒」活動中，物流聯網部員工聯同多個綠色團體及企業，協助重新種植八仙嶺郊野公園因山火被燒毀的林木。此一環保活動集植樹、遠足及耐力挑戰元素於一身，部門的五支隊伍於二零零九年四月二十六日合共栽植了192棵樹苗。



地球一小時

MegaBox及本集團旗下管理的多項物業在二零零九年三月二十八日一起關掉外牆及其他非必要燈光照明一小時，以支持世界自然基金會發起的全球節能活動「二零零九年地球一小時」。此活動旨在呼籲人們關注溫室氣體排放所造成的威脅，全球有逾80個國家超過1,000個城市參與，為地球應對氣候轉變寫下共同宣言。

公益綠「識」日

本集團員工透過捐款，支持公益金的「公益綠『識』日」。此活動於二零零九年六月七及八日舉行，以「走近綠色生活，由一片樹葉開始」為主題，鼓勵參加者乘搭環保公共交通工具。籌得善款撥捐公益金資助的醫療及保健服務。

6.21 夠照熄燈

MegaBox聯同本集團管理的多幢商廈透過關掉外牆燈光裝置一小時，支持於二零零九年六月二十一日舉行的「6.21 夠照熄燈」活動。該活動由地球之友（香港）舉辦，目的為喚醒大眾對善用能源的意識。

Green Please 活動

於二零零九年九月十二日，Kerry Siam Seaport及泰國辦事處的員工一同參與「Green Please活動」，在北欖府的Bang Kra Chao進行植樹。「Green Please活動」中，同事們不但培植樹木，更藉此機會鞏固團隊精神。





香港國際海岸清潔運動

由物流聯網部員工聯同親友組成50多人的隊伍，於二零零九年十月十八日參加「二零零九年香港國際海岸清潔運動」，攜手清潔海灘。隊伍在兩小時內收集共110公斤廢物，並在活動中奪得企業組之銅獎。此活動吸引超過100個國家及地區共數千名義工參與，在世界各地海灘、湖泊、河流及溪澗進行清理，為清潔海洋出一分力。

步走大自然@米埔慈善步行

物流聯網部派出超過30名代表參與二零零九年十一月八日舉行的「二零零九年步走大自然@米埔慈善步行」。此步行籌款活動由世界自然基金主辦，旨在透過不同活動及欣賞米埔自然生態，推廣可持續生活模式。

社區服務

在管理層的支持及員工的積極參與下，本集團全情投入，關懷有需要的人士及弱勢社群。透過多項社區服務，集團向不同階層及社群展示關愛。

公益慈善馬拉松

由物流聯網部員工組成的團隊，參加了於二零零九年一月十八日舉行的「公益慈善馬拉松」10公里賽事。籌得善款捐助公益金旗下的耆老社區服務。

颱風莫拉克賑災

颱風莫拉克於二零零九年八月七及八日吹襲台灣，在南部地區造成廣泛破壞。物流聯網部的台灣成員大榮汽車貨運股份有限公司由二零零九年八月十三至十七日動用旗下貨運車隊，為五所收集中心義務運送共320噸救援物資。

同時，部門於二零零九年八月二十四日向高雄市政府捐贈1,000萬新台幣（約235萬港元）賑災，其中包括管理層個人捐款。員工更捐出日薪以支持賑災活動。

護苗基金

物流聯網部連續第四年支持護苗基金，於香港旗下其中一所物業提供兩個有蓋泊車位予護苗基金之流動教室。護苗基金於一九九八年成立，旨在保護18歲以下人士免於遭受性侵犯。





舊書回收義賣大行動

二零零九年八月，本集團所管理的大廈中，共20座一起響應宣明會籌辦的「舊書回收義賣大行動」。本集團呼籲住客及租戶捐出舊書作義賣用途，為宣明會在中國的慈善活動籌募經費。

Roundabout慈善商店

物流聯網部協助北京嘉里中心公寓，支持「Roundabout慈善商店」收集和售賣捐贈物資，以幫助有需要人士。於二零零九年九月二十五日，部門協助將物資運送到中國多個地區的貧困農村。

公益服飾日

本集團員工積極參與在二零零九年九月三十日舉行之「公益服飾日」，並於當日穿上特別服飾上班，以表示對有需要社群之關懷。籌得善款捐予公益金轄下社福組織。

仁人家園義工周

物流聯網部員工支持「第二十六屆仁人家園義工周」建屋活動。此乃仁人家園最近期的全球義工建屋活動，部門協助將活動所需物資從香港運送至中國四川省成都。活動於二零零九年十一月舉行，為期五天，得到超過2,000位義工參與，計劃興建最少166間住屋。

聯合國兒童基金會慈善跑

「聯合國兒童基金會慈善跑」活動始於二零零六年，現已成為四川地震長遠重建工作的週年籌款活動。本集團員工參與10公里賽及半馬拉松，以表支持。

紀念國際殘疾人日•集善嘉年華北京

物流聯網部聯同客戶戴姆勒汽車及NCR物流，支持「二零零九年紀念國際殘疾人日•集善嘉年華北京」暨「集善工程—助聽行動」。兩項慈善活動皆於二零零九年十一月二十七日啟動，旨在呼籲社會各界行動，加深關懷有聆聽障礙的兒童。

香港二零零九東亞運動會

「香港二零零九東亞運動會」(「東亞運」)為亞洲體壇盛事及香港舉辦之最大型國際綜合運動會。嘉里建設有限公司為東亞運之金贊助機構。四年一度的第五屆東亞運於二零零九年十二月五日至十三日在港舉行，由體壇精英競逐22項運動共262場競賽的獎牌。

本集團作為東亞運的贊助商，同時透過MegaBox、旗下管理之部分物業及小白鷺餐廳推廣此國際體壇盛事。物流聯網部在二零零九年九月至十二月期間為賽事提供物流支援，包括運送運動設備至22個比賽場地，並利用集團葵涌貨倉外牆兩幅巨型廣告板，協助宣傳東亞運。





公益愛牙日

本集團員工參與在二零零九年十二月九日舉行的「公益愛牙日」，在提醒他們愛護牙齒的同時，亦向有需要人士送上關懷。此活動由香港公益金、香港牙醫學會及衛生署口腔健康教育組合辦，所籌得的善款全數用作為有需要人士提供口腔護理服務。

慈善捐獻

過去一年，本集團將捐款撥贈多家機構，冀為社區的弱勢社群提供廣泛的援助，以表達集團對不同慈善項目的支持。

香港公益金商業及僱員募捐計劃

本集團及其僱員透過直接捐獻，以及由員工自行組辦籌款活動，捐助此項由香港公益金主辦的大型籌款計劃。透過籌款活動，員工除可向有需要人士表達關懷，參與其中亦有助倡導企業團結。

綿竹特殊教育學校

本集團於二零零九年一月十二日在四川成都舉行週年晚宴，獲邀出席的員工自發捐出有關的交通或膳食津貼，贈予綿竹特殊教育學校。該校為地震災後第一所重建，為殘障人士而設的教育設施，是次捐款來自成都、香港、深圳、福州及南昌的同事。此外，當晚所有現金抽獎亦轉贈該校，用作購買新年用品、衣物、文具及體育器材。

Asia Center Foundation

物流聯網部贊助Melbourne Rams欖球隊參與於二零零九年五月在泰國舉行的「第十屆布吉國際欖球」錦標賽，藉此為Asia Center Foundation籌款。後者為一家慈善機

構，旨在幫助泰國布吉的貧困兒童和孤兒，確保他們獲得合適的居所和教育，使他們能夠開展充滿希望的人生。嘉里物流Melbourne Rams欖球隊同時資助兩名兒童一年。

牧羊地兒童村

物流聯網部捐款予中國的牧羊地兒童村，用作購買復康器材及為12名兒童提供一年贊助。牧羊地兒童村為中國最大的外資孤殘扶助機構，當中大部分兒童都因身患殘疾而被遺棄。部門員工於二零零九年八月二十八日探訪了在中心生活的兒童。

天竺敬老院

物流聯網部向北京順義天竺的敬老院作出捐贈，部門員工並於二零零九年十月三日探訪敬老院及送贈禮物，祝願老人家健康愉快。

百年農工子弟職業學校

物流聯網部捐贈百年農工子弟職業學校，助其購買貨車，作校車之用，亦為校內師生運送伙食和其他物品。該校成立宗旨乃協助在北京的外來農工子弟，貨車在二零零九年十月十日交予學校。



關懷全人

本集團提供共融的環境，樂意接納革新及員工的意見、尊重個人，並著重平等的發展機會。本集團致力成為一家重視員工潛能的企業，培育他們進一步發展，並關心他們的福祉。

關心員工家庭

本集團確保，關心員工及其家庭為公司管理及文化最根本的元素。充實及充滿關懷的工作環境不僅有助提高工作表現，同時亦是製造無形的知識資產，以及保留人才的強大動力。本集團致力建立一個可讓員工發揮最大潛質的工作環境。

個人發展

本集團安排一系列訓練課程及單元，範疇由工作相關技能以至知識學習等，為員工提供自我提升的機會，藉此建立一支強健的管理團隊，並塑造以核心價值為基礎的企業文化。此外，員工更可享受個人學習津貼。

團隊建立

本年度共舉行了多項建立團隊精神的活動，其中包括訓練工作坊，幫助物流聯網部員工從挑戰中獲得啟發，體會如何應用四種日常工作的重要元素「T-E-A-M」。

MegaBox全力支持社會活動

由二零零九年九月至十一月，MegaBox舉行了多項支持東亞運的活動，其中包括慈善單車比賽、BMX單車演出、與吉祥物東仔及亞妹會面，以及為香港精英運動員打氣等活動。



工作與生活平衡是集團向員工表達關懷的重要一環。於二零零九年十月二十三日，物流聯網部員工連續兩年參與「工作生活平衡日」。此外，員工亦參與了於部門頂層花園舉行的健腦操工作坊。去年舉辦的活動還包括家庭工作坊及特別節日活動，例如情人節朱古力製作等。

「拉松二零零九」籌款活動，為及後的一連串盛事揭開動感序幕。長達八小時之馬拉松旨在提倡積極樂觀的人生及發放正面能量，活動同時亦為生命熱線籌募善款。

本年度，MegaBox透過借出場地支持了30多項社區、環境保護及慈善活動。透過活動，除了可向多項有意義的慈善計劃伸出援手，更為商場增添歡樂和溫暖。商場同時為長者、兒童、學生及弱勢社群安排了超過100次探訪活動。



MegaBox員工於二零零九年組成義工隊伍，積極參與關懷社區活動。MegaBox義工隊參與了多項活動，包括長者家居探訪及香港柏金遜症基金會的太極籌款活動等，充分展現熱誠與關懷。

二零零九年獎項及嘉許



本集團在二零零九年廣泛獲得投資者、專業機構及傳媒的多項表揚，對集團帶來極大鼓舞。本集團致力對各持份者體現認真問責，他們的滿意及認可，是本集團努力不懈的最佳回報。獎項除了確認本集團上下一心追求卓越的投入精神，更重要的是，獲頒殊榮表彰了整個團隊的努力，對員工起了很大的激勵作用。

物業部

二零零九年香港BIM大獎

本集團欣然報告，位於北角英皇道的辦公及商業大廈發展項目榮獲「二零零九年BIM大獎」。項目憑出色的建築資訊管理(BIM)應用獲取殊榮；此項目管理工具有助整合設計及規劃程序。獎項的頒發，對本集團致力改善工程協調及設計品質，及確保工程依時完成所付出的努力予以肯定。

二零零九年Galaxy Awards – 大獎及金獎

一年一度的「Galaxy Awards」獎項對出色的設計作品予以嘉許，肯定得獎者在形象定位上的貢獻，及改革業界的影響力。本集團憑二零零九年企業年曆及市場傳訊刊物《臻善譜》在「設計：年曆」及「設計：雜誌」類別中分別獲頒金獎。《臻善譜》更奪得「最佳設計一大獎」。本集團刊物獲得殊榮，主要由於作品整體訊息表達符合既定目標及受眾，設計方案亦具想像力及原創性。

第十九屆International ASTRID Awards – 銀獎

本集團再次於二零零九年四月公布的「第十九屆International ASTRID Awards」中獲獎，表揚其在企業設計上的卓越成就。本集團在「企業年曆」組別中獲得銀獎。「ASTRID Awards」由獨立組織MerComm Inc.頒發，為全球最重大的設計獎項之一。

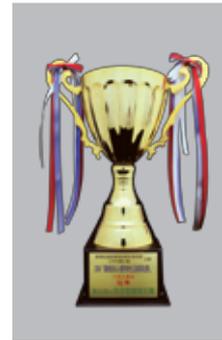
二零零九年盛世環保企業獎

本集團在二零零九年六月頒發的「盛世環保企業獎」中再獲殊榮，嘉許本集團為遵行環保承諾之企業。活動由《盛世雜誌》主辦，商界環保協會協辦，評審團由主要環保團體、工商業界協會及學界代表組成，並根據各參選機構的環保策略、計劃推行及對環保意識的倡導而進行評分。

國際大獎 – 二零零九年卓越企業形象

嘉理建設欣然接受歐洲旅遊、業界及商業雜誌《Actualidad》頒發之「二零零九年卓越企業形象」獎項，彰顯本集團為驅動經濟之最佳營商企業，充分顯示其推動及引領市場的實力。獎項屬「國際大獎」一部分，於二零零九年六月頒發。

二零零九年獎項及嘉許



二零零八年美國傳訊公關職業聯盟遠見獎年報評選 — 銅獎

來自22個國家超過3,500份作品參與由美國傳訊公關職業聯盟(LACP)主辦的「二零零八年遠見獎年報評選」。本集團二零零八年年報榮獲銅獎，作品憑創新及清晰的訊息表達獲高度評價，獎項於二零零九年六月頒發。

第二十三屆International ARC Awards — 銅獎及優異獎

本集團二零零八年年報憑藉設計、文章清晰度、企業資料展示、財務數據表達，以及企業精神傳達等各方面的優越表現，於二零零九年九月舉行之「第二十三屆International ARC Awards」中獲頒「年報整體表現：物業發展／服務—工商」類別銅獎。該年報同時在「年報整體表現：物業發展／服務—多項及多用途」類別中獲優異獎。作品能在25個國家共1,800份參賽作品中脫穎而出，本集團深感高興。

二零零八至二零零九年度家居廢物源頭分類計劃 — 銅獎及飛躍進步大獎

計劃旨在令廢物分類更方便。嘉里物業管理服務有限公司(「嘉里物業管理」)於其管理物業海峰花園推廣廢物分類，及令回收廢物種類更為廣泛。由於該物業的平均廢物回收量有所增加，嘉里物業管理獲頒「家居廢物源頭分類計劃」比賽銅獎及飛躍進步大獎。

MegaBox

二零零八年觀塘區私人樓宇綠化及清潔比賽 — 冠軍

在觀塘區議會主辦的「二零零八年觀塘區私人樓宇綠化及清潔比賽」中，MegaBox榮獲組別冠軍，獎項於二零零九年一月頒發。獎項進一步肯定MegaBox為顧客及商戶提供清潔、環保及舒適環境而作出的努力及承諾。

盛世卓越品牌大獎

MegaBox帶領潮流，革新商場概念，融入獨特的生活品味元素，因而於二零零九年八月榮獲「盛世卓越品牌大獎」。獎項評審團由多個商會組成，旨在推廣卓越品牌、業績、品質、社會責任及創新概念。

影響中國 • 十大經典地標建築

於二零零九年十月，MegaBox在《文匯報》及多個專業機構合辦的大型系列評選活動中被選為「十大經典地標建築」之一。評選主題為「影響中國」，為報社慶賀中華人民共和國建國六十週年籌辦的活動之一。MegaBox之標誌性建築特色及知名度同時獲得肯定。



二零零八至二零零九年度東九龍最佳保安服務選舉

MegaBox一直致力提供優質保安服務，故能在「二零零八至二零零九年度東九龍最佳保安服務選舉」的激烈競爭中獲獎。MegaBox共獲最佳保安員及東九龍最佳伙伴物業兩項大獎。獎項於二零零九年十月由東九龍總區防止罪案辦公室頒發，以表揚MegaBox員工對工作的熱忱及為顧客和商戶提供之優秀服務。

物流聯網部

上海AA類報關企業

嘉里大通上海分公司成為上海首批獲准的「AA類報關企業」，肯定其與上海海關的長期合作關係，同時反映分公司的領導地位及誠信度。

三星電子－二零零八年度最佳合作夥伴

嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通」）連續兩年獲三星電子有限公司嘉許，於二零零九年一月被選為二零零八年度最佳合作夥伴，彰顯部門的持續卓越服務。

二零零九年香港企業領袖品牌－卓越物流服務品牌大獎

物流聯網部於二零零九年二月在新城財經台舉辦之「二零零九年香港企業領袖品牌」中，第二度榮獲卓越物流服務品牌大獎，表揚部門在推動本地業界的品牌發展上擔當之重要角色。

第九屆資本傑出企業成就獎

二零零九年三月，部門連續第二年獲頒「第九屆資本傑出企業成就獎－資本傑出物流公司」，表彰部門的企業品牌形象卓著，以及多年來持之以恆為香港提供優質服務。

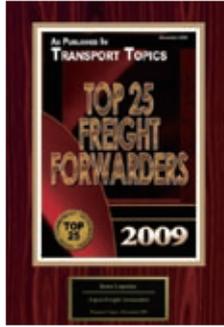
通用電氣（中國）醫療集團－二零零八年度優秀間接採購供應商獎

嘉里大通自二零零三年起為通用電氣（中國）醫療集團提供物流服務。於二零零九年五月獲頒獎項，乃對嘉里大通所提供的優越海空運進口及保稅物流一日遊服務之嘉許。

第四屆資本中國傑出企業成就獎

「資本中國傑出企業成就獎」旨在推動企業在內地之品牌塑造及服務質素。本年度獎項於二零零九年六月頒發，為嘉里大通第三度獲獎，反映其領導業界提高服務水平之投入。

二零零九年獎項及嘉許



中國倉儲協會副會長單位

於二零零九年七月舉行之「二零零九年中國倉儲協會年會」中，嘉里大通憑藉其領導業界的地位及努力，獲全國各大與會生產商、採購商及物流企業提名為副會長單位。嘉里大通相信提名有助提升企業地位，並將帶來更多合作機會。

二零零九年盛世優秀社責大獎

二零零九年十月，部門榮獲香港主要財經刊物《盛世雜誌》頒授「二零零九年盛世優秀社責大獎」，表揚部門重視所有持份者及對可持續發展的承諾。其中，部門在環保、社區、社會及員工等四大主要社責範疇中，均顯示持續不懈的努力及成就。

全國優秀報關企業

二零零九年十二月，嘉里大通四家位於北京、上海、無錫及廈門的分公司獲中國海關總署旗下之中國報關協會公告為「全國優秀報關企業」。選舉三年一度，根據企業之報關單量、刪退改單比率及可靠性，從7,000多家企業中選出「全國優秀報關企業」。嘉里大通憑優質精準的報關服務、與海關的長期關係及超卓信譽獲選。

貨運代理二十五強

部門在Armstrong & Associates評選的「二零零九年 TRANSPORT TOPICS」貨運代理二十五強名單上位列20。《Transport Topics》由Transport Topics Publishing Group 出版，為備受尊崇之美國貨車運輸業界權威刊物。

二零零九年香港資訊及通訊科技獎 – 最佳商業系統（應用）銅獎

二零一零年一月，部門專利KerrierVISION應用平台榮獲「二零零九年香港資訊及通訊科技獎」之最佳商業系統（應用）銅獎。獎項由香港電腦學會於二零零六年設立，並獲得學界及香港特區政府支持，旨在推廣資訊科技於企業內部之應用，藉此提升企業競爭力。部門成功將資訊科技融入業務運作，備受讚賞。

NETGEAR最佳配送合作夥伴

NETGEAR二零一零年供應商會議於二零一零年一月二十六日舉行，部門獲評為其最佳配送合作夥伴。部門一直致力優化NETGEAR的供應鏈，並為其客戶重塑網絡和寬頻方案。

佳能感謝證書

部門於二零一零年二月十一日欣然榮獲佳能香港有限公司頒發的感謝證書，以肯定部門於二零零九年的超卓服務。部門為佳能香港提供物流服務超過兩年，期間不斷創造和提供嶄新新的優質服務，以協助客戶應對日新月異的消費市場。

企業管治報告

本公司一向重視對股東的透明度及問責之重要性。本公司之董事會（「董事會」）相信本公司之股東（「股東」）可從良好之企業管治中獲得最大利益。於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「常規守則」）的守則條文。

下列各部份載列本公司於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度如何遵守常規守則之原則。

A. 董事

A.1 董事會

1. 董事會負責：—
 - (i) 領導及監控本公司；
 - (ii) 監督本集團之業務、策略方針及財務表現；
 - (iii) 設定本公司之價值及標準；
 - (iv) 確保其對股東應負之責任得以理解及達成；及
 - (v) 制定策略、企業管治及監察表現。
2. 由公司秘書保存之董事會會議記錄會送呈董事作為記錄，並會公開予董事備查。
3. 本公司已為董事作出適當之投保安排。

A.1 董事會 (續)

4. 財政年度內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。董事會每年定期召開四次會議，大約每季一次，亦會在有需要時召開更多會議。召開董事會定期會議之通告，已給予董事多於十四天之通知。至於召開所有其他董事會會議之通告，將給予董事合理時間之通知。於截至二零零九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以下之列表內。

董事姓名	董事會會議日期			
	三月十八日	六月五日	八月二十六日	十一月十一日
郭孔丞 ⁺	✓	—	✓	—
黃小抗 ⁺	✓	✓	✓	✓
何述勤 ⁺	✓	✓	✓	✓
馬榮楷 ⁺	✓	✓	✓	✓
蘇慶和， MBE， JP ⁺	✓	✓	✓	✓
錢少華 ⁺	✓	✓	✓	✓
陳惠明 [^]	✓	✓	✓	✓
古滿麟 [#]	—	✓	✓	✓
劉菱輝 [#]	✓	✓	✓	—
黃汝璞， JP [#]	✓	✓	✓	✓
謝啟之 [®]	✓	✓	✓	✓
出席	10 (91%)	10 (91%)	11 (100%)	9 (82%)

⁺ 執行董事

[#] 獨立非執行董事

[®] 非執行董事

[^] 職銜更改為執行董事 (於二零一零年三月十八日起生效)

✓ 出席

— 缺席

A.2 職責劃分

- 主席郭孔丞先生負責行政職務，以及帶領董事會制訂政策及業務方針。他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。他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。
- 董事會設有獨立非執行董事 (「獨立董事」) 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。他們除獲本公司委任為獨立董事外，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和經驗。
- 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董事。這樣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。
- 董事會遂得以清晰既定之目標、策略和責任有效地運作。

A.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」一節內。
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之「董事及高級管理人員」一節內，當中列載各人在各方面之專長、專業知識、經驗及資格。
3. 本公司已接獲三名獨立董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。董事會已評估他們之獨立性，認為全體獨立董事均符合上市規則所釋義之獨立性。

A.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（即是所有董事包括非執行董事，他們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他們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。新任董事主要以推薦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，董事會將考慮被委任者之獨立性、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。

A.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，以便他們履行職務。
2. 獨立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。他們於潛在利益衝突出現時發揮引導作用。當獨立股東須就關連交易於股東特別大會上作出批准時，由所有獨立董事組成的獨立董事委員會將會提供意見。獨立董事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。

A.6 董事之證券交易

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（「標準守則」）。董事已確認於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度內一直遵守標準守則中所載之守則標準。本公司僱員若有機會擁有未經公布的股價敏感資料，亦須遵守與標準守則內相類之條文。

A.7 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，致使他們可於出席董事會會議前獲得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。所有董事皆有機會提出商討事項列入董事會定期會議議程。
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及所有適用規則及規例均獲得遵守。董事可獲得獨立專業意見，有關費用由本公司承擔。

B. 董事之酬金

B.1 薪酬委員會

薪酬委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「薪酬委員會報告」一節內。薪酬委員會於二零零八年十二月十六日曾召開會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事姓名	薪酬委員會 會議日期 二零零八年十二月十六日
郭孔丞 ⁺	✓
黃小抗 ⁺	✓
古滿麟 [#]	✓
劉菱輝 [#]	✓
黃汝璞，JP [#]	✓
出席	5 (100%)

+ 執行董事

獨立非執行董事

✓ 出席

B.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他們之酌情花紅。
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. 截至二零零九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財務報表附註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。

C. 董事會權力的轉授

C.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。

C.2 董事會轄下之委員會

除授予審核委員會及薪酬委員會之特定職責外，董事會於一九九六年成立財務委員會，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主席、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為不超過十億港元之投資項目、於指定限額內安排銀行融資及批准擔保及彌償保證。

C.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。

D. 問責及審核

D.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. 接近二零零九年年底時，董事會已審閱截至二零一七年十二月三十一日止八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。

D.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之「內部控制」一節內。

D.3 審核委員會

有關審核委員會及其於年內所履行之工作詳情，載於本年報之「審核委員會報告」一節內。審核委員會於截至二零零九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以下之列表內。

董事姓名	審核委員會會議日期			
	三月五日	五月二十九日	八月十三日	十一月三日
古滿麟 [#]	✓	✓	✓	✓
劉菱輝 [#]	✓	✓	✓	—
黃汝璞，JP [#]	✓	✓	✓	✓
謝啟之 [@]	✓	✓	✓	✓
出席	4 (100%)	4 (100%)	4 (100%)	3 (75%)

[#] 獨立非執行董事

[@] 非執行董事

✓ 出席

— 缺席

D.4 核數師酬金

截至二零零九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	13,115
非核數服務	
(i) 稅務服務	2,330
(ii) 其他服務	1,624

E. 與股東之溝通

E.1 投資者關係

1. 溝通渠道

為與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告之記者招待會及分析員會議，執行董事亦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。為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，本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度內參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動列述如下：—

月份	活動	地點
一月	德意志銀行二零零九年中國年會	北京
二月	花旗二零零九年亞太區固定收益投資者會議	香港
三月	瑞士信貸二零零九年亞洲投資會議	香港
五月	麥格里中國會議	香港
六月	星展唯高達「亞洲脈搏」投資者交流會議	新加坡
十月	麥格里亞太區會議	紐約
十一月	美國銀行美林中國投資高峰會	北京
十二月	里昂證券HK/China Property Access Day	香港

本集團亦於二零零九年十月在美國會見股東，並進行了非交易之巡迴推介。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。

E.1 投資者關係 (續)

1. 溝通渠道 (續)

- (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告及通函，讓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」一節內。

2. 股東大會

- (i) 股東大會為董事會與股東溝通之平台。為方便股東行使權利，重要事宜皆以個別決議案於股東大會上處理。
- (ii) 董事會成員會於股東週年大會上回應股東提出之問題。本公司獨立董事委員會（如有）之主席或其適當委任的代表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。
- (iii) 本公司二零零九年度股東週年大會已於二零零九年五月八日（「週年大會」）舉行及股東特別大會已於二零零九年三月三十一日（「特別大會」）舉行。有關於週年大會及特別大會上通過之決議案皆以書面點票方式表決。週年大會及特別大會之主席已於召開會議前確保已說明點票方式之詳細程序及回答股東有關以書面點票方式表決之任何問題（如有）。
- (iv) 本公司已於週年大會前多於二十個營業日寄出週年大會通告予股東及於特別大會前多於十個營業日寄出特別大會通告予股東。

E.2 股東資料

於二零零九年十二月三十一日，依據本公司股東名冊之股東分析如下：—

(百慕達總冊及香港分冊) 於二零零九年十二月三十一日 所持股份數目	股東		每股面值1港元股份	
	數目	佔總數百分比	數目	佔總數百分比
1-500	71	19.83%	17,459	0.00%
501-2,000	111	31.01%	138,259	0.01%
2,001-5,000	59	16.48%	212,747	0.02%
5,001-20,000	48	13.41%	496,779	0.03%
20,001-50,000	18	5.03%	572,205	0.04%
50,001-100,000	14	3.91%	981,339	0.07%
100,001-200,000	10	2.79%	1,442,675	0.10%
200,001-500,000	6	1.67%	1,741,894	0.12%
500,001-1,000,000	4	1.12%	2,757,396	0.19%
1,000,001-2,000,000	4	1.12%	5,593,450	0.39%
2,000,001-5,000,000	6	1.67%	24,473,380	1.71%
超過 5,000,000	7	1.96%	1,390,525,859	97.32%
	358	100%	1,428,953,442	100%
按地域分				
(a) 亞洲				
香港	323	90.22%	1,422,001,146	99.51%
馬來西亞	13	3.63%	6,533,128	0.46%
新加坡	10	2.79%	277,778	0.02%
中國	2	0.56%	6,389	0.00%
泰國	2	0.56%	3,887	0.00%
印尼	1	0.28%	63,539	0.01%
菲律賓	1	0.28%	19,941	0.00%
(b) 澳大拉西亞區				
澳洲	2	0.56%	16,272	0.00%
(c) 歐洲				
馬恩島	1	0.28%	14,279	0.00%
英國	1	0.28%	110	0.00%
(d) 美洲				
加拿大	1	0.28%	15,973	0.00%
美國	1	0.28%	1,000	0.00%
	358	100%	1,428,953,442	100%

E.3 其他相關資料

截至二零一零年十二月三十一日止下一財政年度之重要公司日期及於二零零九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。

審核委員會報告

董事會審核委員會於一九九八年成立，現由本公司三位獨立非執行董事及一位非執行董事組成，他們本身於會計界、財務界及商界均擁有豐富經驗。

審核委員會之運作乃根據其書面權責範圍。自二零零九年一月一日起生效的經修訂上市規則之常規守則，董事會已通過決議案以批准根據新常規守則所修訂之審核委員會權責範圍。該權責範圍之修訂已於二零零九年一月一日起生效，而經修改之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。經修改之權責範圍已擴展審核委員會之年度審閱職能，包括僱員於本集團會計及財務報告職能方面的資源、資歷及經驗、以及他們的培訓計劃及預算各方面是否充足的考慮。

於履行職責方面，審核委員會於截至二零零九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告草稿，以及在推薦該等報表／公告予董事會審批前，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二零零九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。

(ix) 審核委員會藉審查本集團高級財務管理層及內部審計處理的工作，以及本集團各業務部門財務主管之間卷調查報告與董事會進行商討，從而檢討僱員於本集團會計及財務報告職能方面的資源、資歷及經驗，以及它們的培訓計劃與預算各方面是否充足的工作。

在截至二零零九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。

於二零一零年三月五日，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二零零九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

黃汝璞, JP

謝啟之

香港，二零一零年三月十七日

薪酬委員會報告

本公司於一九九七年成立薪酬委員會，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會主席，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）為就本公司全體董事之酬金政策及架構作出推薦、就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。

薪酬委員會於二零零八年十二月十六日舉行會議並於會上審閱及向董事會建議下列事項：一

- (i) 截至二零零九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；及
- (ii) 支付本公司董事截至二零零八年十二月三十一日止財政年度合共43,305,000港元之花紅。

於年內，薪酬委員會審閱及向董事會建議，以批准就本公司董事於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度之服務，根據二零零二年購股權計劃向他們授出3,450,000股購股權。

董事會已批准薪酬委員會之全部上述建議。

薪酬委員會成員

郭孔丞（主席）

黃小抗

古滿麟

劉菱輝

黃汝璞，JP

香港，二零一零年三月十七日

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，本集團未來八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他們所需之一切資料。

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，本集團於二零零九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，該報告已於二零零九年八月十三日召開之審核委員會會議上商討。

自二零零九年一月一日起生效的經修訂上市規則之常規守則，本集團於二零零九年十二月三十一日止財政年度期間，實行檢討其僱員於會計及財務報告職能方面的資源、資歷及經驗，以及它們的培訓計劃與預算各方面是否充足的工作。於檢討程序，本集團每個業務部門須就各自情況，評估這方面是否充足的工作，並向審核委員會提交內部問卷調查報告，而該等報告已於二零零九年八月十三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。

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。

於二零零九年十二月三十一日止財政年度期間，沒有發現在管理上的重要錯失、弱項或須值得關注的地方，從而可能影響股東於本公司的權益。

董事及高級管理人員

執行董事



郭孔丞先生，現年五十五歲，自二零零八年起出任為本公司之執行董事、董事會主席以及薪酬委員會主席。他自一九七八年起出任為郭氏集團高級行政人員。目前，他為Kerry Group Limited之副主席兼董事總經理、嘉里控股有限公司之主席兼董事總經理及郭氏集團多家公司之董事。Kerry Group Limited及嘉里控股有限公司皆為本公司之控股股東。郭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）之執行董事。郭先生持有澳洲Monash大學之經濟學學士學位。郭先生為吳繼霖先生配偶之胞兄，吳先生的履歷載於本年報之「高級管理人員」一節內。



黃小抗先生，現年五十八歲，為本公司總裁兼首席執行官及薪酬委員會成員。黃先生自一九九六年起出任為本公司之執行董事。他於一九九九年至二零零三年曾出任為本公司之聯席董事總經理。於二零零三年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，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（本公司之控股股東）及Kuok (Singapore) Limited之董事。他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。他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，現年六十一歲，自一九九八年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，他負責本集團之物業發展及基建投資。何先生亦負責管理本集團於深圳、成都及南昌的項目公司及該等項目之營運。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，現年四十八歲，自二零零四年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。他於一九九零年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，現年六十三歲，自二零零八年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、長遠房屋策略諮詢委員會及廉政公署防止貪污諮詢委員會。他現任香港房屋協會委員。



錢少華先生，現年五十三歲，自二零零九年七月起出任為本公司之執行董事。他於二零零七年出任為本公司董事，並於二零零九年，其職銜更改為執行董事。錢先生於二零零五年獲委任為嘉里建設（中國）有限公司之董事及於二零零八年獲委任為嘉里置業（杭州）有限公司之董事長。他亦為本集團多間在中國設立之公司之董事及／或董事長。錢先生在中國接受高等教育並完成哈佛商學院之國際高級管理課程。

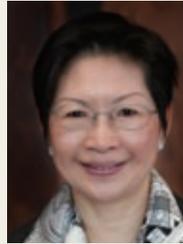


陳惠明先生，現年五十五歲，自二零一零年三月十八日起出任為本公司之執行董事。他於二零零七年出任為本公司董事，並於二零一零年三月，其職銜更改為執行董事。陳先生亦為嘉里建設（中國）有限公司及嘉里建設管理（上海）有限公司（本集團之附屬公司，於上海提供房地產管理服務）之董事。陳先生在私營及公營機構於項目及房地產管理累積逾三十年經驗，其中逾十年為中國項目之經驗。陳先生為英國皇家測量師學會及香港測量師學會資深會員，亦為中國註冊房地產估價師。陳先生持有香港理工大學國際房地產碩士學位。

獨立非執行董事



古滿麟先生，現年五十九歲，自二零零七年起出任為本公司之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員。古先生於房地產行業累積逾三十年經驗。他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。他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。



黃汝璞女士，JP，現年六十一歲，自二零零八年起出任為本公司之獨立非執行董事以及審核委員會及薪酬委員會成員。她在羅兵咸永道會計師事務所工作逾三十年，對中國稅務法規及外資企業運作尤其熟悉，經常為香港及外國投資者在內地投資及拓展業務方面提供意見。黃女士於二零零四年退任羅兵咸永道會計師事務所合夥人一職後，於二零零四年至二零零六年曾任卓佳專業商務有限公司董事。目前，黃女士為香港小輪（集團）有限公司（於香港上市之公司）之獨立非執行董事。她為香港會計師公會資深會員及特許公認會計師公會會員。



劉菱輝先生，現年六十九歲，自二零零三年起出任為本公司之獨立非執行董事。他現為本公司之審核委員會主席及薪酬委員會成員。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。他於二零零一年退休前，一直為香港羅兵咸永道會計師事務所之合夥人。他為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。劉先生為特許會計師協會—英格蘭及威爾斯及香港會計師公會資深會員。

非執行董事



謝啟之先生，現年四十六歲，自二零零五年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（本公司之控股股東）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。他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，現年四十四歲，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。他亦為嘉里建設（中國）有限公司之執行董事。他負責本集團於上海之物業發展及投資項目之營運。周先生持有加拿大溫尼伯大學之經濟及行政文學士（榮譽）學位。



朱葉培先生，現年六十一歲，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，現年五十二歲，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、成都及南昌之地產發展項目之投資及營運。她於企業發展及項目管理累積逾二十五年經驗。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。



吳繼霖先生，現年三十三歲，為嘉里發展有限公司之副總經理，他自二零零八年起亦為嘉里物流聯網有限公司之董事。吳先生於二零零七年加入本公司擔任高級業務發展經理一職。於一九九八年他於紐約美林證券開始其事業，任職新興市場私募股權基金財經分析師。隨後，他於多間跨國企業主要擔任策略計劃及業務發展之職務。於加入本公司前，他曾於麥肯錫公司工作，為東南亞公司就市場策略及經營改善方面提供意見。吳先生持有普林斯頓大學之政治學文學士學位以及史丹佛商學院之工商管理碩士學位。吳先生為本公司主席郭孔丞先生之妹夫。



許玉銘女士，現年四十七歲，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、中國及亞洲其他地區建築師專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。

高級管理人員

— 物業部 (續)



李弘基先生，現年五十二歲，於一九九七年加入本公司，現任嘉里建設(澳門)有限公司董事及總經理，負責本公司在澳門的發展項目。李先生亦為北京嘉里華遠房地產開發有限公司董事及總經理，負責管理在北京的合資項目星源滙。於二零零八年，李先生被委任為Shang Properties, Inc. (一間本公司為主要股東並於菲律賓交易所上市之公司)之董事，負責本公司於馬尼拉發展之綜合性項目的工程及項目管理工作。李先生於加拿大沙省大學取得土木工程學士學位及美國聖母院大學與英國倫敦商科學院聯辦之工商管理碩士學位。他為英國結構工程師學會及澳洲工程師學會會員。



柳公偉先生，現年四十二歲，嘉里建設(中國)有限公司之董事。自二零零七年起出任上海浦東嘉里城房地產有限公司之總經理，負責本公司在上海浦東的發展項目。柳先生為合資格建築師，並持有美國紐約康乃爾大學建築學士學位。



譚成基先生，現年五十五歲，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。他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。他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，現年五十七歲，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三十年經驗。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，他亦曾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。

高級管理人員

— 物流聯網部



洪敬南先生，現年六十三歲，為嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）（本公司之全資附屬公司）之董事長，以及嘉里物流多間附屬公司之董事長。洪先生於二零零三年至二零零八年曾出任董事會之董事長。他現為嘉里控股有限公司（本公司之控股股東）之副主席。洪先生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）之董事長及Allgreen Properties Limited（於新加坡交易所上市之公司）之非執行董事。他為中國人民政治協商會議全國委員會之委員。洪先生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。他亦曾參加並完成哈佛商學院之國際高級管理課程。



陳錦實先生，現年四十八歲，於一九九三年加入嘉里物流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設立逾130間分公司及聘請逾4,000名員工）。陳先生於物流行業擁有逾十五年經驗，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、中國交通運輸協會聯運分會及中國倉儲協會任副會長。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。



TAN Kai Whatt, Robert先生，現年五十三歲，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、阿拉伯聯合酋長國及菲律賓）之網絡。Tan先生獲亞洲管理學院頒發碩士學位，並於船務及物流業累積逾十五年經驗。



Gary WILCOCK先生，現年四十八歲，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。他亦為Kerry Logistics (UK) Limited之董事總經理。他於物流業（尤其是英國與亞洲之貿易往來）累積二十八年經驗。



呂劍明先生，現年五十歲，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。他持有香港理工大學／香港管理專業協會之管理文憑。

高級管理人員

— 物流聯網部 (續)



Kledchai BENJAATHONSIRIKUL先生，現年五十四歲，於一九八三年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。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。他於港口物流及運輸相關業務累積逾十年經驗。他畢業於英國伯明翰大學並取得法律學士學位。



鄭志偉先生，現年四十五歲，於二零零九年加入嘉里物流為首席財務主管。鄭先生為英國特許公認會計師公會、香港會計師公會資深會員，並為特許會計師及特許秘書。鄭先生於審計、財務控制及企業融資方面積逾二十年經驗，並曾任職國際會計師行，及在多家於香港聯交所主板上市之公司擔任重要財務職位。鄭先生持有會計學學士學位及行政人員工商管理碩士學位。

高級管理人員

— 企業服務部



王志剛先生，現年四十八歲，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，現年四十三歲，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特許秘書公會之會員。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

董事會茲呈報截至二零零九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本年報之「綜合收益表」一節內。

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361,000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本年報之「所持物業詳情」一節內。

可分派之儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為19,123,926,000港元（二零零八年：19,122,371,000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。

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二零零九年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註43。

銀行貸款及其他借貸之詳情

本集團及本公司於二零零九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本年報之「十年財務概要」一節內。

董事會

於本年度內及至本董事會報告日期止之在任董事如下：

郭孔丞先生(主席)+

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+

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#

謝啟之先生®

+ 執行董事

獨立非執行董事

® 非執行董事

錢少華先生、陳惠明先生及古滿麟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。所有卸任董事皆符合資格，並願意膺選連任。

(附註：陳惠明先生之職銜已更改為本公司之執行董事，於二零一零年三月十八日起生效。)

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本年報之「董事及高級管理人員」一節內。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零零九年十二月三十一日，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，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，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	普通股股份數目			股權概約百分比(%) ⁴
	個人權益 ¹	其他權益 ³	總計	
郭孔丞	1,004	6,111,707	6,112,711	0.43
黃小抗	–	50,000	50,000	0.00
何述勤	–	50,000	50,000	0.00
馬榮楷	21,020	50,000	71,020	0.00
蘇慶和	–	50,000	50,000	0.00
錢少華	–	50,000	50,000	0.00
陳惠明	4,000	50,000	54,000	0.00

(ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目			總計	股權概約百分比(%)
		個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³		
Kerry Group Limited	郭孔丞	1,651,791	6,500,000	287,286,813	295,438,604	19.34 ⁵
	黃小抗	4,617,263	8,504,300	–	13,121,563	0.86 ⁵
	何述勤	1,388,452	–	–	1,388,452	0.09 ⁵
	馬榮楷	1,010,620	–	–	1,010,620	0.07 ⁵
	錢少華	500,000	–	–	500,000	0.03 ⁵
	陳惠明	100,000	–	–	100,000	0.01 ⁵
	謝啟之	600,000	–	–	600,000	0.04 ⁵
Kerry Siam Seaport Limited	馬榮楷	1	–	–	1	0.00
SCMP集團有限公司	郭孔丞	8,000	–	20,000	28,000	0.00 ⁶
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	–	–	1,570	0.00

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事透過其控制之公司持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其為或然受益人之全權信託持有之權益。
4. 百分比已按於二零零九年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數（即1,428,953,442股普通股股份）作出計算。
5. 百分比已按於二零零九年十二月三十一日Kerry Group Limited（「KGL」）之已發行普通股股份總數（即1,527,684,428股普通股股份）作出計算。
6. 百分比已按於二零零九年十二月三十一日SCMP集團有限公司之已發行普通股股份總數（即1,560,945,596股普通股股份）作出計算。

董事於股份、相關股份及債券中之權益 (續)

根據購股權計劃正式授予董事之購股權(「購股權」)詳情，載於本報告之「購股權」一節內。此等購股權根據證券條例規定，構成於本公司股本衍生工具之相關普通股股份中擁有之權益。

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。

除上述者外，於二零零九年十二月三十一日，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

於二零零九年十二月三十一日，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董事會報告之「購股權」一節內。

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二零零九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

於二零零九年十二月三十一日，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／可供借出之股份	股權概約百分比(%) ²
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	756,779,446 ¹	好倉	52.96
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	749,122,686 ¹	好倉	52.42
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ¹	好倉	21.85
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ¹	好倉	17.98
Moslane Limited	實益擁有人	74,628,498 ¹	好倉	5.22
摩根大通集團	所控制公司之權益	102,749,594	好倉	7.19
		3,200,000	淡倉	0.22
		52,537,626	可供借出之股份	3.68

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. 百分比已按於二零零九年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數(即1,428,953,442股普通股股份)作出計算。

本公司股本中之主要權益 (續)

除上述者外，於二零零九年十二月三十一日，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

根據於本董事會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。

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。

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）本公司之一九九七年購股權計劃及採納二零零二年購股權計劃，惟於一九九七年購股權計劃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。有關尚有未行使購股權之一九九七年購股權計劃條款的概要，已於本公司二零零八年年報中披露。

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，於日後充份發揮他們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，以及獎勵他們過往作出之貢獻。

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%（「授權上限」），惟本公司可尋求股東批准修訂授權上限。此外，行使所有根據二零零二年購股權計劃（及本公司任何其他計劃）授出並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%。於二零零九年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃可予發行之股份為44,764,403股（佔本公司現有已發行股本約3.13%）。每位參與人在任何十二個月內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。購股權行使之前必須符合董事會在批准授出購股權時所制訂的最短持有期限。接納購股權時應付之代價為1港元。

購股權 (續)

二零零二年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃董事會於購股權授出時按其絕對酌情權釐定，惟其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。

購股權 (根據一九九七年購股權計劃授出) 於截至二零零九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	於二零零九年	於年內行使	於二零零九年	行使價	
			一月一日	購股權數目	十二月三十一日	港元	行使期間
			持有購股權數目	(附註1 & 2)	持有購股權數目		
1. 持續合約	01/06/2000	I	3,000	(3,000)	-	6.70	01/06/2001 - 31/05/2010
僱員	01/06/2000	II	45,564	(45,564)	-	6.70	01/06/2002 - 31/05/2010
	01/06/2000	III	71,738	(31,436)	40,302	6.70	01/06/2003 - 31/05/2010
	02/03/2001	I	37,000	-	37,000	11.59	02/03/2002 - 01/03/2011
	02/03/2001	II	37,000	-	37,000	11.59	02/03/2003 - 01/03/2011
	02/03/2001	III	31,830	-	31,830	11.59	02/03/2004 - 01/03/2011
	16/04/2002	I	98,464	(31,094)	67,370	6.85	16/04/2003 - 15/04/2012
	16/04/2002	II	98,464	(31,094)	67,370	6.85	16/04/2004 - 15/04/2012
2. 其他	16/04/2002	I	118,248	(118,248)	-	6.85	16/04/2003 - 15/04/2012
	16/04/2002	II	518,247	(518,247)	-	6.85	16/04/2004 - 15/04/2012
總數：			1,059,555	(778,683)	280,872		

購股權 (續)

購股權 (根據二零零二年購股權計劃授出) 於截至二零零九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	於二零零九年一月一日		於年內轉自其他類別	於年內轉往其他類別	於年內行使購股權數目 (附註1 & 3)	於二零零九年十二月三十一日		行使價 港元	行使期間
			持有購股權數目	於年內授出購股權數目				失效購股權數目	持有購股權數目		
1. 董事											
郭孔丞	06/02/2009	I	-	250,000	-	-	-	250,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	-	250,000	-	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
黃小抗	17/03/2005	I	162,000	-	-	-	-	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	
	02/04/2008	I	750,000	-	-	-	-	750,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	750,000	-	-	-	-	750,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	-	500,000	-	-	-	500,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
何述勤	06/02/2009	II	-	500,000	-	-	-	500,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
	02/04/2008	I	300,000	-	-	-	-	300,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
何述勤	02/04/2008	II	300,000	-	-	-	-	300,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	600,000	-	-	-	-	600,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	-	250,000	-	-	-	250,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	-	250,000	-	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
馬榮楷	17/03/2005	I	80,000	-	-	-	-	80,000	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015	
	17/03/2005	II	400,000	-	-	-	-	400,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015	
	02/04/2008	I	200,000	-	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	200,000	-	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	400,000	-	-	-	-	400,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	-	100,000	-	-	-	100,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
蘇慶和	06/02/2009	II	-	100,000	-	-	-	100,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
	06/02/2009	I	-	125,000	-	-	-	125,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
蘇慶和	06/02/2009	II	-	125,000	-	-	-	125,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
	02/04/2008	I	200,000	-	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
錢少華	02/04/2008	II	200,000	-	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	400,000	-	-	-	-	400,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	-	250,000	-	-	-	250,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	-	250,000	-	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
陳惠明	02/04/2008	I	200,000	-	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	200,000	-	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	400,000	-	-	-	-	400,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	-	250,000	-	-	-	250,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	-	250,000	-	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
	17/03/2005	I	630,000	-	-	(107,500)	-	522,500	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015	
2. 持續合約僱員	17/03/2005	II	740,000	-	-	(57,500)	(10,000)	672,500	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015	
	02/04/2008	I	1,300,000	-	(87,500)	-	-	1,212,500	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	1,300,000	-	(87,500)	-	-	1,212,500	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	2,600,000	-	(175,000)	-	-	2,425,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	-	1,790,000	(100,000)	-	(25,000)	1,665,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	-	1,790,000	(100,000)	-	(25,000)	1,665,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
	17/03/2005	I	750,000	-	-	(75,000)	-	-	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015	
	17/03/2005	II	770,000	-	-	(70,000)	-	700,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015	
3. 其他	02/04/2008	I	150,000	-	87,500	-	-	237,500	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	150,000	-	87,500	-	-	237,500	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	300,000	-	175,000	-	-	475,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	-	400,000	100,000	-	-	500,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	-	400,000	100,000	-	-	500,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
	總數：			16,682,000	7,830,000	550,000	(550,000)	(985,000)	(60,000)	23,467,000	

附註：

- 股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為37.48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、轉自／往其他類別、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。

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，本公司披露於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，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。

郭孔丞先生及黃小抗先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）附屬公司之董事，且他們均於香格里拉股份中擁有權益，香格里拉之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等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造成競爭。

郭孔丞先生及黃小抗先生均為中國國際貿易中心有限公司（「中國國貿」）集團公司之董事（但他們均未於該等公司股份中擁有任何權益），該等公司之業務包括在中國從物業投資及發展，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。

除外業務由擁有獨立管理及行政之公司（就香格里拉及中國國貿而言，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在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）將就任何有關其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. 於二零零九年十一月十六日，本公司透過：

- (a) 本公司間接全資附屬公司Kerry Freight Services Limited (「KFS」) 與Pacific Carriers Limited (「PCL」) 訂立一份協議 (「KLSEA協議」)，據此，PCL同意出售及KFS同意購買Kerry Logistics (South East Asia) Pte. Ltd. (「KLSEA」) 股本中1,485,000股普通股股份 (於KLSEA協議日期佔KLSEA已發行股本33%)，代價為2,042,406坡元 (相等於約11,379,265港元)；及
- (b) 本公司間接全資附屬公司KLN (Thailand) Limited (「KLNTH」) 與Newship Agencies (Thailand) Co., Ltd. (「NEWSHIP」) 訂立一份協議 (「KFTH協議」)，據此，NEWSHIP同意出售及KLNTH同意購買Kerry Freight (Thailand) Limited (「KFTH」) 股本中16,100股每股面值100泰銖之B類股份及24,150股每股面值100泰銖之C類股份 (於KFTH協議日期佔KFTH已發行股本合計35%)，代價為7,544,249泰銖 (相等於約1,810,620港元)。

於交易前，本公司分別間接持有KLSEA 67%權益及間接持有KFTH 59.86%權益。PCL及NEWSHIP分別為KLSEA及KFTH之主要股東。因此，PCL及NEWSHIP為本公司之關連人士。故此，根據上市規則，訂立KLSEA協議及KFTH協議對本公司而言構成關連交易。

2. 於二零一零年一月二十六日，本公司及香格里拉透過其各自之間接全資附屬公司就成立合資公司訂立股東協議及公司章程，以便在中國開發包括酒店、商業及／或住宅元素之有潛質的房地產發展項目。合資公司亦可能在中國參與適用於該等房地產發展之地塊之土地投標。

合資公司由本公司及香格里拉分別按55%及45%之比例持有；而本公司向合資公司作出之最高出資額預期約為人民幣187,000,000元 (約212,500,000港元)。

嘉里控股為本公司之控股股東。根據上市規則，香格里拉為嘉里控股之聯繫人，因而被視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。

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大酒店有限公司 (「北京嘉里」) 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」)，向香格里拉北京嘉里中心大酒店提供酒店管理、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。

北京嘉里為香格里拉北京嘉里中心大酒店之擁有人。北京嘉里分別由本集團擁有71.25%、香格里拉集團擁有23.75%及獨立第三方擁有5%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向北京嘉里提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

持續關連交易 (續)

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」)。截至二零零九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約13,700,000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. 並無超逾有關公告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

郭孔丞

主席

香港，二零一零年三月十七日



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95至187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，此財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、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二零零九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，二零一零年三月十七日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	5	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	6	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	7	5,975,943	4,439,646
融資費用	8	(62,804)	(279,140)
經營溢利		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	9	(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	11	999,992	999,338
每股盈利			
— 基本	12	3.08港元	2.14港元
— 攤薄	12	3.04港元	2.13港元

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期內溢利		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變動之遞延稅項	32	13,070	(18,926)
可供出售投資公允價值之增加/(減少)	36	238,806	(102,950)
分佔聯營公司的其他全面收益		1,655	(3,329)
出售一間附屬公司而撥回的儲備	36	-	(19,457)
境外業務的匯兌差異淨額		182,431	1,088,962
年內其他全面收益總額(已扣除稅項)		383,890	1,024,213
年內全面收益總額		5,299,738	4,397,604
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
		5,299,738	4,397,604

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	2,981,159	3,036,006
投資物業	15	34,857,247	29,709,611
租賃土地及土地使用權	16	389,213	520,176
發展中物業	17	13,355,118	20,206,602
土地訂金		2,553,084	3,113,939
聯營公司	19	7,439,298	6,100,933
衍生金融工具	20	14,263	–
可供出售投資	21	1,501,034	1,265,693
長期應收賬項	22	23,409	26,711
商譽	23	523,012	508,749
		63,636,837	64,488,420
流動資產			
發展中物業	17	10,599,736	5,933,005
已落成之待售物業	24	4,378,262	819,132
應收賬項、預付款項及訂金	22	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	25	162,253	102,284
衍生金融工具	20	–	4,884
受限制及有抵押之銀行存款	26	48,790	1,235
現金及銀行結存	26	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	27	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	28	429,782	1,907,948
可換股債券	29	142,526	–
衍生金融工具	20	79,960	–
有抵押銀行透支	26	1,065	3,713
無抵押銀行透支	26	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	28	9,619,511	8,495,475
可換股債券	29	2,462,238	2,472,202
定息債券	30	3,240,870	3,236,664
少數股東貸款	31	2,796,071	2,646,477
衍生金融工具	20	–	143,652
遞延稅項	32	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	33	1,428,953	1,427,190
股份溢價	35	11,926,986	11,899,348
其他儲備	36	12,464,002	11,998,505
保留溢利		24,033,521	20,642,488
擬派末期股息	11	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

承董事會命

郭孔丞
董事

黃小抗
董事

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	3,457	5,025
附屬公司	18	34,647,401	38,776,542
衍生金融工具	20	14,263	–
		34,665,121	38,781,567
流動資產			
應收股息		1,000,000	1,400,000
應收賬項、預付款項及訂金		12,165	12,218
衍生金融工具	20	–	4,884
現金及銀行結存	26	198,934	54,430
		1,211,099	1,471,532
流動負債			
應付賬項及應計項目		69,843	50,650
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	28	–	1,400,000
衍生金融工具	20	79,960	–
		149,803	1,450,650
流動資產淨值		1,061,296	20,882
總資產減流動負債		35,726,417	38,802,449
非流動負債			
長期銀行貸款	28	2,825,000	5,890,000
衍生金融工具	20	–	143,652
		2,825,000	6,033,652
總資產減負債		32,901,417	32,768,797
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	33	1,428,953	1,427,190
股份溢價	35	11,926,986	11,899,348
其他儲備	36	18,222,728	18,121,064
保留溢利		751,169	750,319
擬派末期股息	11	571,581	570,876
總權益		32,901,417	32,768,797

承董事會命

郭孔丞

董事

黃小抗

董事

綜合現金流動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	37(a)	6,226,054	2,448,219
已付利息		(454,251)	(624,165)
已繳所得稅款		(504,162)	(750,472)
來自經營業務之現金淨額		5,267,641	1,073,582
投資業務			
添置物業、機器及設備		(127,116)	(223,461)
添置投資物業		(412,234)	(379,847)
添置發展中物業		(1,355,817)	(1,281,181)
購買租賃土地及土地使用權		(1,533)	(57,500)
土地訂金增加		(938,284)	(3,827,456)
收購附屬公司	37(c)	(605,627)	(1,006,815)
收購附屬公司之額外權益		(24,782)	(176,165)
出售附屬公司	37(d)	-	(6,281)
出售附屬公司部份權益		-	2,000,154
聯營公司投資之增加		(306,340)	(659,338)
出售聯營公司投資所得款項		20,500	-
聯營公司(額外借款)/償還貸款		(340,274)	76,488
出售可供出售投資所得款項		2,862	-
長期應收賬項之減少		3,744	10,245
已收利息		61,905	96,894
受限制及有抵押之銀行存款之(增加)/減少		(47,553)	66,968
已收聯營公司股息		239,773	236,356
聯營公司退回資本		9	-
已收上市及非上市投資股息		69,514	75,073
接受投資公司還款		126	458
出售物業、機器及設備所得款項		17,864	17,706
出售投資物業所得款項		1,816,517	1,122,207
出售發展中物業所得款項		51,077	14,296
應用於投資業務之現金淨額		(1,875,669)	(3,901,199)
融資業務			
發行股本所得款項		23,780	19,021
償還銀行貸款		(11,978,282)	(5,638,649)
所提取銀行貸款		11,596,880	8,475,672
已付股息		(999,287)	(1,279,497)
少數股東注入資本		736,005	903,971
已付附屬公司少數股東股息		(104,144)	(65,475)
少數股東取回資本		(366)	(1,046)
少數股東貸款之(減少)/增加		(99,368)	189,864
(應用於)/來自融資之現金淨額		(824,782)	2,603,861
現金及現金等值之增加/(減少)		2,567,190	(223,756)
匯率變動的影響		20,436	84,296
於一月一日之現金及現金等值		4,066,426	4,205,886
於十二月三十一日之現金及現金等值	26(b)	6,654,052	4,066,426

綜合權益變動表

截至二零零九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 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派股息 千港元	總計 千港元		
於二零零九年一月一日之結餘	1,427,190	11,899,348	11,998,505	20,642,488	570,876	46,538,407	6,005,376	52,543,783
年度溢利	-	-	-	4,391,046	-	4,391,046	524,802	4,915,848
租賃及永久業權土地及樓宇及港口設施 公允價值之減少	-	-	(40,646)	-	-	(40,646)	(11,426)	(52,072)
租賃及永久業權土地及樓宇及港口設施 公允價值減少之遞延稅項	-	-	10,844	-	-	10,844	2,226	13,070
可供出售投資公允價值之增加	-	-	238,806	-	-	238,806	-	238,806
衍生金融工具公允價值之增加－ 一間聯營公司的現金流量對沖	-	-	2,462	-	-	2,462	-	2,462
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	(807)	-	-	(807)	-	(807)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	153,160	-	-	153,160	29,271	182,431
截至二零零九年十二月三十一日止年度 全面收益總額	-	-	363,819	4,391,046	-	4,754,865	544,873	5,299,738
發行股本								
－ 行使購股權	1,763	27,638	(5,621)	-	-	23,780	-	23,780
僱員購股權計劃－ 僱員服務之價值	-	-	107,285	-	-	107,285	-	107,285
已付股息	-	-	-	(428,411)	(570,876)	(999,287)	(104,144)	(1,103,431)
二零零九年擬派末期股息	-	-	-	(571,581)	571,581	-	-	-
轉撥	-	-	21	(21)	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	1,853	1,853
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	(16,740)	(16,740)
結束附屬公司	-	-	(7)	-	-	(7)	2,449	2,442
少數股東取回資本	-	-	-	-	-	-	(366)	(366)
少數股東注入資本	-	-	-	-	-	-	736,005	736,005
	1,763	27,638	101,678	(1,000,013)	705	(868,229)	619,057	(249,172)
二零零九年十二月三十一日之結餘	1,428,953	11,926,986	12,464,002	24,033,521	571,581	50,425,043	7,169,306	57,594,349

公司股東應佔權益

	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派股息 千港元	總計 千港元	少數股東 權益 千港元	總權益 千港元
於二零零八年一月一日之結餘	1,424,278	11,804,186	11,263,616	18,592,906	925,781	44,010,767	2,767,698	46,778,465
年度溢利	-	-	-	3,050,593	-	3,050,593	322,798	3,373,391
租賃及永久業權土地及樓宇及港口設施 公允價值之增加	-	-	72,074	-	-	72,074	7,839	79,913
租賃及永久業權土地及樓宇及港口設施 公允價值增加之遞延稅項	-	-	(12,926)	-	-	(12,926)	(6,000)	(18,926)
可供出售投資公允價值之虧損	-	-	(102,950)	-	-	(102,950)	-	(102,950)
衍生金融工具公允價值之虧損 - 一間聯營公司的現金流量對沖	-	-	(6,382)	-	-	(6,382)	-	(6,382)
出售一間附屬公司而撥回的儲備	-	-	(19,457)	-	-	(19,457)	-	(19,457)
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	3,053	-	-	3,053	-	3,053
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	721,809	-	-	721,809	367,153	1,088,962
截至二零零八年十二月三十一日止年度 全面收益總額	-	-	655,221	3,050,593	-	3,705,814	691,790	4,397,604
發行股本								
— 以股代息之股息	1,464	73,282	-	-	-	74,746	-	74,746
— 行使購股權	1,448	21,880	(4,307)	-	-	19,021	-	19,021
僱員購股權計劃 - 僱員服務價值	-	-	82,302	-	-	82,302	-	82,302
已付股息	-	-	-	(428,462)	(925,781)	(1,354,243)	(65,475)	(1,419,718)
二零零八年擬派末期股息	-	-	-	(570,876)	570,876	-	-	-
轉撥	-	-	1,673	(1,673)	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	150,513	150,513
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	(187,885)	(187,885)
出售附屬公司部份權益	-	-	-	-	-	-	1,745,810	1,745,810
少數股東取回資本	-	-	-	-	-	-	(1,046)	(1,046)
少數股東注入資本	-	-	-	-	-	-	903,971	903,971
	2,912	95,162	79,668	(1,001,011)	(354,905)	(1,178,174)	2,545,888	1,367,714
二零零八年十二月三十一日之結餘	1,427,190	11,899,348	11,998,505	20,642,488	570,876	46,538,407	6,005,376	52,543,783

1 一般資料

嘉里建設有限公司（「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二零一零年三月十七日批准刊發。

2 重要會計政策摘要

編製此等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

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）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、以公允價值計量且其變動計入損益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。

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二零零九年一月一日開始之會計年度生效，並有關本集團的營運之準則及修訂：

- 香港會計準則1（經修訂）「財務報表的列報」規定「非權益持有者的權益變動」在全面收益表中必須與權益持有者的權益變動分開列報。因此，本集團在綜合權益變動表中列報全部權益持有者的權益變動，而非權益持有者的權益變動亦在綜合全面收益表中列報。比較數字已重新列報，以符合修訂準則。由於香港會計準則1（經修訂）只影響財務報表的列報方面，故此對本集團的業績或財務狀況並無影響。

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

- 香港財務準則2 (修訂本)「以股份為基礎的付款」處理有關歸屬條件和註銷，澄清了歸屬條件僅指服務條件和表現條件。以股份為基礎的付款的其他特徵不是歸屬條件。此等特徵將需要包括在與僱員和其他提供類似服務人士的交易於授出日期的公允價值內，此等特徵將不影響授出日期後預期將歸屬的獎勵數目或估值。所有註銷，不論由實體或其他方作出，必須按相同的會計處理法入賬。本集團及本公司已由二零零九年一月一日起應用香港財務準則2 (修訂本)。此修訂本對本集團或本公司的財務報表沒有重大影響。
- 香港財務準則7 (修訂本)「金融工具－披露」，要求加強有關公允價值計量及流動資金風險的披露。是項修訂主要要求分層次披露公允價值的計量。香港財務準則7 (修訂本) 只導至額外披露，對本集團的業績及財務狀況並無影響。
- 香港財務準則8「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」，要求採用「管理層方法」，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對本集團的報告分部並無影響。
- 香港會計準則23 (修訂本)「借款成本」要求本集團將直接與購買、興建或生產一項合資格資產有關的借款費用資本化作為該資產的部份成本。將所有借款成本即時作為費用支銷的選擇權已被取消。有關符合資本化條件的合資格資產的借款成本，於二零零九年一月一日或之後開始進行資本化。會計政策的改變對集團或公司的財務報表並無重大影響。
- 香港會計準則40 (修訂本)「投資物業」，對該準則加以修改，將供日後作為投資物業使用的興建中或發展中物業納入其範圍。在該項修改以前，興建中或發展中物業在建造或發展完成前在香港會計準則2「存貨」或香港會計準則16「物業、機器及設備」或香港會計準則17「租賃」的範圍內。

採納香港會計準則40 (修訂本) 導至對發展中物業及投資物業的會計政策有所改變。供日後作為投資物業的興建中或發展中物業以公允價值計量。但如在建築中的投資物業的公允價值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公允價值能可靠計量兩者的較早者為止。

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

於二零零九年十二月三十一日，發展中的投資物業之賬面值為4,077,229,000港元。採納香港會計準則40（修訂本），由於發展中的投資物業公允價值增加，導致額外的公允價值增加731,061,000港元、應佔聯營公司業績增加554,972,000港元及少數股東權益增加252,137,000港元。

該等公允價值增加亦導致於二零零九年十二月三十一日的遞延稅項負債及二零零九年年度的稅項支出增加182,765,000港元。

以下為已公佈的準則和對現有準則的修改及詮釋，而本集團必須在二零一零年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並無提早採納：

	該日或之後開始的會計期間
香港財務準則2（修訂本）「集團以現金結算股份支付之交易」	二零一零年一月一日
香港財務準則3（經修訂）「企業合併」	二零零九年七月一日
香港財務準則9「金融工具」	二零一三年一月一日
香港會計準則24（經修訂）「關聯方之披露」	二零一一年一月一日
香港會計準則27（經修訂）「綜合及獨立財務報表」	二零零九年七月一日
香港會計準則32（修訂本）「供股之分類」	二零一零年二月一日
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」	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14（修訂本）「預付最低資金需求」	二零一一年一月一日
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」	二零零九年七月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋19「以權益工具消除金融負債」	二零一零年七月一日
二零零九年香港財務準則的改善	二零一零年一月一日 (除另行指明外)

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 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對該收購的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，該差額直接在綜合收益表確認。

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。

在本公司之財務狀況表內，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綜合收益表內記賬。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）。

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綜合收益表內確認，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。

(c) 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者負責分配資源和評估經營分部的表現，被認為作出策略性決定的董事會。

(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或項目重新估值採用估值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綜合收益表確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(d) 外幣匯兌 (續)

(ii) 交易及結餘 (續)

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綜合收益表確認而賬面值的其他改變在權益中確認。

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計量且其變動計入損益的權益工具）的換算差額在綜合收益表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財務狀況表內的資產和負債按報告期末的收市匯率換算；
- 本集團實體的每份收益表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，換算境外業務的淨投資以及換算借款及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入權益。當處置或出售境外業務時，該等記錄於權益中之匯兌差額在綜合收益表確認為出售盈虧的一部份。

收購境外實體產生的商譽及公允價值調整被視為該境外實體的資產和負債，並按期末匯率換算。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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。

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費用，在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

重估物業產生的賬面值增加撥入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；所有其他減少的數額在綜合收益表支銷。

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20年至50年）
港口設施	2.5%至3.6%
租賃物業裝修	2%至50%
貨倉操作設備	5%至25%
汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備	5%至50%

在每個報告期末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，並在綜合收益表內確認。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，並在綜合收益表內確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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及借貸成本。就收購或興建一合資格資產而產生的借貸成本予以資本化而成為物業成本的一部份。借貸成本於收購或建築活躍進行的期間予以資本化，並在建築完成後停止資本化，或在中止發展時中止其資本化。

在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。公允價值根據專業估值師的估值計量。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。但如在建築中的投資物業的公允價值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公允價值能可靠計量兩者的較早者為止。

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租賃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支出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，才撥充在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

投資物業的公允價值變動在綜合收益表列賬。當投資物業出售後或被永久撤回其用途後並且不會帶來未來經濟效益，該等投資物業即不再被確認為投資物業。

當投資物業的用途有所改變，有證據顯示物業的發展的啟動以出售為目的，該物業將以物業用途改變的日期之公允價值被轉撥至已落成之待售物業。

2 重要會計政策摘要 (續)

(f) 投資物業 (續)

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。

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。任何因此而增加的賬面值於收益表中確認，將以往的減值虧損撥回後，任何剩餘的增加額直接在權益中的重估盈餘內確認。任何因此而減少的賬面值首先與在全面收益表內以往的重估盈餘對銷，任何剩餘的減少額在收益表中支銷。

(g) 發展中物業

發展中物業包括永久業權土地、租賃土地、土地使用權及樓宇，而其建築工程及發展尚未完成。永久業權土地按成本減累計減值損失計量。租賃土地及土地使用權的預付款根據提供效益的模式或以直線法於租賃期內攤銷及按攤銷成本減累計減值損失計量。樓宇部分以成本減累計減值損失列值。

樓宇部份的成本包括建築成本及於建築期間資本化之租賃土地及土地使用權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，物業按其賬面值根據各類物業的用途重新分類。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(附註2(w))。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。

(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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。因收購附屬公司而產生的商譽分開確認於非流動資產內。因收購聯營公司而產生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。分開確認因收購附屬公司而產生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每個營運分部。

(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。

當收到附屬公司或聯營投資的股息時，而股息超過附屬公司或聯營在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

(k) 投資

本集團將其財務資產分類如下：以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券、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) 以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券

以公允價值計量且其變動計入損益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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資 (續)

(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，但到期日由報告期末起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收賬項包括長期應收款、應收賬項、受限制及有抵押銀行存款、現金及銀行結存及應收聯營公司款項。

(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。除非管理層有意在報告期末後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。對於並非於收益表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。以公允價值計量且其變動計入損益的財務資產，初步按公允價值列值，而交易成本於綜合收益表支銷。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。可供出售投資及以公允價值計量且其變動計入損益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。

來自以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券類別的公允價值變動所產生的盈虧，列入產生期間綜合收益表內的其他收入及收益淨額中。來自以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。

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綜合收益表確認，而其他公允價值改變則確認於其他全面收益內。分類為可供出售的非貨幣性證券的匯兌差額及其他公允價值改變在其他全面收益中確認。

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綜合收益表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綜合收益表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，在綜合收益表內確認為部份其他收入及收益淨額。

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資 (續)

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。

本集團在每個報告期末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綜合收益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在綜合收益表記賬。在綜合收益表確認的股權工具減值虧損不會透過綜合收益表撥回。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項是否須減值的指標。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綜合收益表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，將撥回綜合收益表中的行政費用內。

(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)對沖境外業務的淨投資。

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。

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)

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。

(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，於綜合收益表記賬。

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，在到期日期間在綜合收益表內攤銷。

(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其他全面收益中確認。與無效部份有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

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）於綜合收益表中確認。有關利率掉期對沖變動息率借貸的有效部份的盈虧在綜合收益表的融資成本內確認。

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綜合收益表內確認時確認入賬。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綜合收益表。

(iii) 淨投資對沖

境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其他全面收益中確認；與無效部分有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

於廢棄或售出境外業務後，在權益中累計的盈虧列入綜合收益表。

(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，即時於綜合收益表內確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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。銀行透支在財務狀況表的流動負債內獨立列示。

受限制及有抵押之銀行存款並不包括在現金及現金等值內。

(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綜合收益表確認。

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報告期末後最少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報告期末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。遞延稅項採用在報告期末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報告期末計算，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

本集團尚未行使之購股權乃由兩個購股權計劃授出。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。在歸屬期間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。在每個報告期末，本集團修訂其對預期可予以行使認股權數目的估計。本集團在綜合收益表確認對原估算修訂（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。在報告期末後超過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。

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綜合收益表中確認。

(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），包括用作發展租賃土地及土地使用權的預付款，於租賃期內根據提供效益的模式或以直線法在綜合收益表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綜合財務狀況表內。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根據提供效益的模式或以直線法攤銷。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。於物業（投資物業除外）的建築展開前及完成後的攤銷額，在綜合收益表內支銷。當相關的物業按用途重新分類，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綜合收益表支銷。合資格資產的在建期間直至建築完成日的有關建築或收購之融資成本均撥充資本。

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，惟披露於財務報表附註內。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財務報表附註內。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、以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券、現金及銀行結存、受限制及有抵押之銀行存款、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、利率風險及價格風險）、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。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(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。

本集團持有若干境外業務投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。本集團在境外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與港元掛鈎之美元。本集團亦已訂立交叉貨幣掉期合約，以管理已確認負債之美元。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。由於本集團的計息資產的利息收入並不重大，本集團的收入及營運現金流量實質不太受市場利率的變動影響。

本集團利用浮息轉換為定息利率掉期來管理其部份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

於報告期末，若利率增加／減少50（二零零八年：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減少約10,163,000港元或增加約15,265,000港元（二零零八年：減少32,370,000港元或增加40,258,000港元）。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(iii) 價格風險

由於本集團持有的投資在綜合財務狀況表中分類為可供出售或按公允價值計量且其變動計入損益的投資，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20% (二零零八年：20%) 之變動，其賬面值預期將減少或增加87,070,000港元 (二零零八年：57,384,000港元)。

假若以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的股票年底股價出現20% (二零零八年：20%) 之變動，其賬面值預期將減少或增加32,451,000港元 (二零零八年：20,457,000港元)。

(ii) 信貸風險

現金及銀行結存、受限制及有抵押之銀行存款、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按應收款的原有條款收回所有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，本集團於每個報告期末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80%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20%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，和有能力的結算市場持倉。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。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

現金流量預測是在集團的經營主體執行，並由集團財務總計。集團財務監控集團的流動資金需求的滾動預測，確保有足夠資金應付經營需要，但同時經常維持充足的未提取承諾借款額度，以使集團不違反其任何借款限額或條款（如適用）。此等預測考慮了集團債務融資計劃、條款遵從、符合內部財務狀況表比率目標，及（如適用）外部的監管或法例規定—例如貨幣限制。

下表詳列集團及公司的各合約到期日的金融負債。根據集團及公司須付款的最早日期的金融負債未折現現金流量而列示。

	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
於二零零九年十二月三十一日					
銀行貸款	550,009	4,255,720	5,461,496	101,313	10,368,538
可換股債券	144,418	-	2,754,271	-	2,898,689
定息債券	207,611	207,611	622,832	3,671,859	4,709,913
少數股東貸款	-	2,836,258	-	-	2,836,258
應付款項、已收訂金及應計項目	3,735,394	-	-	-	3,735,394
有抵押銀行透支	1,065	-	-	-	1,065
無抵押銀行透支	468	-	-	-	468
衍生金融工具	85,867	-	-	-	85,867
總計	4,724,832	7,299,589	8,838,599	3,773,172	24,636,192

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
於二零零八年十二月三十一日					
銀行貸款	2,043,930	728,094	7,878,995	63,477	10,714,496
可換股債券	-	144,418	2,754,271	-	2,898,689
定息債券	207,495	207,495	622,487	3,877,319	4,914,796
少數股東貸款	-	2,679,377	-	-	2,679,377
應付賬項、已收訂金及應計項目	3,311,538	-	-	-	3,311,538
有抵押銀行透支	3,713	-	-	-	3,713
無抵押銀行透支	11,472	-	-	-	11,472
衍生金融工具	97,996	81,664	-	-	179,660
總計	5,676,144	3,841,048	11,255,753	3,940,796	24,713,741
	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
於二零零九年十二月三十一日					
銀行貸款	10,091	2,772,774	55,697	-	2,838,562
衍生金融工具	85,867	-	-	-	85,867
總計	95,958	2,772,774	55,697	-	2,924,429
	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
於二零零八年十二月三十一日					
銀行貸款	1,451,603	44,053	5,906,288	-	7,401,944
衍生金融工具	97,996	81,664	-	-	179,660
總計	1,549,599	125,717	5,906,288	-	7,581,604

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，以為股東提供最高回報，同時維持最佳的借貸及資本結餘組合。

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（包括綜合財務狀況表所列的本期及非本期貸款）減去現金及現等價物和受限制及有抵押之銀行存款。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零零九年	二零零八年
借貸淨額（百萬港元）	9,192	12,045
公司股東應佔權益（百萬港元）	50,425	46,538
負債比率	18.2%	25.9%

(c) 公允價值估計

由二零零九年一月一日起，本集團採納香港財務準則7有關金融工具在財務狀況表按公允價值計量的修改，其規定按下列公允價值計量架構披露公允價值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第3層）。

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

下表顯示本集團於二零零九年十二月三十一日按公允價值計量的資產和負債。

	第1層	第2層	第3層	總計
資產				
衍生金融工具	-	14,263	-	14,263
可供出售投資	435,349	-	1,065,685	1,501,034
以公允價值計量且其變動計入損益的 上市證券	162,253	-	-	162,253
總資產	597,602	14,263	1,065,685	1,677,550
負債				
衍生金融工具	-	79,960	-	79,960
總負債	-	79,960	-	79,960

在活躍市場買賣的金融工具的公允價值根據報告期末的市場報價列賬。當報價可即時和定期從證券交易所、交易商、經紀、業內人士、定價服務者或監管代理獲得，而該等報價代表按公平交易基準進行的實際和常規市場交易時，該市場被視為活躍。本集團持有的金融資產的市場報價為當時買方報價。此等工具包括在第1層。在第1層的工具主要包括於香港證券交易所上市之權益投資（分類為以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券或可供出售）。

沒有在活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公允價值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據（如有），儘量少依賴實體的個別估計。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

如一項或多項重大輸入並非根據可觀察市場數據，則該金融工具列入第3層。

用以估值金融工具的特定估值技術包括：

- 同類型工具的市場報價或交易商報價。
- 利率掉期合約及交叉貨幣掉期合約的公允價值根據可觀察收益率曲線，按估計未來現金流量的現值計算。
- 其他技術，例如折算現金流量分析，用以釐定其餘金融工具的公允價值。

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

下表顯示截至二零零九年十二月三十一日止年度第3層金融工具的變動。

	可供出售投資
期初結餘	978,774
在全面收益確認的利潤和虧損	86,925
出售	(14)
期末結餘	1,065,685

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；
- (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；及
- (IV) 建築中的投資物業的估計完工所需成本根據過往經驗、已簽訂合約以及或然準備而計量。

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每個報告期末當時的市場情況釐定。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(i) 投資物業公允價值的估算 (續)

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及已落成之待售物業之變現能力評估其可收回價值，就過往經驗及已簽訂之合約計入完工之估計成本及因應市場情況而估計之銷售／租賃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。

(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及資本收益的預扣稅。在釐定土地增值及資本收益及其相關稅項時，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及資本收益的預扣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)及2(j)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。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(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) 可供出售投資及衍生金融工具的公允價值

沒有在活躍市場買賣的可供出售投資及衍生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，並主要根據每個報告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。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
營業額		
出售物業	3,553,199	2,788,180
租金收入	1,348,194	1,384,761
酒店收入	245,489	437,808
物流服務收入	7,666,741	8,359,784
項目、物業管理及其他	124,660	145,165
	12,938,283	13,115,698

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*	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	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)				
— 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

附註：物業銷售所得款項的分析

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業銷售所得款項(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
投資物業銷售所得款項		
— 中國物業	3,198	—
— 香港物業	883,451	1,915,832
	886,649	1,915,832
物業銷售所得款項總額		
— 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

* 部分比較數字已重新呈列以符合本年之呈列方式。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	二零零九年							綜合 千港元
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	
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)	-
	3,996,058	1,150,824	-	7,666,741	-	706,343	(581,683)	12,938,283
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	2,847,426	2,372,060	(1,731)	669,182	3,397	460,675	(506,485)	5,844,524
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	2,872,210	2,330,133	14,823	645,321	3,376	47,276	-	5,913,139
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	3,346,703	2,424,830	142,985	807,985	69,908	41,349	-	6,833,760
稅項	(1,399,317)	(313,271)	(47,714)	(144,411)	-	(13,199)	-	(1,917,912)
年度溢利	1,947,386	2,111,559	95,271	663,574	69,908	28,150	-	4,915,848
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
	1,947,386	2,111,559	95,271	663,574	69,908	28,150	-	4,915,848
折舊及攤銷	41,126	4,049	-	175,121	-	1,701	-	221,997

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	二零零八年							
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流 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	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)	-
	2,748,524	1,863,161	-	8,359,784	-	904,295	(760,066)	13,115,698
業績								
投資物業公允價值變動 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	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)	1,973,112	710,643	(12,514)	662,243	60,146	(20,239)	-	3,373,391
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
	1,973,112	710,643	(12,514)	662,243	60,146	(20,239)	-	3,373,391
折舊及攤銷	37,278	7,729	-	173,523	-	2,540	-	221,070

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	二零零九年							
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流 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	36,347,191	31,341,224	606	10,797,075	446,386	33,815,328	(33,970,935)	78,776,875
聯營公司	2,366,830	2,137,055	1,112,364	1,346,948	426,417	49,684	-	7,439,298
衍生金融工具	-	-	-	-	-	14,263	-	14,263
可供出售投資	470	679,985	816,741	3,838	-	-	-	1,501,034
長期應收賬項	-	23,409	-	-	-	-	-	23,409
可收回稅項	40,388	21,369	-	14,394	-	5,909	-	82,060
儲稅券	-	61	-	-	-	64,610	-	64,671
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	162,162	91	-	-	-	-	162,253
資產總值	38,754,879	34,365,265	1,929,802	12,162,255	872,803	33,949,794	(33,970,935)	88,063,863
分部負債	14,250,398	18,115,910	23,865	4,777,117	202,320	2,539,377	(33,970,935)	5,938,052
衍生金融工具	-	-	-	-	-	79,960	-	79,960
銀行借貸	955,119	1,220,000	-	408,174	-	7,466,000	-	10,049,293
可換股債券	-	-	-	-	-	2,604,764	-	2,604,764
定息債券	-	-	-	-	-	3,240,870	-	3,240,870
稅項及遞延稅項	3,665,550	1,368,622	89,495	571,130	-	65,707	-	5,760,504
少數股東貸款	1,101,281	1,613,137	-	80,709	69	875	-	2,796,071
負債總額	19,972,348	22,317,669	113,360	5,837,130	202,389	15,997,553	(33,970,935)	30,469,514
非流動資產*	30,942,034	20,652,434	1,112,364	8,911,576	426,417	53,306	-	62,098,131

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	二零零八年							
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流 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	32,899,816	28,760,274	1,500	9,945,904	437,460	32,703,772	(33,046,381)	71,702,345
聯營公司	1,590,047	1,699,850	982,430	1,353,883	416,387	58,336	-	6,100,933
衍生金融工具	-	-	-	-	-	4,884	-	4,884
可供出售投資	470	506,036	755,340	3,847	-	-	-	1,265,693
長期應收賬項	-	26,711	-	-	-	-	-	26,711
可收回稅項	93,494	9	-	8,563	-	5,900	-	107,966
儲稅券	-	-	-	-	-	21,790	-	21,790
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	102,211	73	-	-	-	-	102,284
資產總值	34,583,827	31,095,091	1,739,343	11,312,197	853,847	32,794,682	(33,046,381)	79,332,606
分部負債	12,805,154	16,827,301	34,387	4,441,150	254,446	2,232,907	(33,046,381)	3,548,964
衍生金融工具	-	-	-	-	-	143,652	-	143,652
銀行借貸	1,399,434	1,273,000	-	440,989	-	7,290,000	-	10,403,423
可換股債券	-	-	-	-	-	2,472,202	-	2,472,202
定息債券	-	-	-	-	-	3,236,664	-	3,236,664
稅項及遞延稅項	2,577,043	1,115,230	40,653	551,615	-	52,900	-	4,337,441
少數股東貸款	1,235,897	1,328,725	-	77,982	2,998	875	-	2,646,477
負債總額	18,017,528	20,544,256	75,040	5,511,736	257,444	15,429,200	(33,046,381)	26,788,823
非流動資產*	29,148,767	23,977,010	982,430	8,607,844	416,387	63,578	-	63,196,016

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(d) 本集團之財務業績按地域分析如下：

	二零零九年			
	分部收入 千港元	分部業績 千港元	分部資產 千港元	非流動資產* 千港元
中國	7,819,670	3,040,436	40,932,034	34,547,670
香港	2,991,752	2,734,076	35,607,299	24,433,227
英國	733,506	38,258	366,826	105,915
其他	1,393,355	31,754	1,870,716	3,011,319
	12,938,283	5,844,524	78,776,875	62,098,131

	二零零八年			
	分部收入 千港元	分部業績 千港元	分部資產 千港元	非流動資產* 千港元
中國	6,708,153	3,163,496	37,231,738	32,673,515
香港	3,772,177	1,282,412	32,507,854	27,677,159
英國	1,057,050	37,911	284,320	104,258
其他	1,578,318	60,114	1,678,433	2,741,084
	13,115,698	4,543,933	71,702,345	63,196,016

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

6 其他收入及收益淨額

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股息收入		
— 上市投資	42,568	47,289
— 非上市投資	26,946	27,784
	69,514	75,073
利息收入	61,905	96,894
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	182,453	264,493
出售附屬公司之利潤	—	129,994
出售聯營公司之利潤	6,283	—
出售附屬公司之部份權益之利潤	—	254,344
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的公允價值利潤／(虧損)	59,968	(122,396)
可供出售投資減值虧損	—	(276,254)
出售物業、機器及設備之利潤／(虧損)	300	(5,788)
其他	76,888	163,919
	457,311	580,279

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業之銷售成本	1,397,914	1,145,620
投資物業之相關直接經營費用		
— 中國	136,637	148,724
— 香港	157,609	193,047
	294,246	341,771
物流直接經營成本	6,538,019	7,222,601
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
酒店經營成本	162,228	197,906
經營租約開支		
— 土地及樓宇	110,281	76,454
應收賬項減值撥備	14,445	20,596
核數師酬金	13,115	15,182
匯兌淨虧損／(收益)	8,571	(23,818)

8 融資費用

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息支出：		
— 銀行借貸：銀行貸款及透支	116,204	268,482
— 可換股債券(附註29)	132,562	125,815
— 定息債券(附註30)	209,996	210,773
— 衍生金融工具	101,034	119,055
— 其他	29,457	27,807
融資費用總計	589,253	751,932
減：撥充發展中物業資本之數額	(453,378)	(533,946)
	135,875	217,986
衍生金融工具公允價值之(利潤)／虧損	(73,071)	61,154
年內融資費用總計	62,804	279,140

用作發展物業而撥充資本的借款，其息率介乎每年0.3%至6%（二零零八年：介乎每年1%至7%）。

9 稅項

香港及海外利得稅

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。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

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，其所得稅稅率已於二零零八年一月一日起降低至25%。

已分配／未分配溢利的預扣稅項

預扣稅項乃根據宣派／匯出的分配溢利，按中國及海外的現行稅率徵收。

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。

於綜合收益表（支銷）／抵免之稅項包括：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
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
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)
	(1,917,912)	(1,085,978)

9 稅項 (續)

本年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。

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：

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	6,833,760	4,459,369
減：應佔聯營公司業績	(920,621)	(298,863)
	5,913,139	4,160,506
以香港利得稅率16.5%(二零零八年：16.5%)計算	975,668	686,483
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	243,821	131,968
動用以往未經確認之稅項虧損	(14,715)	(54,406)
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	29,544	65,835
未確認之稅項虧損	7,892	7,101
稅率改變之稅項影響	-	(80,229)
往年多提撥備之稅項	(7,342)	(3,626)
	1,234,868	753,126
已分配／未分配利潤的預扣稅項	109,571	90,470
資本收益的預扣稅項	186,231	91,601
土地增值稅	516,323	201,042
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(129,081)	(50,261)
稅項支出	1,917,912	1,085,978

10 股東應佔溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為1,000,842,000港元(二零零八年：1,405,006,000港元)。

11 股息

	公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已派中期股息－每股普通股0.30港元（二零零八年：0.30港元）（附註(a)）	428,381	428,087
擬派末期股息－每股普通股0.40港元（二零零八年：0.40港元）（附註(b)）	571,581	570,876
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)）	30	375
	999,992	999,338

(a) 截至二零零九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（二零零八年：0.30港元）計算而呈列。於二零零八年，本公司亦提呈以股代息之選擇，使中期股息中僅有約420,271,000港元以現金支付。

(b) 於二零一零年三月十七日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股普通股0.40港元。此擬派股息並未於財務報表內列作應付股息。上述截至二零零九年十二月三十一日止年度內之擬派末期股息，是以於二零零九年十二月三十一日已發行之1,428,953,442股普通股為基準再乘以每股普通股0.40港元末期股息計算。關於截至二零零九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（預計於二零一零年五月十一日）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
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
股東應佔溢利	4,391,046	3,050,593
每股基本盈利	3.08港元	2.14港元

12 每股盈利 (續)

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。

	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	1,482,317,581	1,478,627,226

	二零零九年 千港元	二零零八年 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	4,501,735	3,155,649

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
每股攤薄盈利	3.04港元	2.13港元

13 員工福利支出

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	1,274,196	1,280,181
授予董事及僱員的購股權	107,284	82,303
退休金成本－界定供款計劃（附註(a)）	104,542	97,343
	1,486,022	1,459,827

(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」）。

13 員工福利支出 (續)

(a) 退休金 – 界定供款計劃 (續)

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。

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10,000港元（二零零八年：10,000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1,221,000港元（二零零八年：1,307,000港元）已被取用，於年終尚餘可供扣取未來供款之數額為507,000港元（二零零八年：181,000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22%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。

13 員工福利支出 (續)

(b) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零零九年十二月三十一日止年度，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
郭孔丞先生	-	3,840	8,000	2,152	120	14,112
黃小抗先生	-	5,160	18,000	22,159	120	45,439
何述勤先生	-	3,444	9,050	9,294	120	21,908
馬榮楷先生	-	3,444	5,050	5,622	120	14,236
蘇慶和先生，MBE，JP	-	4,560	1,190	1,076	120	6,946
錢少華先生	-	2,400	8,050	6,913	120	17,483
陳惠明先生	-	2,832	3,500	6,913	120	13,365
古滿麟先生	325	-	-	-	-	325
劉菱輝先生	350	-	-	-	-	350
黃汝璞女士，JP	330	-	-	-	-	330
謝啟之先生	310	-	-	-	-	310

截至二零零八年十二月三十一日止年度，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
郭孔丞先生 ¹	-	2,427	6,000	-	69	8,496
黃小抗先生	-	5,640	15,000	19,912	120	40,672
何述勤先生	-	3,360	6,060	7,965	120	17,505
馬榮楷先生	-	3,360	5,060	5,310	120	13,850
蘇慶和先生，MBE，JP ¹	-	3,420	600	-	90	4,110
錢少華先生	-	1,920	4,560	5,310	120	11,910
陳惠明先生	-	2,760	3,500	5,310	120	11,690
古滿麟先生	330	-	-	-	-	330
劉菱輝先生	360	-	-	-	-	360
黃汝璞女士，JP ¹	208	-	-	-	-	208
謝啟之先生	310	-	-	-	-	310
洪敬南先生 ²	-	1,550	2,525	-	51	4,126
William Winship FLANZ先生 ³	97	-	-	-	-	97

¹ 於二零零八年內獲委任

² 於二零零八年內辭任

³ 於二零零八年內卸任

附註：

其他福利乃指授予有關董事的購股權之公允價值，並根據香港財務準則2於綜合收益表內支銷。

13 員工福利支出 (續)

(c) 五位最高薪酬人士

五位最高薪酬人士皆為本公司董事。年內，本集團五位最高薪酬人士，其酬金總額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 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	64,428	60,847
酌情花紅	48,150	34,180
退休金供款	600	600
	113,178	95,627

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零零九年	二零零八年
11,500,001港元 – 12,000,000港元	–	2
13,500,001港元 – 14,000,000港元	–	1
14,000,001港元 – 14,500,000港元	2	–
17,000,001港元 – 17,500,000港元	1	–
17,500,001港元 – 18,000,000港元	–	1
21,500,001港元 – 22,000,000港元	1	–
40,500,001港元 – 41,000,000港元	–	1
45,000,001港元 – 45,500,000港元	1	–
	5	5

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									
於二零零九年一月一日	1,132,327	682,346	23,205	415,832	231,458	127,450	524,135	657,215	3,793,968
添置，按成本	5,393	767	-	13,149	-	3,547	40,309	63,951	127,116
收購附屬公司	-	22,110	-	-	-	-	12,896	733	35,739
重估調整	(80,849)	(34,573)	-	144	(14,596)	-	-	-	(129,874)
出售	-	-	(984)	-	(1,918)	(2,589)	(49,565)	(51,951)	(107,007)
重列	-	-	-	-	-	(360)	-	360	-
轉撥	-	225	2,000	-	-	-	-	522	2,747
匯兌調整	1,956	2,532	37	37,803	9,748	10,200	21,841	6,620	90,737
於二零零九年 十二月三十一日	1,058,827	673,407	24,258	466,928	224,692	138,248	549,616	677,450	3,813,426
按成本	-	-	24,258	-	-	138,248	549,616	677,450	1,389,572
按專業估值	1,058,827	673,407	-	466,928	224,692	-	-	-	2,423,854
於二零零九年 十二月三十一日	1,058,827	673,407	24,258	466,928	224,692	138,248	549,616	677,450	3,813,426
折舊總額及累計減值虧損									
於二零零九年一月一日	-	-	7,806	-	-	71,521	270,962	407,673	757,962
本年度折舊	32,017	23,263	1,676	10,991	8,640	9,312	53,596	74,967	214,462
重估調整	(32,172)	(23,362)	-	(11,577)	(8,776)	-	-	-	(75,887)
出售	-	-	(417)	-	-	(1,992)	(44,922)	(42,112)	(89,443)
重列	-	-	-	-	-	(109)	-	109	-
匯兌調整	155	99	13	586	136	5,852	13,492	4,840	25,173
於二零零九年 十二月三十一日	-	-	9,078	-	-	84,584	293,128	445,477	832,267
於二零零九年 十二月三十一日 之賬面淨值	1,058,827	673,407	15,180	466,928	224,692	53,664	256,488	231,973	2,981,159

14 物業、機器及設備 (續)

	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									
於二零零八年一月一日	1,063,539	720,918	34,805	459,276	293,709	140,511	478,020	624,337	3,815,115
添置，按成本	9,043	5,536	1,144	49,800	200	2,519	61,152	94,067	223,461
收購附屬公司	-	7,264	-	119	-	105	31,402	1,087	39,977
重估調整	(10,099)	5,033	-	(15,191)	(15,936)	-	-	-	(36,193)
出售	-	(122)	(14,895)	-	-	(784)	(17,490)	(41,742)	(75,033)
重列	-	-	-	-	-	(2,557)	21,766	(19,209)	-
轉撥	-	(80,732)	-	-	-	-	-	-	(80,732)
匯兌調整	69,844	24,449	2,151	(78,172)	(46,515)	(12,344)	(50,715)	(1,325)	(92,627)
於二零零八年 十二月三十一日	1,132,327	682,346	23,205	415,832	231,458	127,450	524,135	657,215	3,793,968
按成本	-	-	23,205	-	-	127,450	524,135	657,215	1,332,005
按專業估值	1,132,327	682,346	-	415,832	231,458	-	-	-	2,461,963
於二零零八年 十二月三十一日	1,132,327	682,346	23,205	415,832	231,458	127,450	524,135	657,215	3,793,968
折舊總額及累計減值虧損									
於二零零八年一月一日	-	-	8,558	-	-	69,477	250,984	383,611	712,630
本年度折舊	29,156	31,695	1,093	9,093	8,995	11,858	45,131	73,349	210,370
重估調整	(33,275)	(31,650)	-	(8,154)	(8,489)	-	-	-	(81,568)
出售	-	-	(2,380)	-	-	-	(14,081)	(35,078)	(51,539)
重列	-	-	-	-	-	(856)	13,498	(12,642)	-
匯兌調整	4,119	(45)	535	(939)	(506)	(8,958)	(24,570)	(1,567)	(31,931)
於二零零八年 十二月三十一日	-	-	7,806	-	-	71,521	270,962	407,673	757,962
於二零零八年 十二月三十一日 之賬面淨值	1,132,327	682,346	15,399	415,832	231,458	55,929	253,173	249,542	3,036,006

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共338,364,000港元（二零零八年：300,223,000港元）之物業、機器及設備及為數224,692,000港元（二零零八年：231,458,000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。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。他們均為獨立專業估值師，而物業估值則按二零零九年十二月三十一日之公開市場價值為基準作出重估。
- (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353,456,000港元（二零零八年：290,204,000港元）。

14 物業、機器及設備 (續)

(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347,564,000港元（二零零八年：316,958,000港元）及217,844,000港元（二零零八年：219,303,000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684,128,000港元（二零零八年：699,415,000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			
於二零零九年一月一日	472	9,321	9,793
添置，按成本	-	114	114
出售	-	(469)	(469)
於二零零九年十二月三十一日	472	8,966	9,438
折舊總額			
於二零零九年一月一日	395	4,373	4,768
本年度折舊	55	1,557	1,612
出售	-	(399)	(399)
於二零零九年十二月三十一日	450	5,531	5,981
賬面淨值			
於二零零九年十二月三十一日	22	3,435	3,457

	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			
於二零零八年一月一日	449	6,089	6,538
添置，按成本	23	3,365	3,388
出售	-	(133)	(133)
於二零零八年十二月三十一日	472	9,321	9,793
折舊總額			
於二零零八年一月一日	340	2,891	3,231
本年度折舊	55	1,568	1,623
出售	-	(86)	(86)
於二零零八年十二月三十一日	395	4,373	4,768
賬面淨值			
於二零零八年十二月三十一日	77	4,948	5,025

15 投資物業

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	29,709,611	28,324,740
添置	412,234	379,847
收購附屬公司	19,982	-
公允價值之增加	2,368,339	1,006,136
出售	(680,033)	(1,598,723)
轉撥	3,003,251	995,926
匯兌調整	23,863	601,685
於十二月三十一日	34,857,247	29,709,611

(a) 於二零零九年十二月三十一日，本集團以總值3,133,447,000港元（二零零八年：零）之投資物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註41）。

(b) 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，而物業估值則按二零零九年十二月三十一日之公開市場價值為基準作出重估。

(c) 本集團於投資物業之所佔權益按賬面淨值分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	8,552,000	7,549,000
介乎10至50年租約	9,778,200	9,816,900
於香港以外持有：		
50年以上租約	1,648,609	1,526,851
介乎10至50年租約	14,878,438	10,816,860
	34,857,247	29,709,611

16 租賃土地及土地使用權

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	520,176	402,478
添置	1,533	57,500
收購附屬公司	-	2,242
攤銷	(8,203)	(11,018)
轉撥	(124,825)	49,205
匯兌調整	532	19,769
於十二月三十一日	389,213	520,176

16 租賃土地及土地使用權 (續)

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，其賬面淨值之分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	-	122,672
介乎10至50年租約	71,307	74,425
於香港以外持有：		
50年以上租約	1,813	2,008
介乎10至50年租約	316,093	321,071
	389,213	520,176

於二零零九年十二月三十一日，本集團以總值1,813,000港元（二零零八年：零）之租賃土地及土地使用權作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註41）。

17 發展中物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	26,139,607	19,546,200
添置	3,221,922	2,388,288
收購附屬公司	856,131	1,529,436
出售	(47,000)	(11,986)
轉撥	(6,232,808)	2,158,555
匯兌調整	17,002	529,114
於十二月三十一日	23,954,854	26,139,607
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額	13,355,118	20,206,602
計入流動資產的金額	10,599,736	5,933,005
	23,954,854	26,139,607

本集團於發展中物業之所佔權益按賬面淨值分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	4,376,633	2,849,462
介乎10至50年租約	6,798,386	8,794,794
於香港以外持有：		
50年以上租約	4,218,722	4,247,893
介乎10至50年租約	8,558,493	10,244,729
永久業權土地及樓宇	2,620	2,729
	23,954,854	26,139,607

17 發展中物業 (續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團以總值1,099,629,000港元(二零零八年：3,516,075,000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)。

於二零零九年十二月三十一日，包含於發展中物業而尚未獲發的土地使用權證之賬面淨值共2,975,592,000港元(二零零八年：4,537,025,000港元)。

18 附屬公司

	公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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))	16,003,701	20,132,842
	34,647,401	38,776,542

(a) 主要附屬公司之詳情載於財務報表附註43。

(b) 應收附屬公司款項均為無抵押、無固定還款期及除2,825,000,000港元(二零零八年：14,382,856,000港元)須按現行市場利率計息外免息。

19 聯營公司

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市投資	3,766,134	2,878,062
於香港以外持有之上市股權證券	1,508,621	1,420,182
應佔資產淨值，已包括商譽(附註(a))	5,274,755	4,298,244
應收聯營公司款項(附註(b))	2,226,631	1,895,248
應付聯營公司款項(附註(c))	(62,088)	(92,559)
	7,439,298	6,100,933
上市證券市場價值	1,227,836	693,175

(a) 主要聯營公司之詳情載於財務報表附註43。

(b) 應收聯營公司款項均為無抵押、無固定還款期及除1,427,196,000港元(二零零八年：1,136,783,000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、免息及無須在每一報告期末起計十二個月內償還。

19 聯營公司 (續)

(d) 本集團應佔聯營公司業績、資產及負債總額概括如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔總資產總額	12,907,333	10,748,144
應佔總負債總額	7,765,517	6,582,839
應佔收入總額	1,784,438	1,260,110
應佔除稅後淨溢利總額	920,621	298,863

20 衍生金融工具

	集團及公司			
	二零零九年		二零零八年	
	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))	14,263	-	-	-
利率掉期合約，按公允價值(附註(b))	-	-	-	143,652
	14,263	-	-	143,652
本期				
交叉貨幣掉期合約，按公允價值 (附註(a))	-	-	4,884	-
利率掉期合約，按公允價值(附註(b))	-	79,960	-	-
	-	79,960	4,884	-
總額	14,263	79,960	4,884	143,652

(a) 於二零零九年十二月三十一日之交叉貨幣掉期合約本金為90,000,000美元(二零零八年：417,000,000美元)以1美元等於7.75港元(二零零八年：1美元約7.78港元)的平均匯率在合約初期及到期日進行掉期。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.85%至5.90%(二零零八年：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) 於二零零九年十二月三十一日之利率掉期合約假設本金為2,300,000,000港元(二零零八年：2,300,000,000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。於二零零九年十二月三十一日，固定年利率為4.56%(二零零八年：4.56%)。

21 可供出售投資

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市股權證券，按公允價值	435,349	286,919
非上市股權證券，按公允價值	1,065,685	978,774
	1,501,034	1,265,693
香港上市證券市場價值	435,349	286,919

22 長期應收賬項、應收賬項、預付款項及訂金

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收貿易賬項(附註(a))	1,447,060	2,332,318
減：應收賬項減值之撥備(附註(b))	(44,219)	(36,113)
應收貿易賬項－淨額	1,402,841	2,296,205
應收第二按揭貸款	24,536	28,280
可退回之土地訂金	-	748,957
其他	1,031,701	725,548
	2,459,078	3,798,990
減：長期應收賬項(附註(c))	(23,409)	(26,711)
流動部分	2,435,669	3,772,279

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	904,452	2,207,415
人民幣	796,808	957,718
美元	197,430	199,552
英鎊	142,101	98,830
其他貨幣	418,287	335,475
	2,459,078	3,798,990

22 長期應收賬項、應收賬項、預付款項及訂金 (續)

- (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。於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
1個月以下	756,289	1,642,879
1個月至3個月	535,751	504,211
超過3個月	110,801	149,115
	1,402,841	2,296,205

因本集團之客戶數量多，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。於二零零九年十二月三十一日，貿易應收款447,381,000港元（二零零八年：474,763,000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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
三個月內	381,559	363,227
三個月以上	65,822	111,536

22 長期應收賬項、應收賬項、預付款項及訂金 (續)

- (b) 於二零零九年十二月三十一日，貿易應收款44,219,000港元(二零零八年：36,113,000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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	36,113	17,985
應收款減值撥備	14,445	20,596
年內列為未能收回的應收款撇銷	(2,258)	(1,669)
撥備的撥回	(4,679)	(629)
匯兌差異	598	(170)
於十二月三十一日	44,219	36,113

對已減值應收款的撥備和撥回已包括在綜合收益表中的行政費用內。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) 款額為給予部份本集團發展物業之買家的應收第二按揭貸款非流動部份。

23 商譽

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	508,749	306,149
來自收購附屬公司	14,004	55,656
來自增持附屬公司權益	9,707	146,944
減值	(9,448)	-
於十二月三十一日	523,012	508,749

商譽的減值測試

商譽根據營運國家和營運分部，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國	276,891	276,891
香港	33,932	43,379
英國	89,176	89,176
其他	123,013	99,303
	523,012	508,749

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			
	中國	香港	英國	其他
毛利率	6% – 20%	2% – 5%	4% – 10%	3% – 42%
增長率	3%	1% – 3%	1%	1% – 3%
貼現率	10%	10%	10%	10% – 13%

此等假設用以分析物流營運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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
租賃土地及土地使用權	2,481,598	324,351
其他發展成本	1,896,664	494,781
	4,378,262	819,132

此等已落成之待售物業位於香港及中國。

25 以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
上市證券：		
－ 香港	162,162	102,211
－ 馬來西亞	91	73
上市證券之市場價值	162,253	102,284

26 受限制及有抵押之銀行存款及現金及現金等值

(a) 受限制及有抵押之銀行存款

		集團		公司	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
受限制之銀行存款	(i)	48,677	–	–	–
有抵押之銀行存款	(附註41)	113	1,235	–	–
		48,790	1,235	–	–

- (i) 於二零零九年十二月三十一日，本集團為數約48,677,000港元（二零零八年：零）的銀行結存分別存放於多間銀行，作為對該些銀行向本集團旗下某些物業的買家提供按揭信貸的擔保押金（附註40(a)(iii)）。

26 受限制及有抵押之銀行存款及現金及現金等值 (續)

(b) 現金及現金等值

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
手頭現金及銀行結存	3,678,112	2,598,152	130,512	39,246
短期銀行存款 (i)	2,977,473	1,483,459	68,422	15,184
現金及銀行結存	6,655,585	4,081,611	198,934	54,430
有抵押銀行透支 (附註41)	(1,065)	(3,713)	-	-
無抵押銀行透支	(468)	(11,472)	-	-
現金及現金等值	6,654,052	4,066,426	198,934	54,430

現金及現金等值以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
人民幣	4,099,652	2,441,672	-	-
港元	1,776,004	1,161,099	48,976	38,773
美元	335,242	255,412	81,441	462
其他貨幣	443,154	208,243	68,517	15,195
	6,654,052	4,066,426	198,934	54,430

(i) 短期銀行存款之有效年利率為1.18% (二零零八年：1.43%)；這些存款的平均到期日為少於2個月。

27 應付賬項、已收訂金及應計項目

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貿易應付賬項	690,979	820,716
應付建築成本	1,072,958	768,553
租務訂金	480,753	552,104
銷售訂金	2,201,125	222,241
其他	1,490,704	1,170,165
	5,936,519	3,533,779

於二零零九年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 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
	690,979	820,716

27 應付賬項、已收訂金及應計項目 (續)

集團之應付賬項、已收訂金及應計項目以下列貨幣計值：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
人民幣	2,951,349	1,619,385
港元	2,476,662	1,406,054
美元	19,308	188,045
英鎊	186,369	106,125
其他貨幣	302,831	214,170
	5,936,519	3,533,779

28 銀行貸款

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非本期				
銀行貸款				
— 無抵押	9,301,524	7,923,591	2,825,000	5,890,000
— 有抵押 (附註41)	317,987	571,884	-	-
	9,619,511	8,495,475	2,825,000	5,890,000
本期				
銀行貸款				
— 無抵押	401,541	1,871,295	-	1,400,000
— 有抵押 (附註41)	28,241	36,653	-	-
	429,782	1,907,948	-	1,400,000
銀行貸款總額	10,049,293	10,403,423	2,825,000	7,290,000

銀行貸款之償還期如下：

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
1年內	429,782	1,907,948	-	1,400,000
1年至2年	4,152,844	623,355	2,770,000	-
2年至5年	5,378,117	7,811,148	55,000	5,890,000
全數5年內清還	9,960,743	10,342,451	2,825,000	7,290,000
超過5年	88,550	60,972	-	-
	10,049,293	10,403,423	2,825,000	7,290,000

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零零九年			二零零八年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
銀行貸款	1.01%	0.85%	5.16%	0.85%	2.43%	5.51%

28 銀行貸款 (續)

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	9,280,000	9,191,500	2,825,000	7,290,000
美元	135,711	369,699	-	-
人民幣	345,613	501,191	-	-
其他貨幣	287,969	341,033	-	-
	10,049,293	10,403,423	2,825,000	7,290,000

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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，債券持有人並未將債券轉換成本公司之股份而Wise Insight Finance Limited亦未有將債券贖回。自發行日起，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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，債券持有人並未將債券轉換成本公司之股份而Gainlead International Limited亦未有將債券贖回。

負債部份之公允價值已於發行可換股債券時釐定，而面值（扣除交易成本）及負債部份之公允價值的差額確認為權益。

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

29 可換股債券 (續)

已確認於綜合財務狀況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	2,119,705	4,446,099
加：往年之財務費用	260,542	216,892	477,434
減：往年已轉換之數額	(2,451,331)	–	(2,451,331)
於二零零八年十二月三十一日之負債部份	135,605	2,336,597	2,472,202
加：二零零九年之財務費用 (附註8)	6,921	125,641	132,562
於二零零九年十二月三十一日之負債部份	142,526	2,462,238	2,604,764

於二零零九年十二月三十一日，Wise Insight Finance Limited及Gainlead International Limited發行之可換股債券之負債部份公允價值分別約為143,800,000港元 (二零零八年：141,069,000港元) 及2,648,838,000港元 (二零零八年：2,537,718,000港元)。公允價值依據借貸年利率分別為1.73%及1.79%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發行之可換股債券及以年率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美元之10年期定息債券。定息債券由本公司擔保還款，利息為年利率6.375%。

定息債券於新加坡證券交易所上市。於二零零九年十二月三十一日，定息債券之市場價值為3,328,414,000港元 (二零零八年：2,500,326,000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584,569,000港元（二零零八年：541,032,000港元）及來自嘉里控股有限公司（本公司的間接控股公司）之若干附屬公司之數額約為236,093,000港元（二零零八年：144,000,000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855,690,000港元（二零零八年：619,790,000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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	2,532,581	2,197,979
美元	198,435	392,879
其他貨幣	65,055	55,619
	2,796,071	2,646,477

32 遞延稅項

	集團	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	3,661,109	3,295,152
收購附屬公司（附註37(b)）	25	540
出售附屬公司	-	(8,115)
遞延稅項於收益表支銷	627,343	266,180
遞延稅項於其他全面數益（抵免）／支銷	(13,070)	18,926
匯兌調整	4,653	88,426
於十二月三十一日	4,280,060	3,661,109

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1,924,996,000港元（二零零八年：1,706,823,000港元），乃用作扣減未來之應課稅收入。

於二零零九年十二月三十一日，投資附屬公司及聯營公司未確認的遞延稅項負債總額約為344,951,000港元。董事認為有關的暫時差異的回撥時期可以控制，故此等暫時差異在可見將來不會回撥。

32 遞延稅項 (續)

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	其他 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	3,090,498	396,720	(192,066)	-	3,295,152
收購附屬公司	-	540	-	-	540
出售附屬公司	-	(8,115)	-	-	(8,115)
遞延稅項在收益表支銷/(抵免)	(185,593)	337,907	21,953	91,913	266,180
遞延稅項於其他全面收益內支銷	18,926	-	-	-	18,926
匯兌調整	86,407	2,319	(186)	(114)	88,426
於二零零八年十二月三十一日	3,010,238	729,371	(170,299)	91,799	3,661,109

	集團				
	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零零九年一月一日	3,010,238	729,371	(170,299)	91,799	3,661,109
收購附屬公司	-	25	-	-	25
遞延稅項在收益表支銷/(抵免)	841,798	(337,462)	25,132	97,875	627,343
遞延稅項於其他全面收益內抵免	(13,070)	-	-	-	(13,070)
匯兌調整	3,219	(1,825)	(1)	3,260	4,653
於二零零九年十二月三十一日	3,842,185	390,109	(145,168)	192,934	4,280,060

33 股本

	法定 普通股每股面值1港元 股份數目	
	股份數目	千港元
於二零零八年及二零零九年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零零九年		二零零八年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,427,189,759	1,427,190	1,424,278,046	1,424,278
發行以股代息股份	-	-	1,463,734	1,464
因行使購股權發行之新股份(附註(a))	1,763,683	1,763	1,447,979	1,448
於十二月三十一日	1,428,953,442	1,428,953	1,427,189,759	1,427,190

33 股本 (續)

- (a) 年內，合共1,763,683股購股權已獲行使，行使價分別為每股6.70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。
- (b) 由於行使購股權而發行股份所收取之款項已用作本集團的額外營運資金。

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，本公司董事已獲授權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：

	二零零九年		二零零八年	
	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	7.31	1,059,555	7.33	1,772,534
於年內行使 (附註(i))	6.83	(778,683)	7.36	(712,979)
於十二月三十一日 (附註(ii))	8.61	280,872	7.31	1,059,555

於二零零九年十二月三十一日，所有根據一九九七年購股權計劃授出之購股權已可予以行使。年內於行使購股權時之相關加權平均股價為33.24港元 (二零零八年：47.88港元)。

- (i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零零九年	二零零八年
6.70	80,000	212,966
11.59	-	83,519
6.85	698,683	416,494
	778,683	712,979

由行使購股權所得的款額合共5,321,979港元 (二零零八年：5,247,841港元)。

34 購股權 (續)

(a) 一九九七年購股權計劃 (續)

(ii) 於報告期末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	
		二零零九年	二零零八年
二零一零年五月三十一日	6.70	40,302	120,302
二零一一年三月一日	11.59	105,830	105,830
二零一二年四月十五日	6.85	134,740	833,423
		280,872	1,059,555

(iii) 於年內並無購股權授出或就調整而授出、失效或註銷(二零零八年：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：

	二零零九年		二零零八年	
	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	40.27	16,682,000	18.74	5,017,000
於年內授出	17.58	7,830,000	47.70	12,400,000
於年內行使(附註(i))	18.74	(985,000)	18.74	(735,000)
於年內失效	17.77	(60,000)	-	-
於十二月三十一日(附註(ii))	33.66	23,467,000	40.27	16,682,000

於二零零九年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權已有6,387,000股(二零零八年：4,282,000股)可被行使(附註(ii))。年內已行使購股權於行使時之相關加權平均股價為41.25港元(二零零八年：52.05港元)。

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零零九年	二零零八年
18.74	985,000	735,000

由行使購股權所得的款額合共18,458,900港元(二零零八年：13,773,900港元)。

34 購股權 (續)

(b) 二零零二年購股權計劃 (續)

(ii) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零零九年	二零零八年
17/03/2006 – 16/03/2015	18.74	764,500*	1,622,000*
17/03/2007 – 16/03/2015	18.74	2,522,500*	2,660,000*
02/04/2009 – 01/04/2018	47.70	3,100,000*	3,100,000
02/04/2010 – 01/04/2018	47.70	3,100,000	3,100,000
02/04/2011 – 01/04/2018	47.70	6,200,000	6,200,000
06/02/2010 – 05/02/2019	17.58	3,890,000	–
06/02/2011 – 05/02/2019	17.58	3,890,000	–
		23,467,000	16,682,000

* 於報告期末可被行使而尚未行使之購股權。

(iii) 於年內並無購股權就調整而授出或註銷 (二零零八年：無)。

(iv) 於二零零九年十二月三十一日，所有於二零零九年二月六日授出而尚未行使之購股權仍未歸屬。

(a) 於二零零九年二月六日授出的購股權，其平均公允價值為每股6.45港元。

(b) 估值根據二項式模式，以下列數據及假設計算：

授出日之股價：	17.58港元
行使價：	17.58港元
預期浮動率：	每年50%
購股權期限：	10年
預計股息率：	每年2.5%
平均無風險利率：	每年1.36%
離職比率：	每年13%
提早行使假設：	購股權持有人會於股價至少達至行使價200%時行使購股權

(c) 本公司的股份之價格浮動率乃根據二零零三年六月至二零零九年二月期間之公司股價變動作為參考以作釐定。其變動幅度約為每年50%。

(d) 考慮到上述提及的僱員離職之可能性及提早行使購股權的習性，平均預計授出年期估計為5.2年。每一期授出的購股權，利用授出日的香港外匯基金票據，以直線法計算無風險利率，按個別計算。

35 股份溢價

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日	11,899,348	11,804,186
因發行以股代息之股份而產生	-	73,282
因行使購股權而產生(附註33(a))	22,017	17,573
轉撥自購股權之儲備(附註36(f))	5,621	4,307
於十二月三十一日	11,926,986	11,899,348

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	
於二零零八年一月一日	186,701	524,091	51,433	750,768	212,498	(1,665)	9,539,790	11,263,616
物業重估(附註(b))	16,513	64,129	(8,568)	-	-	-	-	72,074
遞延稅項直接於儲備內 (支銷)/抵免	(13,784)	(1,606)	2,464	-	-	-	-	(12,926)
可供出售投資之公允價值 虧損(附註(c))	-	-	-	(102,950)	-	-	-	(102,950)
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	-	-	-	-	-	(6,382)	-	(6,382)
因出售附屬公司而撥回的儲備	-	-	-	-	-	-	(19,457)	(19,457)
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	-	-	-	-	3,053	3,053
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	-	-	-	721,809	721,809
轉撥至股份溢價	-	-	-	-	-	-	(4,307)	(4,307)
僱員服務價值	-	-	-	-	-	-	82,302	82,302
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	1,673	1,673
於二零零八年十二月三十一日	189,430	586,614	45,329	647,818	212,498	(8,047)	10,324,863	11,998,505

36 其他儲備 (續)

	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	
於二零零九年一月一日	189,430	586,614	45,329	647,818	212,498	(8,047)	10,324,863	11,998,505
物業重估(附註(b))	(34,682)	(17,203)	11,239	-	-	-	-	(40,646)
遞延稅項直接於儲備內 抵免/(支銷)	6,601	7,570	(3,327)	-	-	-	-	10,844
可供出售投資之公允價值 增加(附註(c))	-	-	-	238,806	-	-	-	238,806
衍生金融工具公允價值增加 — 一間聯營公司的現金流量 對沖	-	-	-	-	-	2,462	-	2,462
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	-	-	-	-	(807)	(807)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	-	-	-	153,160	153,160
轉撥至股份溢價	-	-	-	-	-	-	(5,621)	(5,621)
僱員服務價值	-	-	-	-	-	-	107,285	107,285
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	21	21
因結束一間附屬公司而撥回的 儲備	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
於二零零九年十二月三十一日	161,349	576,981	53,241	886,624	212,498	(5,585)	10,578,894	12,464,002

36 其他儲備 (續)

(a) 其他

	集團					
	資本儲備 (附註(d)) 千港元	購股權之儲備 千港元	外匯波動儲備 千港元	企業擴展及 一般儲備基金 (附註(e)) 千港元	資本贖回儲備 (附註(g)) 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	7,975,089	29,395	1,499,978	27,460	7,868	9,539,790
因出售一間附屬公司而撥回的儲備	-	-	(9,493)	(9,964)	-	(19,457)
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	3,053	-	-	3,053
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	721,809	-	-	721,809
轉撥至股份溢價	-	(4,307)	-	-	-	(4,307)
僱員服務價值	-	82,302	-	-	-	82,302
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,673	-	1,673
於二零零八年十二月三十一日	7,975,089	107,390	2,215,347	19,169	7,868	10,324,863
於二零零九年一月一日	7,975,089	107,390	2,215,347	19,169	7,868	10,324,863
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	(807)	-	-	(807)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	153,160	-	-	153,160
轉撥至股份溢價	-	(5,621)	-	-	-	(5,621)
僱員服務價值	-	107,285	-	-	-	107,285
轉撥自保留溢利	-	-	-	21	-	21
因結束一間附屬公司而撥回的儲備	(7)	-	-	-	-	(7)
於二零零九年十二月三十一日	7,975,082	209,054	2,367,700	19,190	7,868	10,578,894

(b) 此乃於報告期末重估物業而產生之盈餘／(虧絀)。重估物業所採用之會計政策載於附註2(e)。

(c) 此乃於報告期末評估本集團之可供出售投資而產生之估值盈餘／(虧絀)。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。

36 其他儲備 (續)

(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
於二零零八年一月一日	17,793,308	212,498	29,395	7,868	18,043,069
轉撥至股份溢價(附註35)	-	-	(4,307)	-	(4,307)
僱員服務價值	-	-	82,302	-	82,302
於二零零八年十二月三十一日	17,793,308	212,498	107,390	7,868	18,121,064
於二零零九年一月一日	17,793,308	212,498	107,390	7,868	18,121,064
轉撥至股份溢價(附註35)	-	-	(5,621)	-	(5,621)
僱員服務價值	-	-	107,285	-	107,285
於二零零九年十二月三十一日	17,793,308	212,498	209,054	7,868	18,222,728

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。

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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前溢利	6,833,760	4,459,369
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權攤銷	221,997	221,070
來自上市及非上市投資之股息收入	(69,514)	(75,073)
可供出售投資之減值虧損	-	276,254
融資費用	62,804	279,140
利息收入	(61,905)	(96,894)
出售物業、機器及設備之(利潤)/虧損	(300)	5,788
出售投資物業之利潤	(206,616)	(317,109)
出售發展中物業之利潤	(4,077)	(2,310)
出售附屬公司之利潤	-	(129,994)
出售聯營公司之利潤	(6,283)	-
出售附屬公司的部份權益之利潤	-	(254,344)
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的公允價值(利潤)/虧損	(59,968)	122,396
出售可供出售投資之虧損	482	-
商譽減值	9,448	-
收購一間附屬公司產生之負商譽	(838)	-
收購一間附屬公司之額外權益所產生之負商譽	(7,361)	-
投資物業公允價值轉變	(2,368,339)	(1,006,136)
物業、機器及設備之重估虧絀	1,915	499
應佔聯營公司之業績	(920,621)	(298,863)
一間聯營公司投資之勾銷	1	5,393
因結束一間附屬公司而撥回的儲備	(7)	-
營運資本改動前之經營溢利	3,424,578	3,189,186
發展中物業、已落成之待售物業及應收賬項、預付款項及訂金之減少	291,837	254,372
應付賬項、已收訂金及應計項目之增加/(減少)	2,509,639	(995,339)
來自經營所得現金淨額	6,226,054	2,448,219

37 綜合現金流動表之附註 (續)

(b) 收購附屬公司

(i) 物流聯網

於二零零九年三月，本集團收購ITS Terminal Group Pte. Ltd. (及後改名為Kerry-ITS Holdings Pte. Ltd.) (「KITS」)之60%權益。KITS及其附屬公司於新加坡、越南及上海經營國際標準集裝罐箱清潔、維修及貿易業務。該收購附屬公司為本集團在收購日後至二零零九年十二月三十一日的期間，帶來76,761,000港元的收入及1,829,000港元的淨溢利。倘若收購發生於二零零九年一月一日，本集團應佔的收入及溢利分別為120,459,000港元及3,011,000港元。

於二零零九年六月，本集團收購於福州擁有108,000平方呎物流中心的日郵物流(福州保稅區)有限公司之全部股本。該公司及後改名為嘉里物流(福州)有限公司。該收購附屬公司為本集團在收購日後至二零零九年十二月三十一日的期間，帶來280,000港元的收入及106,000港元的淨虧損。倘若收購發生於二零零九年一月一日，本集團應佔的收入及虧損分別為302,000港元及1,141,000港元。

於二零零九年八月，本集團收購總部位於馬尼拉從事國際空運服務業務之Kerry Aboitiz Logistics Inc. 的51%有效權益。該收購附屬公司在收購後展開業務，並為本集團在收購日後至二零零九年十二月三十一日的期間，帶來18,584,000港元的收入及49,000港元的淨虧損。

(ii) 香港物業

於二零零九年八月十一日，本集團收購Aston Development Limited (「Aston」) 71%權益。該公司持有一些公司並合共擁有位於西半山興漢道一些物業(「該些物業」)。於二零零九年十一月三十日，Aston(作為本集團的附屬公司)收購Cheerluck Global Limited 100%股本。該公司持有一些公司並合共擁有位於上述西半山興漢道物業毗連的物業。所有此些物業將合併發展成豪華住宅物業。該等收購附屬公司並未為本集團在收購日後至二零零九年十二月三十一日的期間帶來任何具影響的收益。

37 綜合現金流動表之附註 (續)

(b) 收購附屬公司 (續)

(iii) 收購的資產淨值及商譽詳情如下：

	二零零九年			二零零八年
	物流 千港元	香港物業 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	35,739	-	35,739	39,977
投資物業	19,982	-	19,982	-
發展中物業	-	856,131	856,131	1,529,436
租賃土地及土地使用權	-	-	-	2,242
應收賬項及其他應收款項	23,480	9	23,489	66,446
可收回稅項	180	-	180	-
現金及銀行結存	12,040	607	12,647	9,446
應付賬項及其他應付款項	(39,760)	(4,726)	(44,486)	(217,829)
銀行透支	-	-	-	(5,302)
銀行貸款	(9,314)	-	(9,314)	(4,946)
稅項	(112)	-	(112)	(1,379)
遞延稅項	(25)	-	(25)	(540)
	42,210	852,021	894,231	1,417,551
減：少數股東權益及貸款	(9,376)	(247,416)	(256,792)	(435,450)
	32,834	604,605	637,439	982,101
商譽	14,004	-	14,004	55,656
負商譽	(838)	-	(838)	-
	46,000	604,605	650,605	1,037,757
以下列方式支付：				
現金	46,000	545,476	591,476	1,010,959
應付賬項	-	59,129	59,129	26,798
	46,000	604,605	650,605	1,037,757

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。

(c) 收購附屬公司之現金流出淨額分析

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已付現金代價	591,476	1,010,959
往年收購年內支付的現金代價	26,798	-
已購入現金及銀行結存	(12,647)	(9,446)
已購入銀行透支	-	5,302
收購附屬公司之現金流出淨額	605,627	1,006,815

37 綜合現金流動表之附註 (續)

(d) 出售附屬公司之現金流出淨額分析

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
出售資產淨值：		
應收賬項、預付款項及訂金	-	8,618
現金及銀行結存	-	6,575
應付賬項、已收訂金及應計項目	-	(10,884)
稅項	-	(1,301)
遞延稅項	-	(8,115)
	-	(5,107)
聯營公司權益	-	239,350
	-	234,243
交易成本	-	14,600
出售附屬公司之利潤	-	129,994
總代價	-	378,837
	-	378,837
總代價	-	378,837
增持一間附屬公司額外權益	-	(363,943)
現金代價	-	14,894
交易成本	-	(14,600)
出售之現金及銀行結存	-	(6,575)
出售附屬公司之現金流出淨額	-	(6,281)

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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
項目管理及顧問費用收入 (附註(i))	2,876	20,697
市場推廣、顧問及行政管理費用 (附註(ii))	13,733	23,213

- (i) 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。
- (ii) 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

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	78,520	67,742
以股份為基礎的支付	54,129	43,807
離職後福利	840	810
	133,489	112,359

(c) 年終結餘

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司(附註19)	2,226,631	1,895,248
應付關聯方款項：		
包括在少數股東貸款內(附註31)		
— 香格里拉之附屬公司	584,569	541,032
— 嘉里控股有限公司之附屬公司	236,093	144,000
聯營公司(附註19)	62,088	92,559

(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)。於二零零九年十二月三十一日，由本集團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)。上述的金額已在附註40(a)的本集團就銀行及其他信貸作出擔保的披露內反映。

(e) 其他關聯方交易

於二零零九年一月二日，Woody Company Limited(本公司非直接全資擁有的附屬公司)經由其代理公司，嘉里物業代理有限公司，與Triple Wise Holdings Limited(本公司之總裁兼首席執行官之聯繫人士)、All Sheen Limited(本公司附屬公司董事洪敬南先生之聯繫人士)及Connolly Limited(本公司主席之聯繫人士)訂立三份銷售備忘錄以總代價109,050,500港元作為買賣位於香港淺水灣南灣道57號三個物業單位及六個車位。

39 承擔

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已簽約但未撥備	4,390,595	6,260,863
已經批准但未訂約	157,561	228,869
	4,548,156	6,489,732

- (b) 於二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	86,848	90,922
第二至第五年（包括首尾兩年）	80,388	79,861
五年以上	32,857	32,152
	200,093	202,935

- (c) 於二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	1,155,335	1,286,453
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,105,127	1,513,589
五年以上	330,370	416,105
	2,590,832	3,216,147

40 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	集團		公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 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))	2,481,647	2,054,096	9,455,266	4,471,575
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))	569,294	-	-	-
關於可換股債券持有人之擔保(附註(iv))	-	-	2,604,764	2,472,202
	3,050,941	2,054,096	12,060,030	6,943,777

- (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，亦即本公司於二零零九年十二月三十一日須承擔之財務風險共約9,455,266,000港元(二零零八年：4,471,575,000港元)。由本公司擔保之該等信貸總額約為18,640,817,000港元(二零零八年：8,960,092,000港元)。
- (iii) 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，約為569,294,000港元(二零零八年：零)。由本集團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)。
- (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發行之可換股債券的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(二零零八年：2,471,000,000港元)(附註29)。

40 或然負債 (續)

(b) 其他擔保及承諾

- (i) 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%。

- (ii) 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。

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，本公司及其他方(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)條例於憲報公佈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。

- (iii) 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)。

40 或然負債 (續)

(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。

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至17)之法定抵押；
- (ii) 若干附屬公司為數113,000港元(二零零八年：1,235,000港元)之銀行存款之抵押；及
- (iii) 轉讓若干物業之保險收益。

42 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，其所持有權益於二零零九年十二月三十一日分別為21.85%、17.98%及5.22%。此等股東均為Kerry Group Limited間接持有之全資附屬公司。

43 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司

(i) 主要附屬公司

截至二零零九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、物流聯網部、基建部及其他部門：

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 – 中國					
⁽⁹⁾ 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%
⁽⁹⁾ 北京嘉里中心大酒店有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	33,000,000美元	-	71.25%
⁽⁵⁾⁽⁹⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽⁹⁾ 長沙嘉里有色置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣218,000,000元	-	61%
港滙發展有限公司	香港	投資控股	8,000,000	1港元	75%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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	-	60%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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	-	55%
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%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
⁽⁸⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
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%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
⁽⁸⁾ 嘉里建設管理(上海)有限公司	中華人民共和國	房地產及項目管理	650,000美元	-	100%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 嘉里置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	365,750,000美元	-	100%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 嘉里置業(南昌)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣350,000,000元	-	80%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 嘉里置業(揚州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	25,000,000美元	-	100%
嘉里上海(虹口)有限公司	薩摩亞	投資控股	6,000,000	1港元	60%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 連億置業(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	-	60%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 寰安置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,085,000,000元	-	55%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 國興發展(福州)有限公司	中華人民共和國	物業投資	44,000,000港元	-	100%
⁽⁵⁾⁽⁹⁾ 上海港滙房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	155,300,000美元	-	74.25%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 上海吉祥房地產有限公司	中華人民共和國	物業發展	311,250,000美元	-	51%
⁽⁹⁾ 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%
⁽⁹⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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	-	60%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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	-	55%
銀河發展有限公司	香港	投資控股	10	1港元	100%
			21,000,000 ⁽³⁾	1港元	

43 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 - 香港					
雅裕有限公司	香港	物業發展	1	1港元	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%
Champrich Investments Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1,000,000	1港元	71%
焯盈有限公司	香港	物業發展	10,000	1港元	71%
冠來投資有限公司	香港	物業發展	10,000	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	物業發展	1	1港元	100%
喜利投資有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
巨盛有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
Interseed Company Limited	香港	物業銷售	2	1港元	100%
智維有限公司	香港	投資控股及物業發展	10,000	1港元	71%
進天投資有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
嘉里項目管理(澳門)有限公司	澳門	項目管理及建築管理	1,000,000澳門幣	-	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	1港元	100%
			200,000,000 ⁽³⁾	1港元	
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%
Mable Road Company Limited	香港	物業投資	10	1港元	100%
			10,000 ⁽³⁾	1港元	
Magnifair Company Limited	香港	物業銷售	10,000	1港元	100%
Maple Crest Development Limited	英屬維爾京群島	提供財務服務及 經營休娛公園	120	1美元	75%
明泰國際有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
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%
萬鉅有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
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 (Valverde) Limited	香港	物業投資及銷售	100	10港元	100%
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%

43 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 – 香港 (續)					
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%
Rodder Holdings Limited	英屬維爾京群島	於香港作投資控股	1	1美元	100%
順安置業有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
⁽⁵⁾ 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	物業發展及銷售	2	1港元	100%
Trebanos Investment Company Limited	香港	投資控股	2	1港元	100%
維傑有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
Wealthline Properties Limited	英屬維爾京群島	投資控股及物業發展	1	1美元	71%
Wealthy State Investments Limited	香港	物業發展及銷售	1	1港元	100%
威宏有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%
Wing Tak Cheung Limited	香港	物業銷售	1,000	10港元	100%
Woody Company Limited	香港	物業投資	2	1港元	100%
物業部 – 海外					
⁽⁵⁾ Amble Aim Sdn. Bhd.	馬來西亞	投資控股	2	1馬幣	100%
Kerry Properties (Sydney) Pty Ltd	澳洲	投資控股	1	1澳元	100%
Kerry Properties International Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1	1港元	100%*
⁽⁵⁾ Travel Aim Investment B.V.	荷蘭	投資控股	40,000	0.45歐羅	100%
Wirabay Limited	英屬維爾京群島	提供信託服務	1	1美元	100%
物流聯網部					
⁽⁸⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 北京嘉里物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	12,000,000美元	–	100%
⁽⁸⁾ 北京空港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%
Best Value Promotionland Limited (前稱「Asia Air Cargo (Hong Kong) Limited」)	香港	直接營銷	200,000	1港元	51%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 重慶領先實業發展有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣38,000,000元	–	100%
⁽⁵⁾⁽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%
⁽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%
⁽⁵⁾ E.A.E. Freight & Forwarding Sdn. Bhd.	馬來西亞	貨運及運輸	500,000	1馬幣	51%
⁽⁵⁾ E.A.E. Transport Sdn. Bhd.	馬來西亞	運輸服務	500,000	1馬幣	51%

43 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)					
⁽⁵⁾ EAE Logistics Sdn. Bhd.	馬來西亞	投資控股	100,000	1馬幣	51%
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%
⁽⁵⁾⁽⁹⁾ 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%
⁽⁸⁾ 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%
⁽⁵⁾ East Asiatic Enterprise Sdn. Bhd.	馬來西亞	貨運及運輸	500,000	1馬幣	51%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ KART Logistics (Thailand) Limited	泰國	運輸服務	480,000 ⁽²⁾	100泰銖	61%
Kerry Business Outsourcing Solutions Limited (前稱「Kerry Records Management Services Limited」)	香港	文件儲存	2	1港元	100%
嘉里貨運中心有限公司	香港	擁有貨倉	2	1港元	100%
⁽⁵⁾⁽⁹⁾ 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	物流業務	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%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Kerry Distribution (Thailand) Limited	泰國	配送服務	200,000 ⁽²⁾	100泰銖	100%
嘉里配送服務(香港)有限公司 (前稱「大通快件有限公司」)	香港	提供運輸/配送服務	10,000	1港元	100%
⁽⁹⁾ 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%
⁽⁹⁾ 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%
⁽⁸⁾ 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%
⁽⁹⁾ 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%
⁽⁸⁾ 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	65%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 嘉里福保倉儲(深圳)有限公司	中華人民共和國	物流業務	70,000,000港元	-	100%
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 ⁽³⁾	100港元 100港元	100%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Kerry Freight (Korea) Inc.	韓國	貨運	100,000 ⁽²⁾	5,000韓圓	50.99%
⁽⁵⁾ 嘉里通運股份有限公司	台灣	貨運	2,900,000	10新台幣	51%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Kerry Freight (Thailand) Limited	泰國	貨運	115,000 ⁽²⁾	100泰銖	94.86%
⁽⁵⁾ Kerry Freight (USA) Incorporated	美國	投資控股	1,000,000	1美元	51%
嘉里國際貨運有限公司	香港	貨運	2	1港元	100%
Kerry FSDA Limited	香港	貿易及採購	3,120,000	1港元	75%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Kerry Integrated Logistics (Hung Yen) Joint Stock Company	越南	物流業務	629,760 ⁽²⁾	100,000 越南盾	100%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Kerry Integrated Logistics (Viet Nam) Co., Ltd	越南	物流業務	7,900,000美元	-	100%

43 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)					
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%
Kerry Logistics (Belgium)	比利時	貨運	18,600歐羅	-	100%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Kerry Logistics (Cambodia) Pte. Ltd.	柬埔寨	貨運	1,000	20,000瑞爾	100%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 嘉里物流(成都)有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣20,000,000元	-	100%
⁽⁵⁾ Kerry Logistics (Czech Republic) s.r.o.	捷克	貨運	200,000捷克克朗	-	100%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 嘉里物流(福州)有限公司	中華人民共和國	物流業務	2,700,000美元	-	100%
Kerry Logistics (Germany) GmbH	德國	貨運	50,000歐羅	-	100%
嘉里物流(香港)有限公司	香港	物流業務	10,000,000	1港元	100%
⁽⁵⁾ Kerry Logistics (Japan) Limited	日本	貨運	200	50,000日圓	100%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 嘉里物流(昆山)有限公司	中華人民共和國	物流業務	50,000,000港元	-	100%
⁽⁵⁾ 嘉里物流(澳門)有限公司	澳門	物流業務	100,000澳門幣	-	100%
⁽⁵⁾ Kerry Logistics (Malaysia) Sdn. Bhd.	馬來西亞	貨運及物流業務	250,000	1馬幣	100%
Kerry Logistics (Netherlands) B.V.	荷蘭	貨運	180	100歐羅	100%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
⁽⁵⁾ Kerry Logistics (Singapore) Pte. Ltd.	新加坡	貨運	500,000	1坡幣	100%
⁽⁵⁾ Kerry Logistics (Switzerland) GmbH	瑞士	貨運	20,000瑞士法郎	-	100%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Kerry Logistics (Thailand) Limited	泰國	物流業務	1,600,000	100泰銖	73.58%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
Kerry Logistics (UK) Limited	英國	貨運	20,000	1英鎊	91%
⁽⁵⁾ KERRY LOGISTICS France	法國	貨運	1,500	10歐羅	100%
⁽⁵⁾ Kerry Logistics GmbH	奧地利	貨運	35,000歐羅	-	100%
Kerry Logistics Holdings (Australia) Pty Ltd	澳洲	投資控股	100	1澳元	100%
嘉里物流聯網有限公司	百慕達	投資控股	500,000	1港元	100%*
Kerry PC3 Limited (前稱「京峰有限公司」)	香港	物流業務	1	1港元	100%
⁽⁵⁾ Kerry Reliable Logistics Private Limited	印度	貨運及物流業務	16,000	10盧布	90%
⁽⁶⁾ Kerry Siam Seaport Limited	泰國	經營深海碼頭及倉庫	65,000,000	10泰銖	67.88%
Kerry TC Warehouse 1 (Block A) Limited	英屬維爾京群島	擁有貨倉	1	1美元	100%
Kerry TC Warehouse 1 (Block B) Limited	英屬維爾京群島	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	擁有貨倉	10,000,000	1港元	100%
嘉里貨倉(粉嶺1)有限公司	香港	擁有貨倉	2	1港元	100%
嘉里貨倉(香港)有限公司	香港	物流業務	25,000,000	1港元	100%
嘉里貨倉(葵涌)有限公司	香港	擁有貨倉	30,000	1港元	100%
嘉里貨倉(沙田)有限公司	香港	擁有貨倉	10,000,000	1港元	100%

43 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	擁有貨倉	5,000,000	1港元	100%
嘉里貨倉(荃灣)有限公司	香港	擁有貨倉	2	1港元	100%
⁽⁵⁾ Kerry-Aboitiz Logistics, Inc.	菲律賓	貨運	16,000,000	1披索	51%
⁽⁵⁾ Kerry-IntraTainer Pte. Ltd.	新加坡	貿易	350,000	1坡幣	60%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Kerry-ITS (Thailand) Limited	泰國	清洗及維修集裝箱罐	5,000	100泰銖	60%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 嘉里英特拉集裝箱服務(上海)有限公司	中華人民共和國	清洗及維修集裝箱罐	450,000美元	-	60%
⁽⁵⁾ Kerry-ITS Terminal Pte. Ltd.	新加坡	清洗及維修集裝箱罐	1,800,000	1坡幣	60%
⁽⁵⁾ 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%
⁽⁵⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Logistics (Thailand) Limited	泰國	投資控股	49,000 51,000 ⁽⁴⁾	10泰銖 10泰銖	100%
萬豪管理有限公司	香港	樓宇管理	10,000	1港元	100%
⁽⁵⁾ PT. Kerry Logistics Indonesia	印度尼西亞	貨運及物流業務	50,000	1美元	90%
⁽⁹⁾ 青島保稅物流園區嘉里大通物流有限公司 (前稱「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%
⁽⁸⁾ 上海佳嘉貿易有限公司	中華人民共和國	貿易	人民幣5,000,000元	-	70%
⁽⁵⁾⁽⁹⁾ 上海嘉里漕河涇物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	40,000,000港元	-	97%
⁽⁸⁾ 上海臨港嘉里大通物流有限公司	中華人民共和國	物流服務	人民幣5,000,000元	-	70%
⁽⁸⁾ 上海松江嘉里大通運輸有限公司	中華人民共和國	物流服務	人民幣2,500,000元	-	70%
⁽⁸⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽⁹⁾ 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%
⁽⁸⁾ 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%
⁽⁵⁾ Teamwork GTS Limited	英國	貨運	50,000	1英鎊	91%
⁽⁸⁾ 天津嘉里大通報關有限公司	中華人民共和國	進出口代理人	人民幣1,500,000元	-	70%
⁽⁸⁾ 天津嘉里大通國際貿易有限公司	中華人民共和國	貿易	人民幣100,000元	-	70%
Wah Cheong Company, Limited	香港	一般商業	150,000	100港元	100%
⁽⁸⁾ 廈門海滄嘉里大通物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣1,000,000元	-	70%
⁽⁸⁾ 西安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%
⁽⁸⁾ 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%

43 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	
基建部					
Kerry Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	投資控股	595,026,381	1港元	100%*
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%
東譽有限公司	香港	金融	1	1港元	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	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%*
嘉里項目管理(香港)有限公司	香港	項目管理	300,000	1港元	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%*
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%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
智股投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2	1港元	100%
恆群實業有限公司	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%

43 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(ii) 主要聯營公司

截至二零零九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、物流聯網部、基建部及其他部門：

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 – 中國				
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣335,000,000元	40%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 吉祥置業(南京)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣300,000,000元	45%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 瑞和置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣168,000,000元	40%
⁽⁵⁾⁽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%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
物業部 – 香港				
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%
⁽⁵⁾ 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%
⁽⁵⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽¹²⁾ 進宏投資有限公司	香港	物業銷售	普通股	40%
⁽⁵⁾ 建偉投資有限公司	香港	物業投資	普通股	45%
⁽⁵⁾⁽¹²⁾ 坑口站(項目策劃)有限公司	香港	項目管理	普通股	40%
⁽⁵⁾ 卓鋒(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	45%
⁽⁵⁾ 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司	香港	經營貨倉	普通股	50%
⁽⁵⁾ 朗豐集團有限公司	香港	物業投資	普通股	45%
Portstewart Limited	香港	提供財務服務	普通股	50%
⁽⁵⁾⁽¹²⁾ 蔚藍灣畔財務有限公司	香港	提供財務服務	普通股	40%
⁽¹²⁾ 泰運有限公司	香港	物業銷售	普通股	50%
Ubagan Limited	香港	物業發展	普通股	40%
⁽⁵⁾ 遠東置業有限公司	香港	物業投資	普通股	45%
⁽⁵⁾ 永全發企業有限公司	香港	物業投資	普通股	45%
⁽⁵⁾ Wolver Hollow Company Limited	香港	擁有貨倉	普通股	50%
⁽⁵⁾⁽¹²⁾ 輔榮國際有限公司	香港	物業銷售及投資	普通股	45%

43 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
物業部 – 海外				
⁽⁵⁾⁽¹²⁾ Jacksons Landing Development Pty. Limited	澳洲	物業發展	普通股	25%
⁽⁵⁾⁽¹²⁾ Jacksons Landing Estate Management Pty Limited	澳洲	物業管理	普通股	25%
⁽⁵⁾⁽¹¹⁾ KSA Realty Corporation	菲律賓	辦公室及商用地方租賃	一般股優先股	18.30%
⁽⁵⁾ Shang Properties, Inc.	菲律賓	物業發展、房地產管理及投資控股	一般股	34.61%
⁽⁵⁾ Shangri-La Plaza Corporation	菲律賓	經營購物商場及有關業務	一般股優先股	27.245%
⁽⁵⁾ SPI Parking Services, Inc. (前稱「EDSA Parking Services, Inc.」)	菲律賓	經營停車場	一般股	34.61%
⁽⁵⁾ The Shang Grand Tower Corporation	菲律賓	物業發展	一般股優先股	34.61%
物流聯網部				
⁽⁵⁾⁽¹¹⁾⁽¹²⁾ 亞洲空運服務有限公司	香港	提供空運服務	普通股	15%
⁽⁵⁾⁽¹¹⁾⁽¹²⁾ 亞洲空運中心有限公司	香港	經營空運處理中心	普通股	15%
⁽⁹⁾ 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%
⁽⁵⁾⁽⁹⁾ 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%
⁽⁵⁾ Ghanim International Food Corporation Sdn Bhd	汶萊	貿易	普通股	50%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Hanjin Kerry Logistics Co., Ltd.	韓國	物流業務	普通股	35%
⁽⁵⁾ Kerry Far East Logistics (Bangladesh) Limited	孟加拉	貨運	普通股	45.50%
⁽⁵⁾ Kerry Salvat Logistics, S.A.	西班牙	貨運	普通股	50%
⁽⁵⁾⁽⁶⁾ Kerry Samyoung Logistics (Korea) Ltd.	韓國	物流服務	一般股	30.60%
嘉里特佳化工物流(香港)有限公司	香港	投資控股	普通股	50%
⁽⁵⁾⁽⁸⁾ 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%
⁽⁵⁾ Kuok Pengangkutan Sdn. Bhd.	馬來西亞	配送及物流業務	普通股	46.60%
⁽⁵⁾ 大榮汽車貨運股份有限公司	台灣	運輸及物流業務	普通股	19.45%

43 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				
⁽⁵⁾⁽⁹⁾⁽¹¹⁾ 呼和浩特春華嘉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%
⁽⁵⁾⁽⁹⁾⁽¹¹⁾ 呼和浩特春華威嘉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	19.50%
⁽¹¹⁾⁽¹²⁾ 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%
嘉里建國水務(呼和浩特)有限公司	香港	投資控股	普通股	50%
⁽⁵⁾ KVV Investment Company Limited	香港	投資控股	普通股	25.50%
⁽¹¹⁾⁽¹²⁾ 香港西區隧道有限公司	香港	經營及管理隧道	普通股	15%
其他部				
耀高控股有限公司	薩摩亞	擁有飛機	普通股	25%

附註：

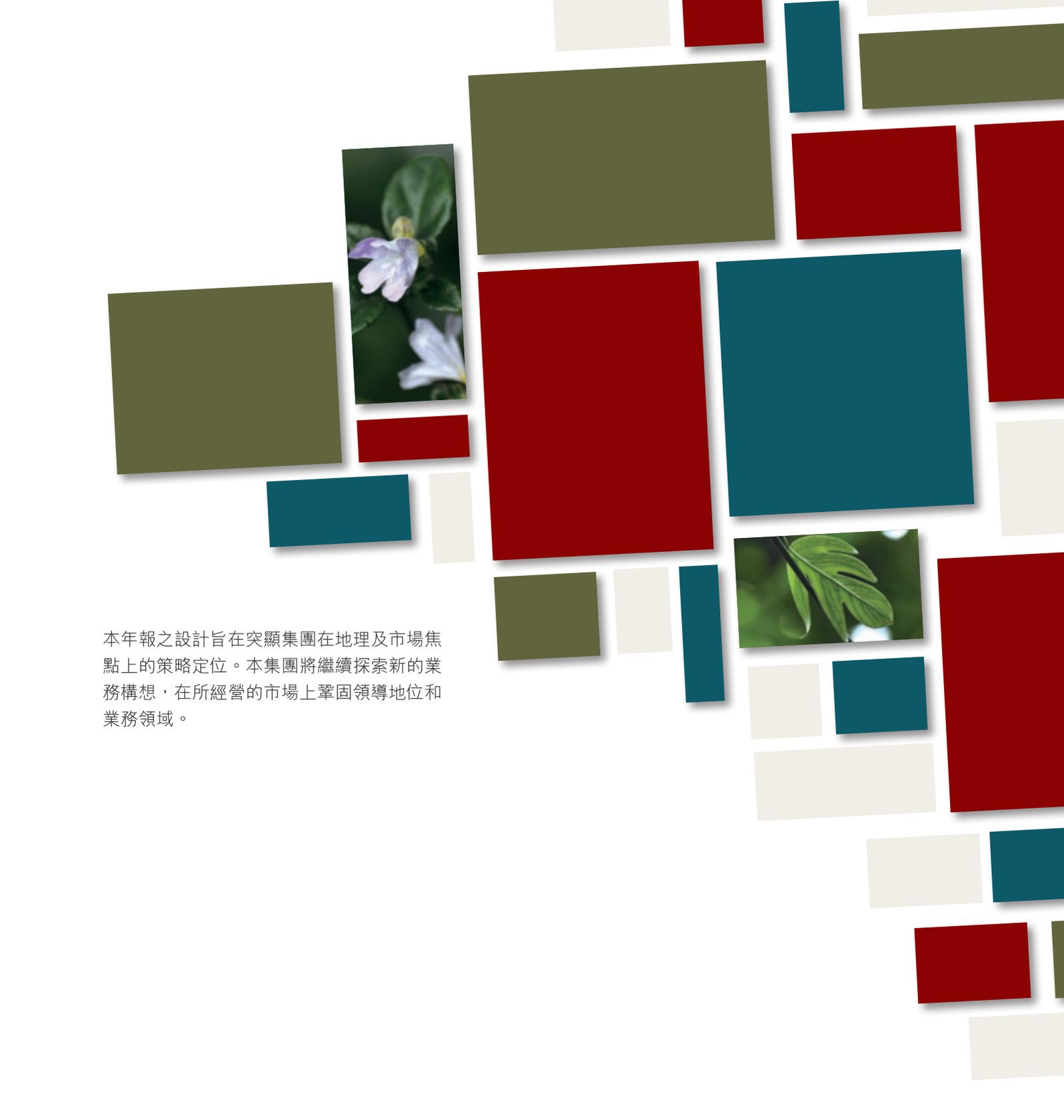
- (1) 除非特別表明，否則全為普通股並已全數繳付
- (2) 一般股
- (3) 無投票權遞延股
- (4) 優先股
- (5) 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核之公司
- (6) 英文翻譯名稱
- (7) 被視為附屬公司
- (8) 外商獨資經營企業
- (9) 中外合資經營企業
- (10) 本地合營企業
- (11) 被視為聯營公司
- (12) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零一年 千港元	二零零零年 千港元
收益表										
營業額	12,938,283	13,115,698	11,272,388	10,193,117	8,008,824	5,102,442	4,204,466	5,156,162	5,036,408	3,195,757
經營溢利	5,913,139	4,160,506	7,463,941	5,387,944	3,246,173	1,732,612	436,564	678,896	527,285	790,939
應佔聯營公司業績	920,621	298,863	431,976	450,917	510,105	555,503	135,758	108,838	(272,780)	140,917
除稅前溢利	6,833,760	4,459,369	7,895,917	5,838,861	3,756,278	2,288,115	572,322	787,734	254,505	931,856
稅項	(1,917,912)	(1,085,978)	(1,014,564)	(889,531)	(494,199)	139,910	(111,192)	(175,988)	(83,165)	(118,840)
除稅後溢利	4,915,848	3,373,391	6,881,353	4,949,330	3,262,079	2,428,025	461,130	611,746	171,340	813,016
少數股東權益	(524,802)	(322,798)	(318,261)	(260,380)	(195,216)	(156,892)	(66,389)	(12,075)	(23,910)	(82,383)
股東應佔溢利	4,391,046	3,050,593	6,563,092	4,688,950	3,066,863	2,271,133	394,741	599,671	147,430	730,633
股東應佔溢利/(虧損) 按部門劃分之明細：										
中國物業部	1,485,543	1,720,302	884,804	807,153	372,020	548,303	299,661	237,508	292,647	252,382
香港物業部	2,108,296	705,618	4,716,769	2,675,562	1,429,102	1,187,302	(212,738)	550	(471,996)	195,977
海外物業部	95,271	(12,514)	58,585	36,227	68,091	26,696	26,203	31,940	32,074	23,461
物流聯網部	604,282	597,209	812,257	1,173,036	1,085,152	438,297	92,253	158,739	57,037	64,845
基建部	69,922	60,216	42,734	31,420	38,473	30,581	149,169	101,484	217,006	86,168
項目、物業管理及其他	27,732	(20,238)	47,943	(34,448)	74,025	39,954	40,193	69,450	20,662	107,800
	4,391,046	3,050,593	6,563,092	4,688,950	3,066,863	2,271,133	394,741	599,671	147,430	730,633
資產及負債										
固定資產	51,582,737	53,472,395	45,967,892	36,822,018	30,818,453	24,377,313	20,960,492	20,890,174	21,810,930	25,147,197
其他資產	12,054,100	11,016,025	11,363,075	8,577,438	8,121,775	6,037,107	6,075,000	6,715,815	6,279,364	6,469,887
流動資產淨額	16,356,262	8,710,942	7,738,183	3,336,518	2,660,695	1,810,600	1,600,726	1,410,103	2,420,182	1,048,190
總資產減流動負債	79,993,099	73,199,362	65,069,150	48,735,974	41,600,923	32,225,020	28,636,218	29,016,092	30,510,476	32,665,274
長期負債及少數股東權益	(29,568,056)	(26,660,955)	(21,058,383)	(19,411,050)	(16,380,093)	(9,896,036)	(8,753,659)	(9,219,662)	(9,694,317)	(9,871,181)
股東資金	50,425,043	46,538,407	44,010,767	29,324,924	25,220,830	22,328,984	19,882,559	19,796,430	20,816,159	22,794,093

附註： 以上數字乃根據最近期已發表之財務報表編製。



本年報之設計旨在突顯集團在地理及市場焦點上的策略定位。本集團將繼續探索新的業務構想，在所經營的市場上鞏固領導地位和業務領域。

嘉里建設有限公司

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

傳真：(852) 2967 9480

www.kerryprops.com