



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

二零一零年年報





嘉里華庭，上海



現崇山，香港



瀋陽綜合發展項目，瀋陽



重慶嘉里物流中心，重慶



唐山綜合發展項目，唐山



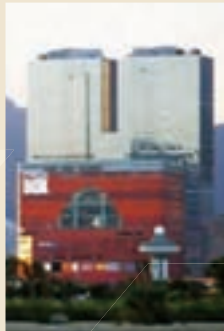
都城•雅頌居，成都



縉城峰，香港



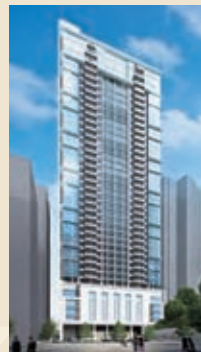
本地配送團隊，  
嘉里物流



MegaBox，香港



威利麻街項目，香港



山光道項目，香港



杭州嘉里中心，杭州

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。





# 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  
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  
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

香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25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  
香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓  
電話：(852) 2967 2200  
傳真：(852) 2967 2900  
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

二零一一年五月三日至二零一一年五月五日  
(包括首尾兩天)

### 股東週年大會

二零一一年五月五日

### 建議派發末期股息

二零一一年五月十二日

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
<b>12</b>	<b>管理層討論及分析</b>
	<b>12 業績總覽</b>
	<b>14 物業業務回顧</b>
	<b>33 物流業務回顧</b>
	<b>38 基建業務回顧</b>
	<b>39 財務回顧</b>
40	所持物業詳情
55	企業社會責任報告
62	二零一零年獎項及嘉許
67	企業管治報告
73	審核委員會報告
75	薪酬委員會報告
76	內部控制
77	董事及高級管理人員
81	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
196	十年財務概要

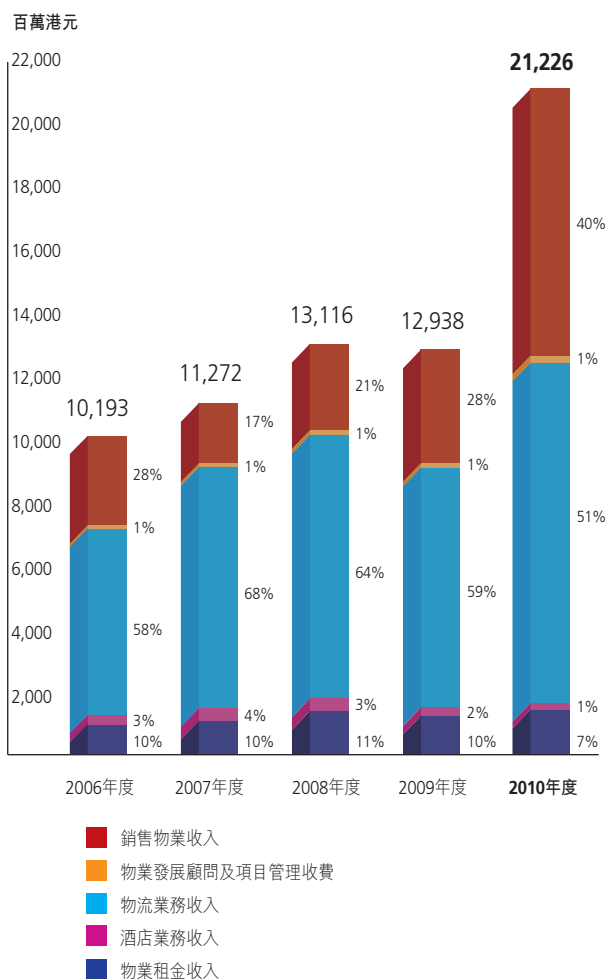
# 財務摘要

兩年對比		二零一零年	二零零九年	變動百份率
營業額	(百萬港元)	<b>21,226</b>	12,938	+64%
毛利	(百萬港元)	<b>5,301</b>	4,238	+25%
毛利率	(%)	<b>25.0</b>	32.8	
經營溢利	(百萬港元)	<b>7,349</b>	5,906	+24%
經營邊際利潤	(%)	<b>34.6</b>	45.6	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		<b>3,405</b>	2,139	+59%
— 計入物業公允價值轉變後		<b>6,310</b>	4,384	+44%
純利率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		<b>16.0</b>	16.5	
— 計入物業公允價值轉變後		<b>29.7</b>	33.9	
每股盈利	(港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		<b>2.38</b>	1.50	+59%
— 計入物業公允價值轉變後		<b>4.40</b>	3.07	+43%
股東權益	(百萬港元)	<b>57,715</b>	50,669	+14%
借貸淨額	(百萬港元)	<b>10,076</b>	9,192	+10%
每股資產淨值	(港元)	<b>40.19</b>	35.46	+13%
於十二月三十一日之股價	(港元)	<b>40.50</b>	39.50	+3%
市盈率 <sup>#</sup>	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		<b>17.0</b>	26.3	
— 計入物業公允價值轉變後		<b>9.2</b>	12.9	
於十二月三十一日之市值 <sup>#</sup>	(百萬港元)	<b>58,159</b>	56,444	+3%
每股股息	(港元)	<b>0.87</b>	0.70	+24%
股息派送率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		<b>36.6</b>	46.7	
— 計入物業公允價值轉變後		<b>19.8</b>	22.8	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		<b>2.7</b>	2.1	
— 計入物業公允價值轉變後		<b>5.1</b>	4.4	
股息率 <sup>#</sup>	(%)	<b>2.1</b>	1.8	
股東權益回報率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		<b>5.9</b>	4.2	
— 計入物業公允價值轉變後		<b>10.9</b>	8.7	
資產負債比率	(%)	<b>17.5</b>	18.1	
利息覆蓋率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		<b>9.1</b>	8.0	
— 計入物業公允價值轉變後		<b>15.6</b>	13.9	
流動比率	(倍)	<b>1.6</b>	3.0	
速動比率	(倍)	<b>0.9</b>	1.2	
資產淨值溢價 <sup>#</sup>	(%)	<b>0.8</b>	11.4	

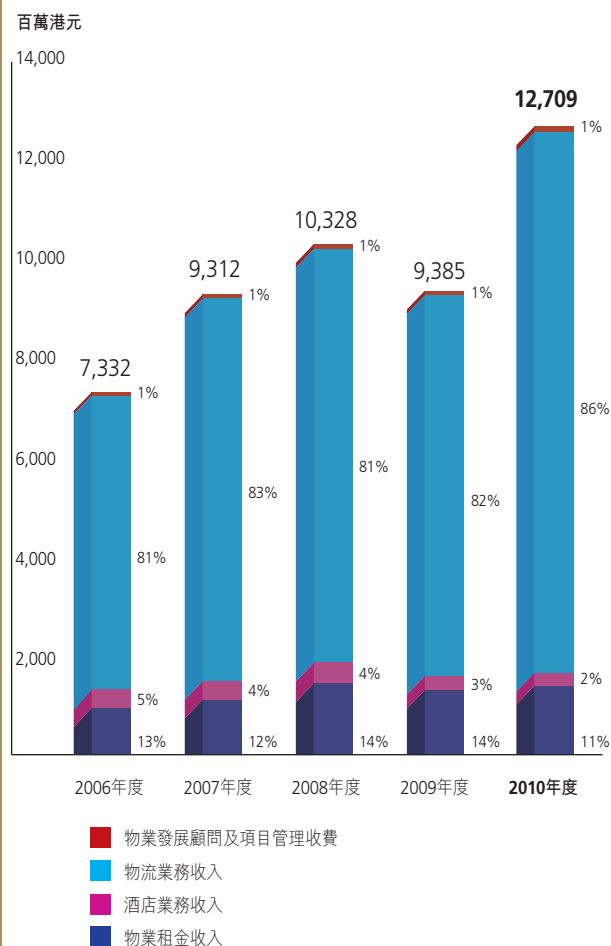
<sup>#</sup> 分別按照二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日之股價計算。



### 總營業額分類

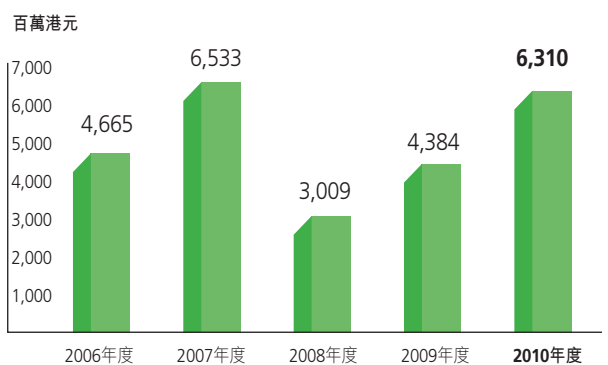


### 經常性收入分類



集團二零一零年度之總營業額錄得64%上升，至**212.26億港元**（二零零九年：129.38億港元）。

### 股東應佔溢利

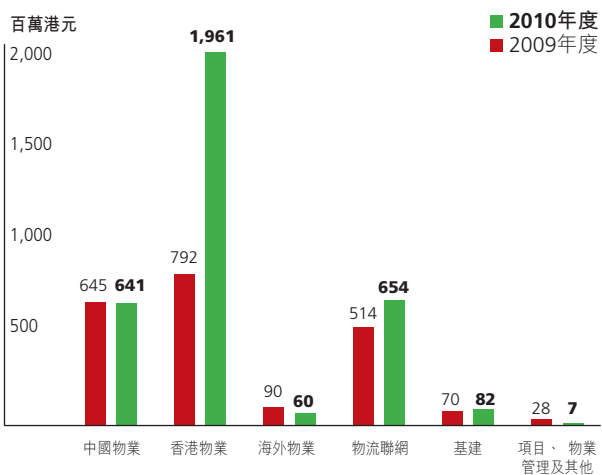


年度	總營業額 百萬港元	經常性收入		計入物業 公允價值 轉變前 純利	計入物業 公允價值 轉變後 純利
		百萬港元	比重百分率	百萬港元	百萬港元
2006年度	10,193	7,332	72%	2,920	4,665
2007年度	11,272	9,312	83%	2,560	6,533
2008年度	13,116	10,328	79%	2,187	3,009
2009年度	12,938	9,385	73%	2,139	4,384
2010年度	21,226	12,709	60%	3,405	6,310

集團二零一零年度之股東應佔溢利上升44%，至**63.1億港元**（二零零九年：43.84億港元）。

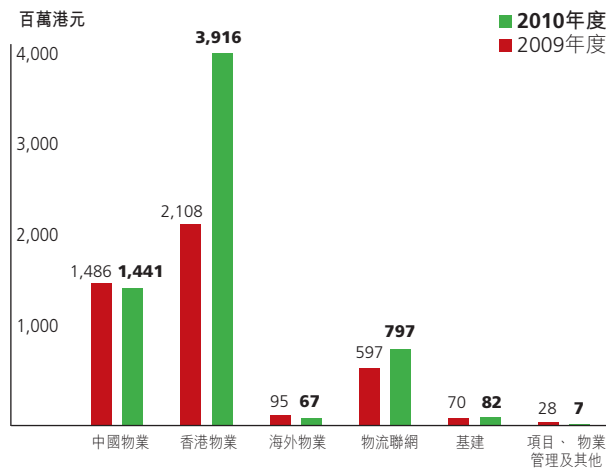
按部門分類之股東應佔溢利

(計入物業公允價值轉變前)



按部門分類之股東應佔溢利

(計入物業公允價值轉變後)



股東應佔溢利

(計入物業公允價值轉變前)

二零一零年

二零零九年

(按部門分類)	百萬港元	百萬港元	變動百分率
中國物業	641	645	-1%
香港物業	1,961	792	+148%
海外物業	60	90	-33%
物流聯網	654	514	+27%
基建	82	70	+17%
項目、物業管理及其他	7	28	-75%
	<b>3,405</b>	<b>2,139</b>	<b>+59%</b>

股東應佔溢利

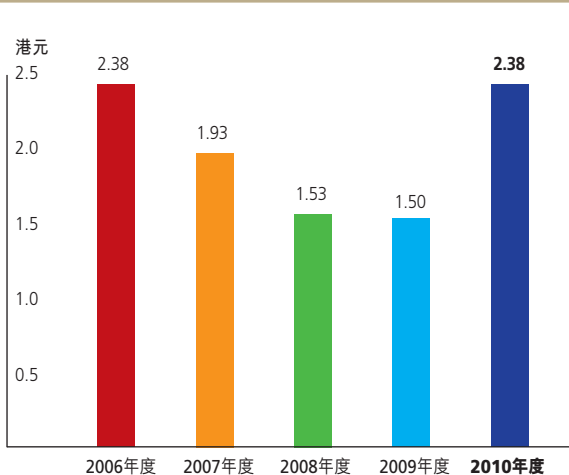
(計入物業公允價值轉變後)

二零一零年

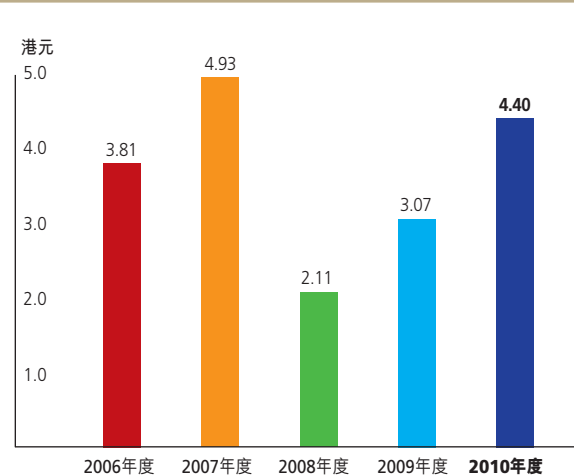
二零零九年

(按部門分類)	百萬港元	百萬港元	變動百分率
中國物業	1,441	1,486	-3%
香港物業	3,916	2,108	+86%
海外物業	67	95	-29%
物流聯網	797	597	+34%
基建	82	70	+17%
項目、物業管理及其他	7	28	-75%
	<b>6,310</b>	<b>4,384</b>	<b>+44%</b>

每股盈利 (計入物業公允價值轉變前)

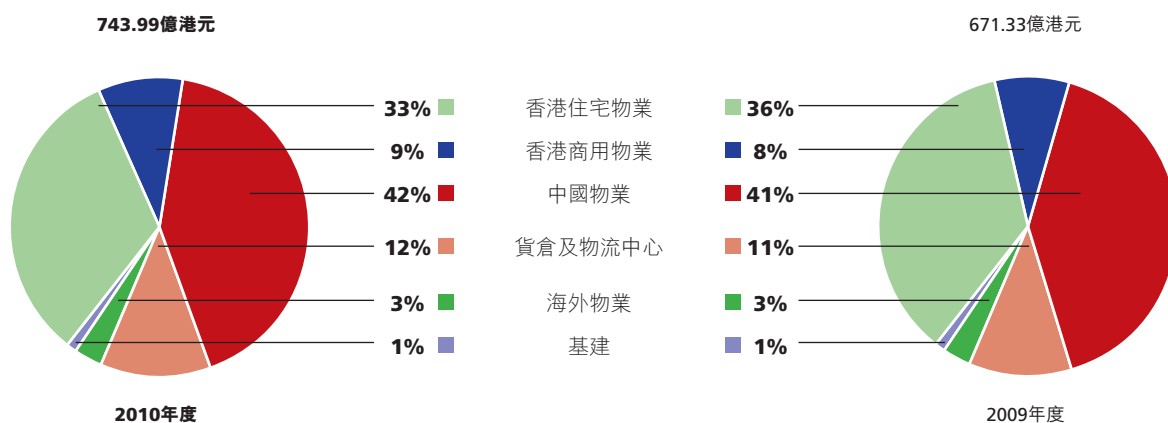


每股盈利 (計入物業公允價值轉變後)



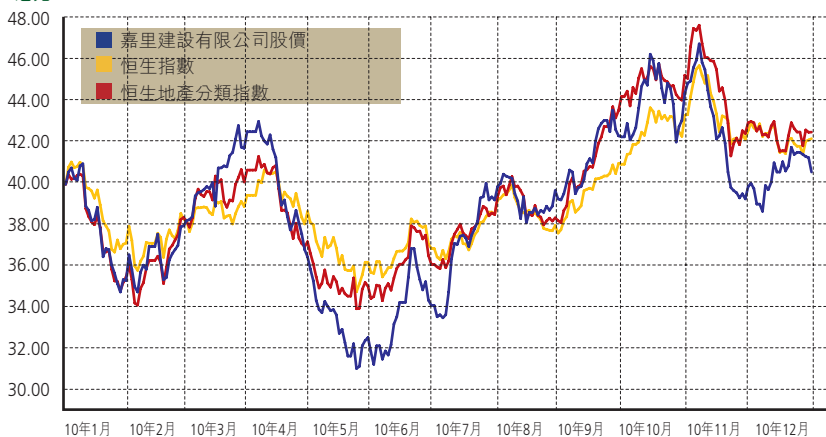


## 物業資產總值



## 股價表現

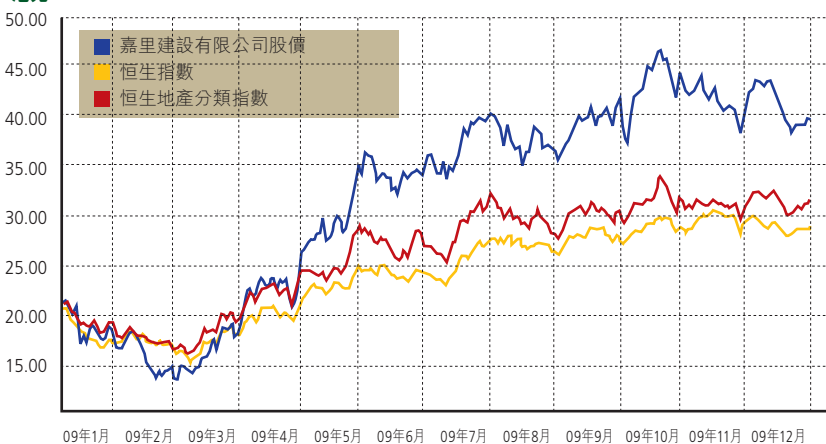
### 2010年度 港元



### 嘉里建設有限公司2010年股價

高：	46.70港元
低：	31.00港元
平均：	38.85港元
市盈率高位：	14.0倍
市盈率低位：	9.3倍
平均市盈率：	11.6倍
恒生指數	
平均市盈率：	14.5倍
恒生地產分類指數	
平均市盈率：	11.05倍

### 2009年度 港元



### 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

# 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」），截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績。

截至二零一零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63.10億港元，較二零零九年之43.84億港元增加44%。

年度內每股盈利為4.40港元，較二零零九年錄得之每股3.07港元增加43%。

董事會建議派發年度末期股息每股0.52港元。連同中期股息每股0.35港元，截至二零一零年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.87港元（二零零九年：每股0.70港元）。

本集團的業績，反映其核心市場持續保持良好經濟基調。物業部門的銷售增長令人鼓舞，隨著中港兩地經濟持續改善，帶動集團業務向前，為未來發展提供了有利條件，管理層對未來前景審慎樂觀。

香港和中國依然是本集團業務焦點所在。受惠於復甦的經濟，集團在香港的頂級物業項目於二零一零年取得良好的成績。中國經濟動力強勁，擁有長遠的增長前景，繼續成為本集團發展策略的關鍵部分。本集團在主要城市投資將市中心地段重建成多用途的綜合項目。可支配收入充裕的中產階級正在中國冒起，加上人口遷移至城市，基建和大型運輸系統的進一步投資，以至急速現代化等因素，為此等項目提供了支持，同時亦利好本集團在這些具有強勁增長潛力的城市發展住宅項目。

物流業務在大中華地區及東南亞建有強大的基建和人才網絡，繼續取得強健的業績表現。亞洲經濟逐步由傳統的出口帶動增長，轉移至更強勁的入口推動模式，為未來區內的物流業，以至本集團的物流業務，提供了重要的拓展動力。

本集團多年來堅持承擔營商責任，關注長遠的可持續發展，同時務實地為社區服務，尤其注重環保、教育及關心有需要人士。本集團對企業社會責任的承擔，尤其在環保方面，在二零一零年進一步加強。本集團在去年推出環保管理系統，在各方面訂下減低消耗和減少廢物等目標均成功達到。系統運作成功，加上廣泛參與各類型社區和慈善活動，體現本集團致力改善社會，為下一代創建更佳生活環境的承諾。

在二零一零年，本集團連續八年獲香港社會服務聯會頒授商界展關懷企業商標，本集團仝人深感自豪。該商標不僅代表對社區的照顧，公司對員工亦同樣關懷。管理層深信，一個具滿足感和關愛的工作環境，是推動員工團隊的強大動力。本集團在年度內，繼續致力為所有員工提供廣泛培訓課程、社交與合家歡活動，並籌辦工作與生活平衡相關節目。

回顧二零一零年，本人謹此向董事會與管理高層，以及一起合作過的夥伴及團隊仝人，致以衷心感謝。本人深信，集合以上各方的力量，必然可為嘉里建設有限公司及其附屬公司，創造增長動力，引領集團繼續邁進。

**郭孔丞**

主席

香港，二零一一年三月十七日

# 總裁兼首席執行官報告書

致各位股東：

二零一零年的環球經濟雖未完全走出金融海嘯的結構性調整，但已見在復甦中。歐洲多國的債務危機而引發的財政危機不僅對歐元區，乃至對全球依然有持續而深遠的影響。

亞洲的經濟受歐洲經濟危機影響相對較小，仍保持增長。然而，隨著經濟逐漸復甦，及美國實行第二輪的量化寬鬆貨幣政策，資本流動性充裕，通脹有日益加劇的趨勢。

本集團的業務一直扎根中港。在回顧年度內，中國經濟基調保持良好，相比於歐美等先進國家，中國在這段調整期突顯了此消彼長的優勢，對嘉里建設在中國的業務有著整體的正面作用。

持續不斷出台多項政策，中央政府對迅速增長的房地產市場保持高度警戒，以防止樓市過熱對整體經濟和民生造成不穩。除以金融手段收緊銀根、嚴控貸款外，亦有多項行政手段直接抑制房地產開發及銷售，包括在多個城市實施限購令，以及上海與重慶開始徵收房產稅等措施，形勢不容樂觀。

管理層認為，地產調控、整體上及長遠上是擠走泡沫，穩定市場。中國經濟在全球格局中佔據越來越重要的地位。城市化的進程和發展，新的中產階層正在主要的城市迅速冒起，對優質的物業具有剛性的用家需求。去年中央的調控措施令買家變得冷靜和審慎，對具財務實力和發展能力優秀的發展商而言，反而更顯競爭優勢。

集團過去一直專注於重點城市的珍稀地段發展頂級優質物業，雖然面對市場調控，但在年度內推出的預售項目，如杭州樺楓居及成都都城•雅頌居等，依然取得理想的表現。

二零一零年世界博覽會於五月至十月期間在上海舉行，吸引了七千萬人次參觀，參展國家和組織數目為歷年之冠。世博的成功不但提升了中國在國際社會上的地位，同時亦拉動了長三角地區的投資、旅遊和購物等需求。管理層對本集團業務在中國的長遠前景充滿信心。

香港地產市場在二零一零年亦見可觀的升幅，本集團在年度內繼續推售縉庭山及縉城峰兩個新盤，市場反應殷切。香港市場亦面對樓市過熱問題，特區政府在二零一零年底推出新政策遏抑房地產炒買，措施主要針對炒家。然而在通脹、低息和人民幣可能升值的預期下，整體成交雖然較前放緩，但樓價卻沒有顯著回落。



本集團維持中港雙軌發展，嚴選需求及價值皆有保障的優質地段，配合卓越設計及建設，進一步鞏固嘉里建設的品牌地位。本集團將秉承穩健的宗旨，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。即使在難以預測的經濟波動或政策改變時，整體業務仍較具抵禦能力。

本集團在二零一一年竣工並推出市場的项目主要包括投資物業上海浦東嘉里城及深圳嘉里建設廣場二期。於成都發展之都城•雅頌居，亦將於年內再推出四幢作預售。香港方面，將繼續推售縉庭山及縉城峰餘下的單位，黃大仙現崇山住宅項目則預計於二零一一年第二季推出市場。位於鰂魚涌的嘉里中心亦陸續入伙，此新落成的甲級寫字樓既是嘉里建設的新總部，亦是本集團另一重要商用投資物業。

現時中國及香港政府均銳意冷卻樓市，管理層將會把握機會，在市場調整期間繼續物色具優厚潛質的城市及地塊作長遠發展。

物流業務依然是本集團的主要業務之一，在經濟復甦和貿易轉趨頻繁的支持下，物流聯網部門取得令人鼓舞的佳績。嘉里物流已在兩岸三地建立了強大的物流聯網，在東南亞市場亦具有舉足輕重的競爭優勢。在全球經濟聚焦亞洲的大趨勢下，部門將會通過收購和內部擴展進一步壯大其營運實力，充分捕捉環球貿易結構性調整所帶來的商機。

本集團視員工為企業最寶貴資產。管理層深信，優秀和團結積極的員工團隊，是本集團一直以來成功的關鍵。嘉里建設在二零一零年取得的豐碩成果，全賴所有員工的拼勁投入。本集團將繼續投放資源，為員工提供優質的培訓及全面發展的機會，並致力鞏固團隊精神，發揮人才優勢。

最後，本人謹藉此機會，向所有為集團努力作出貢獻的人士，致以衷心感謝。

**黃小抗**

總裁兼首席執行官

香港，二零一一年三月十七日

## 業績總覽

截至二零一零年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔淨溢利為63.1億港元，較二零零九年之43.84億港元上升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，並於截至二零一零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29.05億港元（二零零九年：22.45億港元）。截至二零一零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34.05億港元（二零零九年：21.39億港元）。

截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股盈利為4.40港元，較二零零九年錄得之每股3.07港元上升43%。







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		
	二零一零年	二零零九年	變動
	百萬港元	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	3,405	2,139	59%
加： 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	2,905	2,245	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	6,310	4,384	44%

董事會建議派發年度末期股息每股0.52港元。連同中期股息每股0.35港元，截至二零一零年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.87港元（二零零九年：每股0.7港元）。

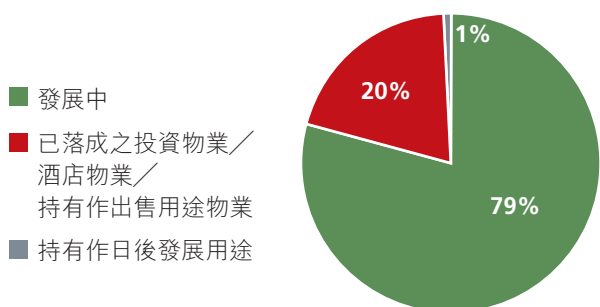
\* 模擬相片

## 中國大陸及香港網絡



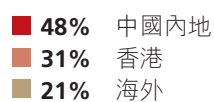
### 物業組合之組成 - 按類別

應佔樓面面積 5,025 萬平方呎



### 已落成之投資物業/ 酒店物業/ 持有作出售用途物業

應佔樓面面積 982 萬平方呎





## 綜覽

物業業務在截至二零一零年十二月三十一日止年度內表現強健。中國內地及香港的發展項目繼續如期展開。集團憑藉本身的專才經驗，不斷優化旗下住宅、辦公室及商用物業，令優質物業組合發揮最佳表現。

於二零一零年十二月三十一日，本集團旗下物業組合（以樓面面積計算）包括發展中物業共3,971萬平方呎（二零零九年：4,099萬平方呎）、已落成之投資物業共855萬平方呎（二零零九年：841萬平方呎）、酒店物業共54萬平方呎（二零零九年：54萬平方呎），持有作出售用途之物業共73萬平方呎（二零零九年：98萬平方呎）以及持有作日後發展用途之物業共72萬平方呎（二零零九年：零）。本集團持有平衡質優的物業組合，能為股東締造長遠的投資價值。

## 物業組合之組成

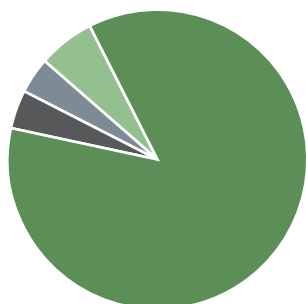
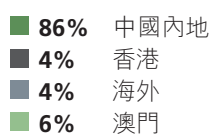
	集團應佔樓面面積				總計
	中國	香港	澳門 <sup>(1)</sup> (千平方呎)	海外	
投資物業	3,748	2,791	–	2,008	8,547
酒店物業	500	38	–	–	538
發展中物業	33,992	1,535	2,385	1,801	39,713
持有作出售用途物業	496	192	–	48	736
持有作日後發展用途物業	718	–	–	–	718
<b>總樓面面積</b>	<b>39,454</b>	<b>4,556</b>	<b>2,385</b>	<b>3,857</b>	<b>50,252</b>

附註：

- (1) 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。根據一份於二零零九年十月十四日刊載之澳門特別行政區通告，獲授予另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

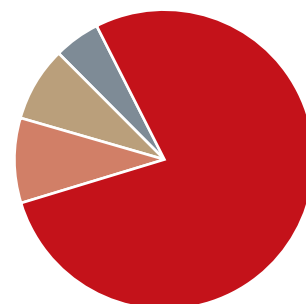
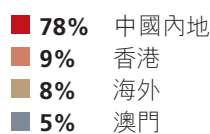
### 發展中

應佔樓面面積 3,971 萬平方呎



### 物業組合之組成 - 按地區

應佔樓面面積 5,025 萬平方呎



## 中國物業部

美國為挽救國內疲弱的經濟，一再推出量化寬鬆貨幣政策，令包括中國在內的全球各國面對沉重的通脹壓力。中國政府意識到通脹和樓市過熱會對社會穩定造成深遠的負面影響，因此作出了多重措施進行遏抑，樓市在中短期內難免受到宏觀調控政策所影響。然而在中國的主要城市，優質房地產依然有著強勁的需求。目前的低息環境加上預期的通脹，亦為房地產市場帶來了投資的需求。因此，本集團於年度內在內地開售的物業，依然錄得令人滿意的成績。

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、深圳及天津等之核心地段發展標誌性物業。

中國物業部在年度內錄得營業額33.52億港元（二零零九年：39.96億港元），較上年度下跌16%。在計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項）8億港元（二零零九年：

8.41億港元）後，本集團應佔淨溢利為14.41億港元（二零零九年：14.86億港元），按年下降3%。若不計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項），本集團應佔淨溢利為6.41億港元（二零零九年：6.45億港元）。

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8.08億港元及經營溢利5.94億港元（二零零九年：分別為8.19億港元及5.99億港元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團在內地之投資物業組合樓面面積合共375萬平方呎（二零零九年：382萬平方呎）。下列為本集團在內地之投資物業的地域分佈及出租率：

於二零一零年十二月三十一日：

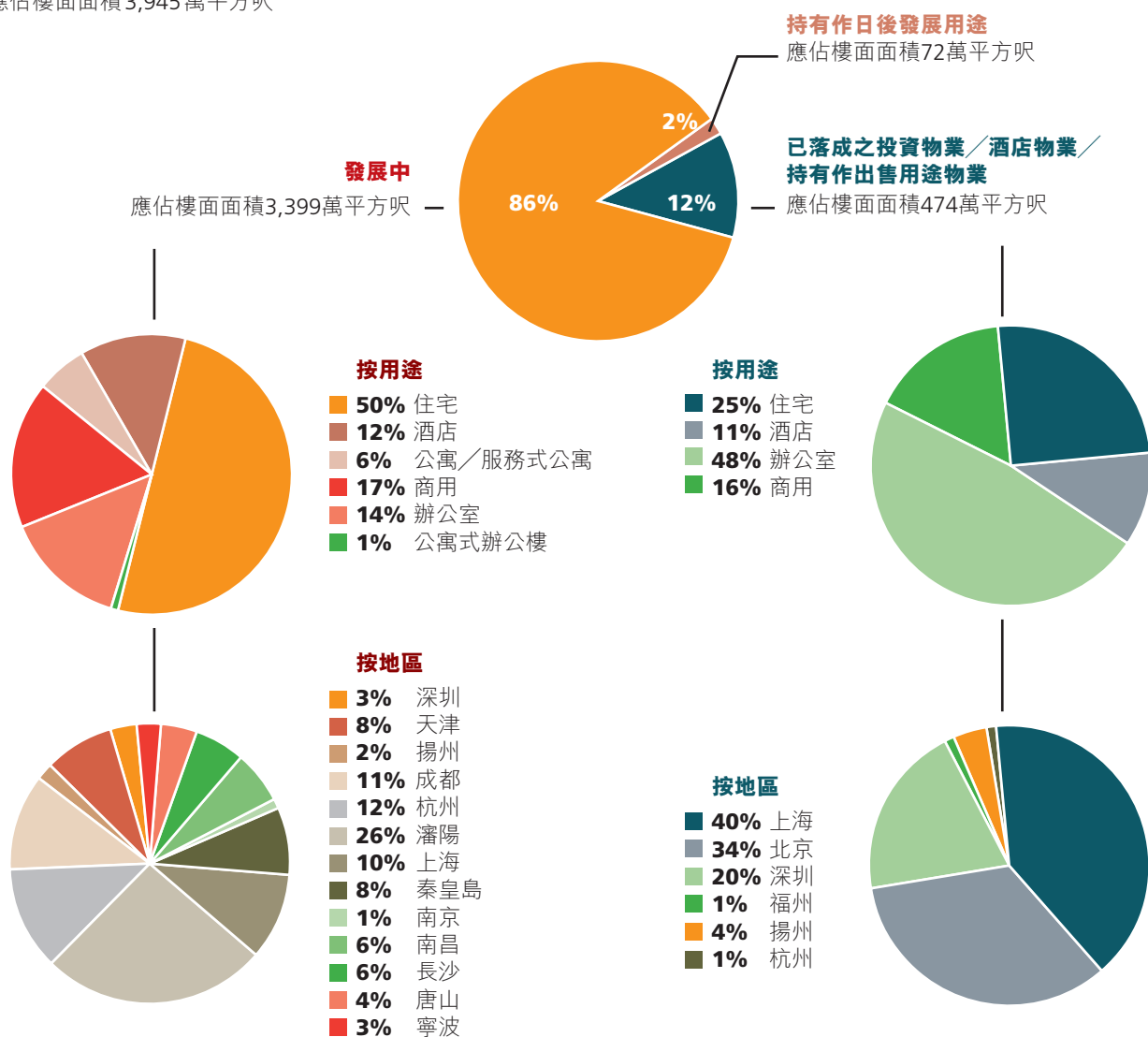
	集團應佔總樓面面積					總計	出租率
	北京	上海	深圳	福州	(千平方呎)		
辦公室	711	612	813	-	2,136	84%	
商用	98	437	108	64	707	92%	
住宅	277	628	-	-	905	62%	
	1,086	1,677	921	64	3,748		

於二零零九年十二月三十一日：

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

## 中國內地物業

應佔樓面面積3,945萬平方呎



主要投資物業的比較出租率如下：

物業	於二零一零年十二月三十一日 於二零零九年十二月三十一日	
	之出租率	之出租率
北京嘉里中心 <sup>(2)</sup>	83%	76%
上海嘉里中心	61%	71%
嘉里不夜城第一期	82%	88%
嘉里華庭二期第一及三座	71%	69%
深圳嘉里建設廣場一期	91%	66%

附註：

(2) 香格里拉北京嘉里中心大酒店除外

本集團持有40.8%權益的上海浦東嘉里城綜合用途物業項目於二零一一年初竣工。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、服務式公寓、商用物業及相關配套設施。酒店已於二零一一年二月十八日開幕，公寓式酒店則將於二零一一年三月下旬啟用，首批辦公室租戶已開展其佈置工作，並於春節假期後陸續遷入，零售店舖租戶預計於二零一一年第二季開始進駐。於二零一零年十二月三十一日，約80%之零售店舖已經租出，辦公室亦已租出約40%。

### 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22.5億港元及9.35億港元（二零零九年：分別為29.31億港元及15億港元），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。本集團在回顧年度內亦繼續推售杭州樺楓居、揚州水岸泓庭及滿州里嵐湖居。

嘉里不夜城座落於上海市閘北區。第二期項目為綜合用途發展，樓面面積約160萬平方呎。於二零一零年十二月三十一日，卓悅居1,166個住宅單位中，1,161個已售出，佔總數99.6%。企業廣場項目之可售單位為436個，已售出其中261個，佔總數約60%。

嘉里華庭二期位於上海市高尚住宅區華山路，其中第二座60個單位撥作出售，截至二零一零年十二月三十一日，已售出42個單位，佔總數70%。

位於北京新源里的精品公寓項目星源滙，可出售面積約34.3萬平方呎（含商業及公寓），其中公寓樓面面積約共33萬平方呎，商業面積約共1.3萬平方呎，截至二零一零年十二月三十一日，商業部分已售出約2,700平方呎；本集團佔







4



5

1. 浦東嘉里城，中國上海\*
2. 卓悅居，嘉里不夜城，中國上海
3. 嘉里華庭，中國上海
4. 星源滙，中國北京
5. 靜安嘉里中心，中國上海\*

項目71%權益。物業由東西兩幢大樓組成，合共317個單位，截至二零一零年十二月三十一日，已售出其中306個單位，佔總數之97%。

本集團於揚州市新城西區發展酒店及高級住宅項目，住宅部分水岸泓庭自二零一零年九月開始交付。截至二零一零年十二月三十一日，已售出111個單位，佔總數之64%。本集團於二零一零年十二月三十一日，簽訂一項協議將揚州項目的全部權益悉數售予香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」），唯須待政府批准。

位於內蒙古滿洲里市中心的住宅嵐湖居及商用物業發展項目第一期之首批買家已於二零一零年第三季開始入伙。截至二零一零年十二月三十一日，已售出101個單位，佔第一期總數之96%。

## 發展中物業

中國房地產市場在年度內面對政府的冷卻樓市措施，銀行進一步收緊樓宇貸款。調控政策對真正用家及長遠投資者反而有利，對本集團旗下發展中物業的預售影響相對溫和。本集團在內地擁有優質的土地儲備，足夠作中長期發展，將把握市場放緩的時機，在經濟發達城市物色具長遠價值的地塊。

## 上海

位於上海最繁盛的靜安區之綜合用途物業發展項目，建築工程順利進行。靜安嘉里中心項目由本集團與香格里拉合營發展，分別佔51%及49%股權；包含豪華酒店、國際甲級辦公大樓及高級商場，樓面面積約274萬平方呎，預期於二零一二年落成。

位於閩北區之嘉里不夜城第三期，建築工程計劃於二零一一年中展開。項目可提供樓面面積約111萬平方呎，包括商舖及辦公樓，本集團佔項目權益74.25%，預期於二零一四年落成。

### 深圳

嘉里建設廣場二期為甲級辦公室物業，位於深圳福田商業中心區，直接接駁未來的廣深港客運高速鐵路深圳福田站。第二期樓面面積約85萬平方呎，建築工程如期進行中，預計於二零一一年落成，屆時將成為福田中心區地標及深圳市頂級寫字樓。本集團全資擁有此項目。

### 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。物業規劃發展包括酒店、甲級寫字樓、高級住宅、商場及服務式公寓，樓面面積約為555萬平方呎。

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。建築工程現正進行中，一期預計將於二零一三年竣工，項目落成後將為天津市中心增添一新地標。

### 杭州

本集團於杭州市下城區擁有兩幅地塊。首幅地塊座落於杭州市中心區最繁華的延安路和慶春路交匯處，靠近未來地鐵一、二號線轉乘交換站，毗鄰西湖，將按規劃發展為包括酒店、辦公室、公寓及一幢大型商業大樓之多用途綜合物業，樓面面積約216萬平方呎。項目樁柱工程將於二零一一年第一季展開，預計於二零一五年分階段落成後，將成為杭州市新地標建築。此項目原為本集團全資擁有，於二零一零年十二月三十一日，本集團簽訂一項協議將此項目之25%權益出售予香格里拉，唯須待政府批准。有關交易並已獲本公司之獨立股東於二零一一年二月十六日舉行之股東特別大會上批准。





1. 深圳嘉里建設廣場二期，中國深圳\*
2. 天津嘉里中心，中國天津\*
3. 樺楓居，中國杭州\*
4. 都城·雅頌居，中國成都\*

第二幅位於下城區的地塊用作發展住宅物業樺楓居，項目樓面面積約263萬平方呎。項目距離市中心僅約12公里，座落市內最大的公交中心，交通便捷。項目工程預計分階段在二零一三年前落成。樺楓居第一期已於二零一零年十二月開始入伙；第二期其中三幢住宅共276個單位自二零一零年十月開始預售，市場同樣反應熱烈，銷量持續，截至二零一零年十二月三十一日，已售出約80%的單位。

### 南京

本集團與香格里拉共同開發南京市鼓樓區中央路之優質地塊，項目位處南京市心臟地帶，將發展為包括酒店及商用物業之綜合項目，樓面面積約927,000平方呎，本集團佔項目45%權益。項目將於二零一一年開展建設工程。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發展之都城·雅頌居，發展之住宅項目座落於高新技術產業開發區南面，預計可提供發展樓面面積約700萬平方呎。本集團佔項目55%權益。成都市朝著建設世界現代田園城市的定位，將該地段規劃為未來商業中心，並作出跨越發展；區內設有會議展覽中心、領事館區、五星級酒店、商務區及科技園。項目亦鄰近該市主要交通樞紐及市政公園，為發展高級住宅的理想地段。項目一期之建築工程仍在進行中，預計於二零一二年落成，二期及三期預計分階段於二零一三年及之後落成。都城·雅頌居一期合共有八幢優質住宅，其中兩幢共460個單位已於二零一零年九月推出市場，該預售反應熱烈並經已全部售罄。預計在二零一一年內再推出四幢作預售。





礎工程，預計於二零一二年至二零一四年間分階段落成。本集團於二零一一年一月成功競得國內合營方在本項目的39%權益。本集團現全資擁有此項目。

### 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1,470萬平方呎，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。項目一期之住宅及酒店工程經已展開，整個項目預計於二零一三年至二零二二年間分階段落成。

### 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之贛江西岸，發展藍圖包括酒店、辦公樓、商業及高級公寓，樓面面積共約250萬平方呎。地塊毗鄰政府行政辦公大樓，地段優越。建設工程已在二零一零年年底展開，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住宅及商用物業發展計劃。項目位於天心區，省政府西側，俯瞰湘江，盡享一線江景。預計樓面面積約321萬平方呎。項目現正進行基

### 秦皇島

河北省秦皇島市中心毗鄰北戴河之豪宅物業項目現處樁基施工階段，計劃提供樓面面積約476萬平方呎，預計於二零一四年前分階段落成，本集團佔項目60%權益。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，隨著京津冀都市圈的發展，該市將更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嵐湖居及商用物業發展項目，第一期住宅部分經已竣工入伙。第二期之發展方案正在研究中。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。項目現尚餘地盤面積約209,000平方呎。

## 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340萬平方呎之酒店、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沿海城市，毗鄰北京及天津，極具發展潛力。項目計劃於二零一二年至二零一四年間分階段竣工。

## 寧波

本集團於二零一零年七月以16.73億元人民幣成功投得位於寧波市東部新城核心區住宅項目地塊之土地使用權，用作發展高檔住宅，可發展樓面面積約106萬平方呎。集團投得該地後已即時有第三方洽談50%權益轉讓事宜，本集團亦有意向於項目公司成立後辦理該轉讓，本集團於二零一零年十二月三十一日仍佔該項目100%權益，並於二零一一年二月簽訂股權轉讓合同轉讓50%權益至該第三方，並待政府審批。



1. 長沙住宅項目，中國長沙\*
2. 瀋陽綜合發展項目，中國瀋陽\*
3. 秦皇島住宅項目，中國秦皇島\*
4. 滿洲里綜合發展項目，中國滿洲里\*
5. 唐山綜合發展項目，中國唐山\*

### 營口

本集團與香格里拉及豐益國際有限公司之附屬公司合資，分別於二零一零年十二月二十一日及二零一一年一月五日成功投得位於遼寧省營口市鮫魚圈區及老邊區多個地塊之土地使用權，按指定發展作住宅、商業及／或酒店用途。營口市是遼寧省「五點一線」和「瀋陽經濟區」兩大國家戰略重點發展的區域，為中國東北地區其中一個最重要的海洋門戶，未來發展潛力巨大。兩幅地塊合共代價總額約為16億元人民幣，本集團於此兩個項目均佔40%權益。

### 香格里拉北京嘉里中心大酒店

截至二零一零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2.94億港元及4,400萬港元（二零零九年：分別為2.46億港元及3,400萬港元），平均入住率為66%（二零零九年：52%），平均每晚房價較去年上升0.3%。於二零一零年十二月，酒店已開始

進行翻新工程，並預計於二零一二年初完成。本集團佔該酒店71.25%權益。



1. 北京嘉里中心，中國北京

## 中國之發展中物業

	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	唐山	寧波	
住宅	-	-	949	2,234	3,264	-	3,320	707	1,781	-	2,648	980	1,058	16,941
公寓／服務式公寓	147	-	116	-	1,650	-	-	-	-	-	-	-	-	1,913
公寓式辦公樓	261	-	-	-	-	-	-	-	144	-	-	-	-	405
辦公室	1,495	780	728	113	1,073	-	-	664	-	-	-	-	-	4,853
商用	658	71	520	1,262	2,431	7	530	86	36	-	208	76	-	5,885
酒店	717	-	406	487	397	410	-	533	-	729	-	299	-	3,978
入口大堂	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
	<b>3,295</b>	<b>851</b>	<b>2,719</b>	<b>4,096</b>	<b>8,815</b>	<b>417</b>	<b>3,850</b>	<b>1,990</b>	<b>1,961</b>	<b>729</b>	<b>2,856</b>	<b>1,355</b>	<b>1,058</b>	<b>33,992</b>

## 香港物業部

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額68.47億港元（二零零九年：11.51億港元）；本集團應佔淨溢利則為39.16億港元（二零零九年：21.08億港元），其中已計入投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項）19.55億港元（二零零九年：13.16億港元）。

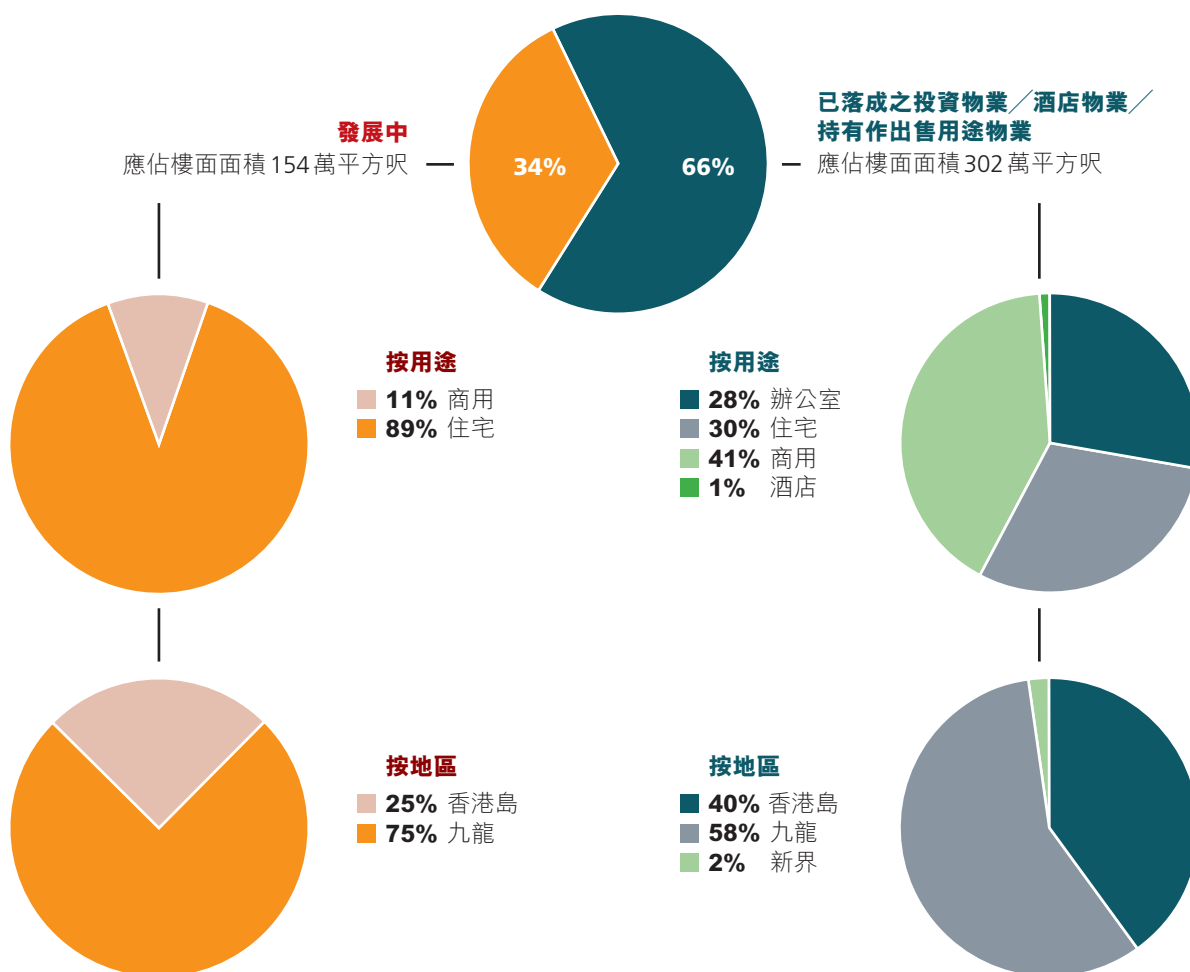
部門營業額之增幅主要來自繡庭山及繡城峰之確認銷售。

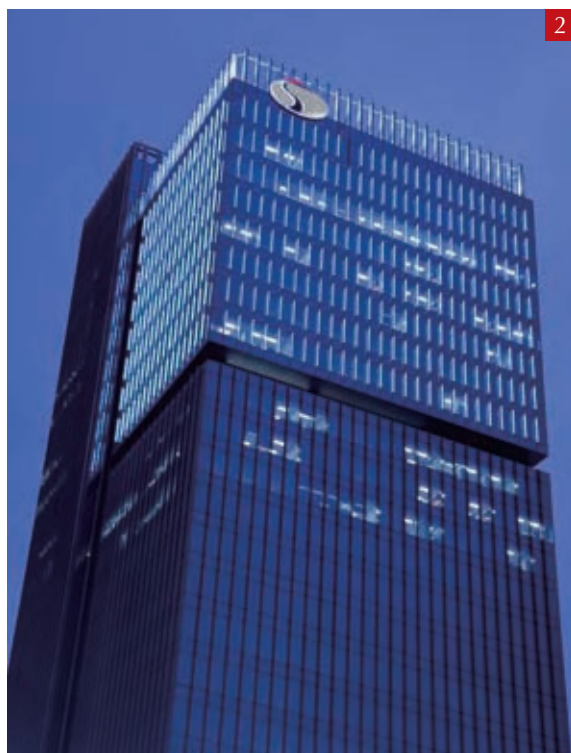
部門的業務策略鮮明，專注發展和管理一貫優質之物業，堅持立足於頂級市場，銳意爭取買家和租戶的支持和信任，因而持續取得增長。

部門在香港擁有均衡的優質物業組合，更正在城中多個優越地段進行發展項目，以鞏固部門的業績表現。在供應稀缺的情況下，此優質物業基礎預期可持續驅動部門的發展。

### 香港物業

應佔樓面面積 456 萬平方呎





### 投資物業

本集團在香港的優質投資物業組合，包括高級住宅、辦公室及商用物業，乃部門重要的收益和增長來源之一。此等頂級府第位處香港至珍稀高尚地段，為本集團在豪宅市場奠定了無可比擬的優勢。年度內本地投資物業組合帶來5.8億港元（二零零九年：5.29億港元）之租金收入貢獻，以及經營溢利4.08億港元（二零零九年：3.07億港元）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團在香港的投資物業組合之樓面面積合共279萬平方呎（二零零九年：259萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一零年十二月三十一日 集團應佔樓面面積 (千平方呎)		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		出租率
住宅	722 <sup>(3)</sup>	99%	722 <sup>(3)</sup>	96%
商用	1,205	95%	1,194	94%
辦公室	839	81%	646	93%
	<b>2,766</b>		<b>2,562</b>	

附註：

(3) 以上列表不包括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，為本集團主要零售物業，更帶動東九龍發展為購物消閒的新匯點。商場持續優化租戶組合，成功發展成

一站式的零售及娛樂熱點，更雲集世界知名的時尚生活品牌。於二零一零年十二月三十一日，MegaBox之出租率為98%（二零零九年：96%）。



企業廣場5期的兩幢甲級辦公大樓，提供總樓面面積519,316平方呎。於二零一零年十二月三十一日，企業廣場5期辦公大樓之出租率為95%（二零零九年：99%）。

### 鰂魚涌嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港的最新旗艦辦公室物業項目。此甲級辦公室大樓樓高32層，採用極現代化的外觀設計，為滿足今日的商務需要，創造至佳的辦公環境。物業揉合頂尖的建築特色及智能設施，銳意滿足企業尋求最優質辦公環境的要求。大樓所有樓層均環抱廣闊的維港景致，更享鄰近綠草如茵的公園景色。

嘉里中心之總樓面面積約為511,000平方呎，本集團持有此物業40%權益。物業之入伙紙已批出，辦公室單位正分階段交付予租戶。於二零一零年十二月三十一日，項目總面積中約52%已租出。

### 物業銷售

於回顧年度內，在香港已落成及持有作銷售之物業銷售營業額達62.67億港元（二零零九年：6.22億港元），而出售投資物業則帶來收入2.61億港元（二零零九年：8.84億港元）。年度內之銷售主要包括縉城峰及縉庭山，為本集團帶來經營溢利14.07億港元（二零零九年：4.26億港元）。

香港地產市道在二零一零年繼續保持正面動力，在不同範疇均見成交量和售價增長，當中豪華住宅由於供應有限，表現尤其突出。正面的增長趨勢，加上經濟持續復甦、息率偏低和流動資金大量湧入等因素支持，反映香港依然是最具吸引力的物業投資市場之一。

### 香港第一街縉城峰

縉城峰乃位於西區之市區重建項目，提供488個住宅單位及約1.6萬呎商舖單位，樓面面積合共約44萬平方呎。物業位處優越校網，區內名校及國際學府林立，並享有維港景致，交通四通八達。樓盤推出後獲得市場熱烈反應。截至二零一零年十二月三十一日止，已售出423個單位，佔總數87%。單位已於年度內交付予買家。

### 荃灣縉庭山

縉庭山為部門另一取得理想銷售成績的項目。縉庭山翠綠環抱，建築設計內外共融，將自然景致帶入室內。整個樓盤提供合共548個單位，可銷售面積約450,000平方呎。載



3



4

1. MegaBox，香港九龍灣
2. 嘉里中心，香港鰂魚涌
3. 縉城峰，香港第一街
4. 縉庭山，香港荃灣



至二零一零年十二月三十一日止，已售出506個單位，佔總數92%。縉庭山已取得入伙紙，單位已交付予買家。

### 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，提供715個住宅單位，本集團佔此項目之樓面面積約320,000平方呎。港島區新樓盤供應量有限，而南灣擁有背山面海的地利優點，因此項目自二零一零年七月推出以來，市場反應理想。截至二零一零年十二月三十一日止，已售出675個單位，佔可供出售之715個單位總數的94%。

### 發展中物業

#### 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，建築工程順利進行中。項目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。

### 黃大仙現崇山

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四季竣工。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，可發展樓面面積合共約142,000平方呎，建築工程正如期進行，預計於二零一二年第二季落成。本集團佔該項目71%權益。鑑於中西區可供發展土地稀缺，預期項目將成為區內亮點，本集團有信心可取得理想的銷售和回報。



1. 山光道項目，香港跑馬地\*
2. 現崇山，香港黃大仙\*
3. 威利麻街項目，香港上環\*
4. 旭日街項目，香港土瓜灣\*

### 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155,000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，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179,000平方呎，重建工程正在進行中，項目預期於二零一三年第二季落成。

### 九龍塘義德道

本集團於二零一零年八月於土地拍賣中成功投得位於九龍塘義德道一號之地塊，用作發展豪華住宅物業。此地塊面積約25,823平方呎，以其三倍之地積比率，可建總樓面面積約為77,000平方呎。義德道地塊位處寧靜高尚地段，極為適合發展與本集團豪宅品牌匹配，擁有尊尚生活環境的項目。本集團計劃在該地塊興建兩幢住宅，預計於二零一四年第一季落成。

## 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	1,359
商用	176
	<b>1,535</b>

### 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，工程預計於二零一四年第一季完成。

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，建議中交換予本集團之地塊將位於此。本集團將繼續與澳門特別行政區政府洽商，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

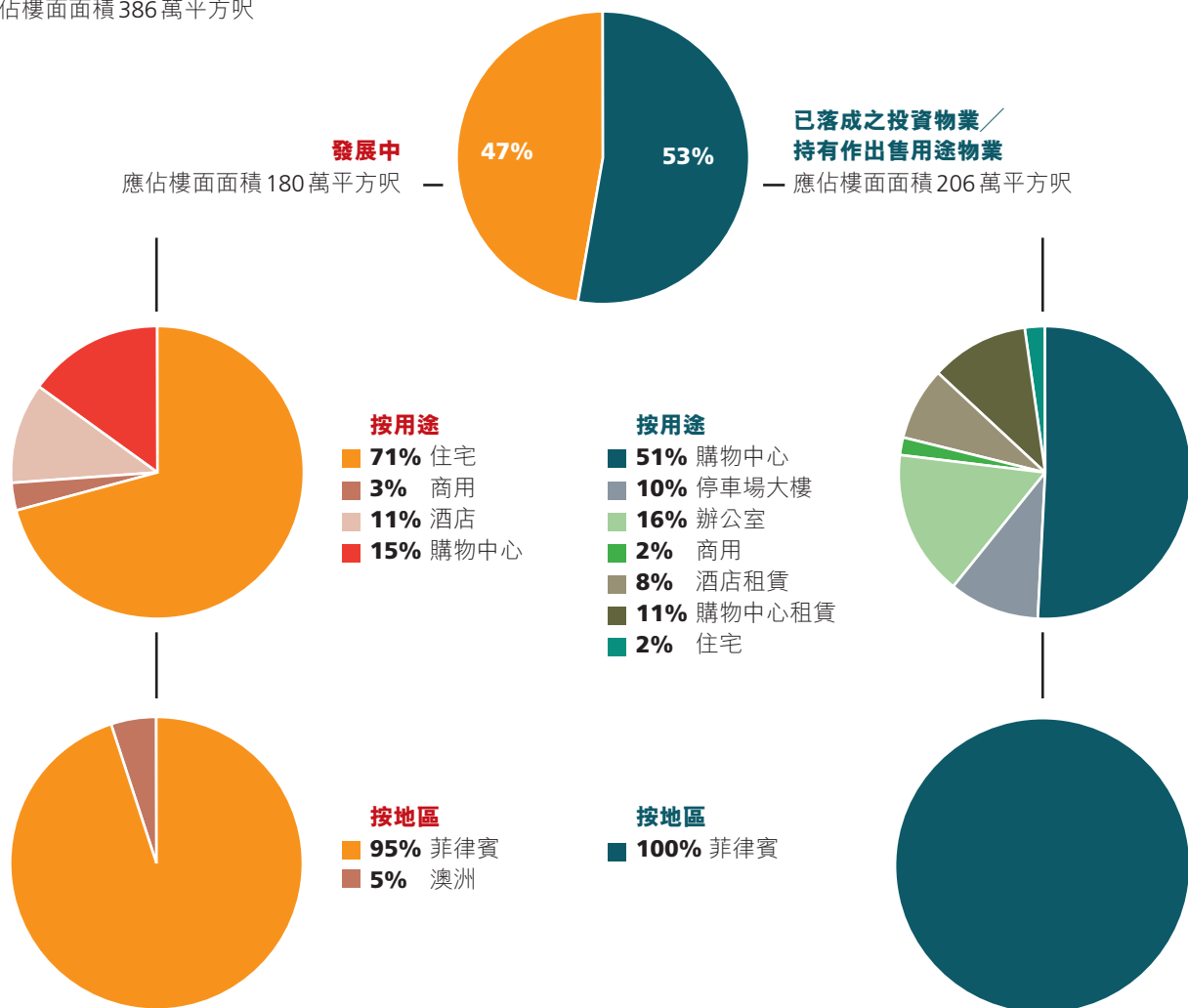
本集團持有Jacksons Landing項目25%權益，於二零一零年十二月三十一日，已售出其中1,289個單位（二零零九年：1,141個單位），佔全部1,339個可供發售單位的96%。此項目約167,000平方呎之商業發展部份現正計劃中。此項目位於澳洲悉尼Pyrmont半島，佔地12公頃，屬住宅及商業物業發展項目。

### 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。於二零一零年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為98%及81%（二零零九年：分別為99%及89%）。

## 海外物業

應佔樓面面積 386 萬平方呎





Shangri-La Plaza Mall表現持續理想，毗鄰地塊之擴建工程規劃繼續進行，將拓建商場及興建住宅單位，計劃可增建樓面面積約206萬平方呎，其中約428,000平方呎為零售物業，約163萬平方呎作住宅發展用途。該項目之住宅單位已於二零一零年三月開始預售，反應熱烈，至十二月底已售出492個單位，佔總數36%。

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。於二零一零年十二月三十一日，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1,132個單位（二零零九年：1,108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38,750平方呎零售店舖物業。SPI佔該項目40%權益。

## 海外物業組合

	集團應佔樓面面積		
	澳洲	菲律賓 (千平方呎)	總計
<b>投資物業</b>			
酒店租賃	–	170	170
購物中心租賃	–	213	213
購物中心	–	1,054	1,054
商用	–	39	39
辦公室	–	331	331
停車場大樓	–	201	201
<b>小計</b>	<b>–</b>	<b>2,008</b>	<b>2,008</b>
<b>發展中物業</b>			
住宅	49	1,224	1,273
酒店	–	196	196
購物中心	–	280	280
商用	42	10	52
<b>小計</b>	<b>91</b>	<b>1,710</b>	<b>1,801</b>
<b>持有作出售用途物業</b>			
住宅	5	43	48
<b>小計</b>	<b>5</b>	<b>43</b>	<b>48</b>
	<b>96</b>	<b>3,761</b>	<b>3,857</b>



1



2



3

1. Jacksons Landing, 澳洲悉尼\*
2. The Enterprise Center, 菲律賓馬尼拉
3. The St. Francis Shangri-La Place, 菲律賓馬尼拉

\* 模擬相片

## 展望

### 內地

在二零一零年的下半年，中央為抑制房地產的投機活動，在全國實施禁止進行第三套房貸款，私人住宅的首期比例從20%調高到30%。於二零一一年一月出台的「新國八條」，更將第二套房首期亦提高至60%，貸款利率則不可低於基準利率的1.1倍。

中央政府強調將堅定不移地實行房地產市場調控，並敦促各級政府保障土地供應，落實保障性住房建設任務。上海和重慶率先成為徵收房產稅的試點。各地政府將會加快發展保障房與商品房「雙軌制」模式，讓房地產市場朝向更健康的方向發展。

二零一一年初的新一輪調控力度較前猛烈，令實力較弱的發展商面對的現金壓力增加。中央目前的政策主要針對市場上的炒賣行為，但對具用家需求支持的優質地段樓盤而言，並未因而受到嚴重的打擊。現時內地通脹壓力增加，人民幣亦有升值的潛力，優質的物業依然甚具投資價值，這亦是房地產市場難以出現大幅回落的原因。本集團將在二零一一年推售的樓盤，市場有所期待，相信可取得滿意的成果。

經過多年的發展期，本集團在多個城市的项目逐漸步入收成期。在目前的調控環境下，仍然適合本集團物色優質地塊作長遠發展。本集團在本財政年度下半年及二零一一年一月，成功投得在遼寧省兩幅地塊。本集團將繼續在上海、北京、深圳、杭州、天津以至其他城市，發展及持有優質的物業項目，策略性地擴充土地儲備，以維持長遠的發展動力。

### 香港

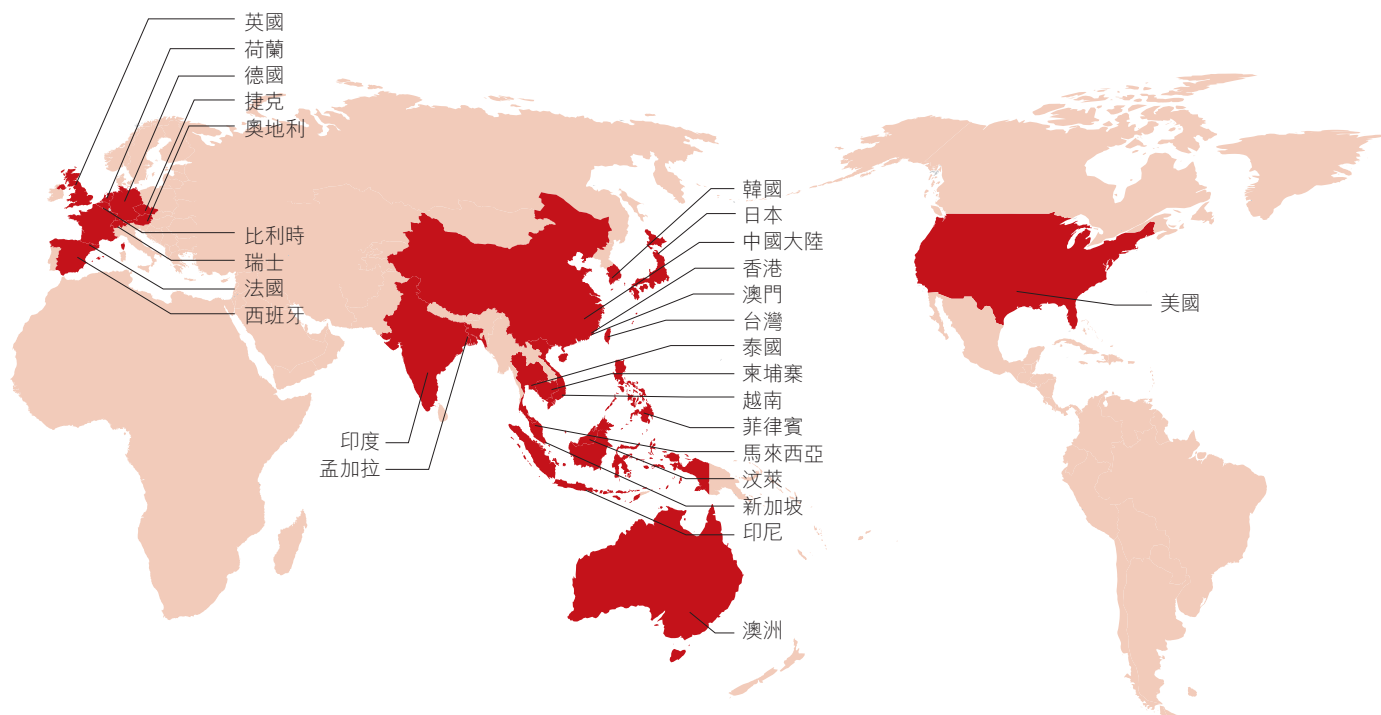
香港整體經濟狀況持續改善，本集團認為本港物業市場仍然具有強健的增長前景。香港特別行政區政府推出的措施，旨在揭抑投機活動，對住宅物業成交量確有影響。然而物業資產的價值，尤其以豪宅而言，預期依然會保持穩健。

住宅物業市場繼續受內地經濟迅速增長和香港營商環境持續改善所牽動。息率低企，加上通脹攀升和市場資金充裕，亦為物業市場引來投資。本集團將繼續按原訂時間表在二零一一年將樓盤推出市場，並會繼續物色增加土地儲備。嘉里建設仍然會將焦點集中於豪華住宅領域，進一步增強在此板塊的競爭優勢。

辦公室物業方面，租金上升和租戶遷離中區的趨勢，均對本集團有利。商用物業亦具相近的利好因素，再加上本地消費有所增長，在二零一一年預計可保持增長勢頭。本集團亦將持續優化零售資產組合，進一步為旗下的商用投資物業增值。

隨著各個主要經濟領域持續得到改善，本集團對香港物業業務的發展前景抱有信心。嘉里建設將秉承一貫為買家、租戶和訪客提供優質生活、工作和消閒的承諾，不斷求進。

## 建基亞洲、專注中國、貫通全球



### 綜覽

物流聯網部在當前全球經濟環境下繼續按其本身的策略優勢，駕馭環境，於回顧年度內在各個業務領域錄得廣泛的收入及盈利增長。

隨著全球經濟復甦，加上亞洲本土的需求持續增長，部門的綜合物流及國際貨運核心業務錄得強勁增長，營業額按年增長42%至108.8億港元（二零零九年：76.67億港元）。

集團應佔淨溢利亦增加33%至7.97億港元（二零零九年：5.97億港元），當中包括投資物業公允價值調整共1.43億港元（二零零九年：8,300萬港元）。

部門擁有雄厚資產、優秀人才及資訊科技，全面支持採購、製造，以及透過其全球網絡進行之配送業務。部門持續為其網絡作出投資，除了提升設施，亦配備一隊能有效應對核心市場各種變化的團隊，並以自行開發的資訊科技平台為供應鏈提供支援。部門的全球營運網絡覆蓋24個國家，物流設施總面積合共超過2,500萬平方呎，聘用員工約13,000名。

### 綜合物流

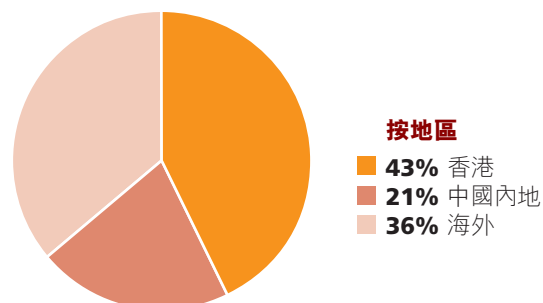
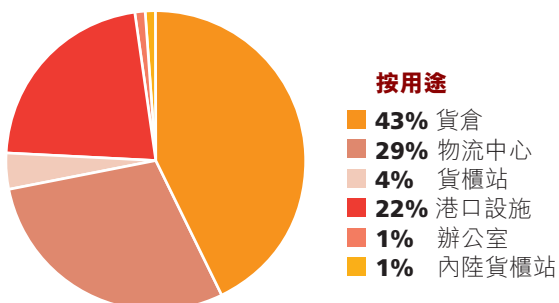
部門善用其專才人員及經驗，爭取資產和投資的最佳回報。部門大部分的物流設施及運輸隊伍以大中華及其他亞洲地區為基地。中國本土的需求強勁，台灣經濟亦見復甦，加上亞洲各地的生產活動重拾升軌，均有利於部門的綜合物流業務。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，綜合物流業務之營業額按年增長57%至48.11億港元（二零零九年：30.57億港元），來自經營之淨溢利亦增加16%至4.18億港元（二零零九年：3.61億港元）。大榮汽車貨運股份有限公司（「大榮」）於年度內成為部門旗下之附屬公司，部門營業額已包括該公司之貢獻。取得佳績，除反映經營環境改善，亦代表此業務分支於核心市場積極拓展所取得的成果。



### 物流業務物業

佔樓面面積1,354萬平方呎







3

### 立足香港

部門持續提升在香港的資產組合，其中新建的產品組裝及整合中心PC<sup>3</sup>於二零一零年第四季啟用，面積達27萬平方呎。PC<sup>3</sup>位於大埔工業邨，專門為時裝連鎖店客戶獨特的物流需要而設，配備多項節能及環保設計，支持營運綠色供應鏈。

### 專注中國

部門專注發展商業與消費活動興旺的大中華市場，繼續驅動二零一零年的業績。

部門為內地物流業規模最大的經營者之一，在全國的配送網絡設有超過130個支部，服務涵蓋1,800個服務點，所有物流設施的總樓面面積合共逾500萬平方呎。位於重慶及昆山的物流設施，首階段已於二零一零年第四季順利啟用，為設施組合額外增加40萬平方呎樓面面積。昆山的物流中心處於策略位置，距離上海虹橋國際機場只有30分鐘車程，專門用作貨物中轉中心，有效提升部門在中國配送服務的效率。重慶及昆山兩地的第二期工程目前正按規劃進行擴展。

部門銳意建構一個貨物三通的策略運輸聯網，旗下的兩岸三地營運包括在中國的領先物流商嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通」）、台灣主要陸路運輸營運商大榮，以及在香



4

1. 嘉里昆山物流中心，中國昆山
2. 本地配送專業團隊，香港
3. 重慶嘉里物流中心，中國重慶
4. 面積約2,500平方呎之食物包裝中心，香港

港擁有悠久歷史的嘉里物流。部門早著先機，已在大中華地區建立起物流聯網，為日後海峽兩岸的貿易增長，以至其本土市場對物流服務需求的增加，締造了難以匹敵的優勢。

部門將繼續作出適時的投資，以滿足客戶需求的預期增長。故此，部門計劃在中國啟動積極的擴展計劃，其中包括在策略地點興建物流中心，並透過合併及收購，進一步強化核心競爭優勢。

### 建基亞洲

隨著珠江三角洲及華東沿岸地區的成本日漸上漲，生產活動逐步回流到東南亞，預計後者將發展成全球主要的生產基地。

部門在過去數年致力在東南亞國家聯盟（「東盟」）成員國建立最佳的連繫，並將東盟網絡與中國西部連結。其中一個業務拓展項目，是建立了KART網絡，以滿足亞洲地區融合所衍生的物流需求。此東盟跨境陸路網絡現已可由老撾直通雲南，以及由越南直達廣西。

在年度內，泰國的表現強勁，汽車零件行業的增長尤其突出。Kerry Siam Seaport繼續錄得貨運量增長，帶來之盈利



1. 座落於香港大埔工業村的「產品組裝及整合中心」(PC<sup>3</sup>)已投入運作，客戶主要為市場領先的時裝及零售品牌

按年增加超過60%。泰國擁有成本優勢，製造業亦較早開始發展，工業活動的流向，令泰國享有更多商機。

越南亦正邁開工業化的步伐，國家經濟充滿活力，國際貿易增長強勁。部門位於越南中部峴港的物流中心於二零一零年第二季啟用，為部門在該國的物流網絡增添策略設施。加上在南部胡志明市的配送中心，以及位於興安的物流設施剛於二零一一年第一季竣工，部門在二零一一年內可將業務覆蓋至越南全國。部門目前在越南擁有完備的配送中心網絡及綜合物流設施，總樓面面積逾80萬平方呎。

部門在二零一零年年底前收購Indev Logistics Private Limited 30%權益，該公司以印度為基地，專門從事綜合物流業務，包括清關、貨櫃轉運及內陸貨櫃倉庫業務。新收購的公司將加以配合部門目前在印度佔有90%權益的Kerry Reliable Logistics Private Limited主導，新收購的公司將配合發展。部門亦會繼續進一步發展印度這個具有潛力的市場。

## 國際貨運

憑藉規模經濟效益擴大，以及亞洲區內及歐亞之間的貿易量增長，國際貨運分支的表現在去年成功取得顯著改善。年度內，國際貨運業務分支的營業額按年增加32%至60.69億港元（二零零九年：46.10億港元）。經營淨溢利亦按年增長200%至3,000萬港元（二零零九年：1,000萬港元）。

國際貨運分支於二零一零年年初在邁亞密設立了辦事處，以加強在美國的業務覆蓋。分支目前在美國的洛杉磯、紐約及邁亞密設有辦事處。

分支在二零一零年三月收購F.D.I Commercial and Forwarding Services Company Limited 70%權益。該公司於二零零三年成立，以越南為基地，從事港口裝卸業務。此項收購將進一步鞏固部門在越南的國際貨運能力。

國際貨運分支亦於二零一零年八月收購Arie van Donge & Co. Holding B.V.（「ADCO」）85%權益。ADCO為一家總部

設於荷蘭鹿特丹的船運公司，收購該公司有助部門強化在西歐的營運平台，亦配合部門日益壯大的歐陸網絡。ADCO亦利用其鹿特丹貨倉，經營庫存及配送服務，支持部門將服務擴展至荷蘭、比利時及德國的目標。

分支在二零一一年第一季完成收購萬升集團（「萬升」）70%權益。萬升以上海為基地，從事國際貨運及預訂代理服務，目前正與部門進行業務整合。萬升貨物處理量龐大，而且擁有完備的預訂代理平台，可為嘉里大通現有的綜合物流及國際貨運業務創造協同效益。

部門將繼續在歐洲以至美國尋求擴展機會，藉此強化在歐美的平台，並配合亞洲及其他地區的現有網絡，提供更廣泛的覆蓋及更大的處理量。

## 物流投資

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，部門來自物流投資的盈利增加29%至1.94億港元（二零零九年：1.50億港元）。

部門的物流投資主要包括持有亞洲空運中心15%權益，以及赤灣集裝箱碼頭25%權益。

## 資訊科技

設於PC<sup>3</sup>的新數據中心自二零一零年十一月開始投入服務，乃部門在香港及北京的三個一級數據中心之一，為部門提供了一個可靠的全球資訊服務。

部門除了增加技術基建的投入，亦繼續加強本身在物流業務上應用資訊科技的領先優勢。在年度內，部門為香港一個電子消費品項目的組裝工作線成功採用了無線射頻識別技術，因而在「二零一零年香港無線射頻識別大獎」活動中贏得兩個獎項，並在上海世博會香港智能城市論壇中獲「香港智能城市大獎」嘉許。此等獎項證明部門有能力將先進科技應用於業務上。

## 展望

中國及亞洲的經濟前景維持正面，預期物流需求的增長在未來數年將可持續。憑藉在此地區的專注和深厚根基，部門已準備就緒，積極在大中華及亞洲各地展開新業務計劃。部門的策略以堅定的價值為基礎，銳意向前邁進，為客戶創造成功。

部門在去年取得盈利增長，深感鼓舞，反映業務表現有所提升，各個營業分支均見貢獻增長。部門有能力在各有差異和各具挑戰的不同市場落實經營策略，有信心在未來繼續壯大。

部門的中期計劃，是透過積極部署收購，以及繼續提升現有的綜合物流設施，進一步發展正在增長的亞洲市場。其中，部門計劃在未來五年增加超過十個配送中心。為擴大地區網絡及爭取更大的處理量，部門現時正在洽商多項收購。部門將繼續在大中華地區及亞洲的關鍵領域尋求商機，進一步鞏固本身領先市場的規模。

環球經濟預計將以溫和步伐復甦，逐步帶動需求和恢復國際貿易。在過去數年，國際貨運分支在建立歐洲網絡的工作上取得顯著的進展，並且持續投入資源重整營運模式，以應付歐洲大陸業務環境的挑戰。歐洲網絡的壯大，將有助國際貨運業務提升效率，從而改善回報。





## 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，為本集團提供穩定的經常性收益。截至二零一零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8,200萬港元（二零零九年：7,000萬港元）。

### 香港

本集團在香港持有西區海底隧道15%權益，亦曾經持有紅磡海底隧道管理合約15%權益（該合約已於二零一零年十月

三十一日屆滿）。年度內，此等投資帶來之應佔淨溢利合共8,200萬港元（二零零九年：6,200萬港元）。

### 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%實益權益，年度內所佔淨溢利為190萬港元（二零零九年：150萬港元）。

## 展望

部門將繼續維持投資組合，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。於二零一零年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為38.35億港元；而人民幣貸款則約相等於11.83億港元。故此於二零一零年十二月三十一日，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206.55億港元的約18%及6%。

非人民幣之外幣借貸總額38.35億港元，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32.51億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約共3.1億美元，以對沖港元兌美元的外匯風險。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之貸款總額中79.31億港元（約佔38%）須於一年內償還；69.33億港元（約佔34%）須於第二年償還；20.26億港元（約佔10%）須於第三至第五年內償還；另有37.65億港元（約佔18%）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。於二零一零年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約95%。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。

於二零一零年十二月三十一日，按本集團之負債淨額100.76億港元及股東權益577.15億港元計算，資產負債比率為17.5%（二零零九年：18.1%）。

有關本集團之可用財務資源，於二零一零年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為125.2億港元，手頭現金淨額則為105.79億港元。此外，於二零一零年四月三十日，本公司一間全資擁有的附屬公司Wiseyear Holdings Limited推出了10億美元中期債券發行計劃用以連接多元化資金來源。加上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。

於二零一零年六月三十日及二零一零年十二月十四日，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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，二零零五年發行之可換股債券中有面值總額1.21億港元之可換股債券被轉換為合共4,661,914股面值每股1港元之本公司普通股股份。自發行日起，所有二零零五年發行之可換股債券已全數被轉換為本公司普通股股份。

於二零一一年一月三十一日，本集團與17間著名國際及本地銀行及金融機構簽署一項84.5億港元無抵押定期及循環貸款之貸款協議。此貸款將用作集團的一般企業資金需求，包括為於二零零六年二月獲得的一項60億港元銀團貸款再融資。

## 所持物業詳情

本集團於二零一零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	
<b>中國物業</b>						
<b>A. 已落成及持有作投資用途</b>						
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	430	中期
				<b>1,086,857</b>		
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	<b>804,709</b>	301	中期
3. 嘉里不夜城 第一期	上海閘北區 天目西路218號	商用 辦公室 住宅	74.25	330,141 302,975 7,307	179	中期
				<b>640,423</b>		
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	180	中期
				<b>554,910</b>		
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	<b>478,286</b>	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 8,627	193	中期
				<b>115,883</b>		
7. 福州御泉花園	福州鼓樓區 古田路139號	商用	100.00	<b>63,986</b>	—	長期
8. 上海商貿大廈	上海虹口區 四平路188號	商用	55.20	<b>3,233</b>	48	中期
<b>中國投資物業總計</b>				<b>3,748,287</b>	<b>1,542</b>	

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>B. 酒店物業</b>						
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
<b>中國酒店物業總計</b>				<b>499,642</b>	<b>-</b>	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期	預計落成日期
				概約樓面面積(平方呎)	概約泊車位數目		
中國物業							
<b>C. 發展中</b>							
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 酒店 商用 服務式公寓 入口大堂	40.80	390,880 312,576 212,524 147,250 17,132	258,885	竣工驗收 進行中	二零一一年
				<b>1,080,362</b>			
2. 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	779,561 70,773	85,044	主要結構工程 已完成 電機及幕牆 工程進行中	二零一一年
				<b>850,334</b>			
3. 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	624,386 404,389 364,891	251,793	主要結構工程 進行中	至二零一二年 分階段落成
				<b>1,393,666</b>			
4. 南京綜合發展項目	南京鼓樓區中央路331號	酒店 商用	45.00	409,907 7,367	78,980	詳勘工程 進行中	至二零一二年 分階段落成
				<b>417,274</b>			
<b>小計</b>				<b>3,741,636</b>	<b>674,702</b>		

## 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	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目		
<b>中國物業</b>							
<b>C. 發展中(續)</b>							
5. 揚州綜合發展項目 <sup>(1)</sup>	揚州環湖路以西 文昌西路以北	酒店	100.00	728,626	300,517	主要結構工程 進行中	二零一二年
				<b>728,626</b>			
6. 天津嘉里中心	天津河東區 六緯路及 六經路交界	住宅 辦公室 商用 酒店 服務式公寓	49.00	949,385 727,862 519,825 406,126 116,036	454,460	一期土方開 挖及結構 工程進行中	二零一三年 (一期)
				<b>2,719,234</b>			
7. 樺楓居 第二及三期	杭州下城區 東至油車港 南至華豐路 西至規劃永豐路 北至永豐村	住宅 商用	100.00	1,846,617 89,585	828,322	二期及三期 主樓結構 工程進行中	至二零一三年 分階段落成
				<b>1,936,202</b>			
8. 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	2,106,739 262,383	501,730	地塊1 – 所有住 宅樓結構封頂 地塊2 – 土方開 挖進行中	二零一二年至 二零一三年 間分階段 落成
				<b>2,369,122</b>			
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 公寓式辦公樓 商用	74.25	479,536 261,419 80,970	126,744	設計方案 進行中	二零一四年
				<b>821,925</b>			
10. 唐山綜合發展	唐山鳳凰新城區 大里路 長虹道 及朝陽道	住宅 酒店 商用	40.00	979,804 299,196 75,951	435,327	住宅 – 土方開 挖及樁基工程 剛完成 酒店 – 土方開 挖及樁基工程 進行中	二零一二年至 二零一四年 間分階段 落成
				<b>1,354,951</b>			
11. 長沙住宅 項目	長沙天心區 新開鋪路25號	住宅 公寓式辦公樓 商用	61.00 <sup>(2)</sup>	1,780,585 143,593 36,094	773,617	土方開挖已 已完成 樁基工程 進行中	二零一二年至 二零一四年 間分階段 落成
				<b>1,960,272</b>			
<b>小計</b>				<b>11,890,332</b>	<b>3,420,717</b>		



物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目		
中國物業							
C. 發展中(續)							
12. 成都地塊3	成都高新技術產業開發區 德賽三街	住宅 商用	55.00	1,213,031 267,676	336,957	設計方案 進行中	二零一四年
				<b>1,480,707</b>			
13. 秦皇島住宅 項目	秦皇島河北大街西段 宗地編號253-3及272-2	住宅 商用	60.00	2,647,944 207,960	1,254,202	土方開挖及樁基 工程進行中	至二零一四年 分階段落成
				<b>2,855,904</b>			
14. 南昌綜合發展 項目 <sup>(9)</sup>	南昌紅谷灘中心區 地塊B-7	住宅 辦公室 酒店 商用	80.00	706,506 664,345 532,706 86,112	411,081	樁基工程及 設計方案 進行中	第一期 二零一三年 第二期 二零一四年至 二零一五年
				<b>1,989,669</b>			
15. 杭州嘉里中心 <sup>(9)</sup>	杭州下城區 原浙江大學湖濱校區 東至延安路 南至慶春路 西至規劃長壽路 北至孩兒巷	商用 酒店 住宅 辦公室	100.00 <sup>(4)</sup>	1,172,533 486,533 387,396 113,388	725,214	設計方案 進行中	至二零一五年 分階段落成
				<b>2,159,850</b>			
16. 寧波住宅項目 <sup>(9)(5)</sup>	寧波東部新城核心區	住宅	100.00 <sup>(6)</sup>	1,058,112	708,142	設計方案 進行中	至二零一五年 分階段落成
				<b>1,058,112</b>			
17. 瀋陽綜合發展 項目 <sup>(9)(7)</sup>	瀋陽瀋河區 青年大街113號 金廊8號地塊 第2007-053號	住宅 商用 公寓 辦公室 酒店	60.00	3,264,360 2,431,362 1,650,399 1,072,669 396,830	1,115,327	一期一酒店： 土方開挖 及樁基工程 剛完成 住宅：維護樁 工程及土方 開挖進行中	二零一三年至 二零二二年 間分階段 落成
				<b>8,815,620</b>			
小計				<b>18,359,862</b>	<b>4,550,923</b>		
發展中之中國物業總計				<b>33,991,830</b>	<b>8,646,342</b>		

## 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	
<b>中國物業</b>						
<b>D. 持有作出售用途</b>						
1. 揚州水岸泓庭 <sup>(1)</sup>	揚州市文昌西路470号	住宅	100.00	<b>184,925</b>	217	長期
2. 企業廣場	上海閘北區 梅園路216號及228號	辦公室 商用	74.25	127,086 26,992 <b>154,078</b>	61	中期
3. 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	<b>62,884</b>	56	長期
4. 星源滙	北京朝陽區 新源街63號	公寓 商用	71.00	30,947 7,226 <b>38,173</b>	42	長期
5. 梅楓居一期	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	商用 住宅	100.00	24,642 11,182 <b>35,824</b>	285	長期
6. 嵐湖居一期	內蒙古滿洲里市 六道街99號	住宅	100.00	<b>8,992</b>	27	長期
7. 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	<b>6,780</b>	324	長期
8. 雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	商用	100.00	<b>4,608</b>	551	長期
<b>持有作出售用途之中國物業總計</b>				<b>496,264</b>	<b>1,563</b>	
<b>集團應佔權益</b>						
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)	概約地盤面積 (平方呎)	
<b>中國物業</b>						
<b>E. 持有作日後發展用途物業</b>						
1. 滿州里住宅/ 商用項目第二期	內蒙古滿洲里市 六道街99號	住宅/商用	100.00	<b>718,228</b>	208,875	
<b>持有作日後發展用途之中國物業總計</b>				<b>718,228</b>	<b>208,875</b>	
<b>中國物業組合總計</b>				<b>39,454,251</b>		

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	
<b>香港物業</b>						
<b>A. 已落成及持有作投資用途</b>						
<b>I. 住宅</b>						
1. Branksome Grande	香港中半山 地利根德里3號	住宅	100.00	<b>257,372</b>	73	長期
2. 譽皇居	香港中半山 地利根德里12號	住宅	100.00	<b>204,940</b>	63	長期
3. Branksome Crest	香港中半山 地利根德里3A號	住宅	100.00	<b>153,375</b>	126	長期
4. Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	住宅	100.00	<b>104,460</b>	24	長期
5. Belgravia	香港淺水灣 南灣道57號	住宅	100.00	<b>24,165</b>	21	中期
6. Gladdon	香港中半山 梅道3號	住宅	100.00	<b>2,300</b>	14	長期
小計				<b>746,612</b>	<b>321</b>	
<b>II. 商用／辦公室</b>						
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 <sup>(a)</sup> 519,316 <b>1,664,853</b>	748	中期
2. 嘉里中心	香港鰂魚涌 英皇道683號	辦公室 商用	40.00	193,252 10,952 <b>204,204</b>	74	中期
3. 企業廣場	九龍九龍灣 常悅道9號	辦公室	100.00	<b>59,413</b>	26	中期
4. 荷李活商業中心	香港上環 荷李活道233號	辦公室 商用	45.00	33,888 10,008 <b>43,896</b>	-	長期
5. 海港中心	香港灣仔 港灣道25號	辦公室 商用	15.00	32,944 <sup>(a)</sup> 6,135 <sup>(a)</sup> <b>39,079</b>	43	長期
6. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	商用	100.00	<b>19,800</b>	-	中期
7. 南洋中心 - 不同部分	九龍尖沙咀 麼地道75號	商用	100.00	<b>6,341</b>	-	長期
8. 綠悠軒	新界粉嶺聯和墟 第19區馬適路3號	商用	8.00	<b>3,820</b>	-	中期
9. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	商用	10.00	<b>2,896</b>	-	長期
小計				<b>2,044,302</b>	<b>891</b>	
香港已落成之投資物業總計				<b>2,790,914</b>	<b>1,212</b>	

## 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>B. 酒店物業</b>						
1. 香港盛貿飯店	香港皇后大道西508號	酒店	30.00	<b>37,517</b>	-	長期
香港酒店物業總計				<b>37,517</b>	-	

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 <sup>(1)</sup> (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
香港物業							
<b>C. 發展中</b>							
1. 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	<b>154,583</b>	19,805	上層結構工程 進行中	二零一一年 第二季
2. 現崇山	九龍黃大仙 睦鄰街8號	住宅／ 商用	100.00	<b>920,520</b>	102,280	上層結構工程 進行中	二零一一年 第四季
3. 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	<b>100,584</b>	9,425	上層結構工程 進行中	二零一二年 第二季
4. 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	<b>154,767</b>	19,358	地基工程 進行中	二零一二年 第三季
5. 興漢道項目	香港西半山 興漢道18-27號	住宅	71.00	<b>126,918</b>	12,692	地基工程 進行中	二零一三年 第二季
6. 九龍塘項目	九龍九龍塘 義德道1號	住宅	100.00	<b>77,469</b>	25,823	概念設計 進行中	二零一四年 第一季
發展中之香港物業總計				<b>1,534,841</b>	<b>189,383</b>		



物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
<b>香港物業</b>						
<b>D. 持有作出售用途</b>						
1. 縉城峰	香港第一街8號	住宅／商用	100.00	<b>88,504</b>	46	中期
2. 縉庭山	新界荃灣 國瑞路168號	住宅／商用	100.00	<b>55,159</b>	33	中期
3. 南灣	香港鴨脷洲 海旁道8號	住宅／商用	35.00	<b>30,400</b>	142	中期
4. 瀨吹峰	九龍何文田 何文田山道15號	住宅	100.00	<b>8,220</b>	4	長期
5. SOHO 38	香港中半山 些利街38號	住宅	100.00	<b>1,840</b>	-	長期
6. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	商用	50.00	<b>7,893</b>	-	中期
持有作出售用途之香港物業總計				<b>192,016</b>	<b>225</b>	
香港物業組合總計				<b>4,555,288</b>		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
<b>澳門物業</b>							
<b>A. 發展中</b>							
1. 南灣項目	澳門南灣湖區 C12地段	住宅	100.00	<b>397,190</b>	39,719	概念設計 進行中	二零一四年 第一季
澳門物業組合總計				<b>397,190</b> <sup>(13)</sup>	<b>39,719</b>		

## 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	
<b>海外物業</b>						
<b>A. 已落成及持有作投資用途</b>						
1. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心	51.46 <sup>(14)</sup>	<b>1,054,474</b>	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 <sup>(15)</sup>	330,618 22,520	380	永久業權
				<b>353,138</b>		
3. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	商用	65.36 <sup>(16)</sup>	<b>16,936</b>	-	永久業權
4. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel及Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心租賃 酒店租賃	65.36 <sup>(16)</sup>	212,969 <sup>(17)</sup> 169,733 <sup>(17)</sup>	-	永久業權
				<b>382,702 <sup>(17)</sup></b>		
5. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	停車場大樓	65.36 <sup>(16)</sup>	<b>200,558</b>	464	永久業權
<b>海外已落成之投資物業總計</b>				<b>2,007,808</b>	<b>1,168</b>	

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)		
<b>海外物業</b>							
<b>B. 發展中</b>							
1. Distillery Stage 5b	Distillery Drive Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	<b>13,931</b>	8,073	地基工程 進行中	二零一一年 第四季
2. Distillery Stage 4	Distillery Drive Harris Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	<b>35,217</b>	8,073	地基工程 進行中	二零一二年 第二季
3. 21 Harris Street	Harris Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	商用	25.00	<b>41,711</b>	8,197	項目計劃 進行中	附註(12)
<b>小計</b>				<b>90,859</b>	<b>24,343</b>		

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>B. 發展中 (續)</b>							
4. One Shangri-La Place	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	住宅 購物中心	65.36 <sup>(16)</sup>	1,064,502 279,908	68,670	挖掘及底層結構 工程進行中	二零一三年 第四季
				<b>1,344,410</b>			
5. Fort Bonifacio Shangri-La Hotel	Fort Bonifacio Taguig Philippines	酒店 住宅 商用	26.15 <sup>(16)</sup>	195,936 159,852 10,132	42,553	項目計劃 進行中	附註(12)
				<b>365,920</b>			
小計				<b>1,710,330</b>	<b>111,223</b>		
發展中之海外物業總計				<b>1,801,189</b>	<b>135,566</b>		

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						
<b>C. 持有作出售用途</b>						
1. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 <sup>(16)</sup>	<b>43,211</b>	45	永久業權
2. Distillery Stage 3	Bowman Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	<b>5,040</b>	-	永久業權
持有作出售用途之海外物業總計				<b>48,251</b>	<b>45</b>	
海外物業組合總計				<b>3,857,248</b>		

## 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	
<b>物流業務物業</b>						
<b>A. 已落成貨倉及物流中心</b>						
1. 嘉里貨運中心	新界葵涌 永基路55號	貨倉	100.00	<b>1,443,356</b>	777	中期
2. 嘉里溫控貨倉1	新界葵涌 健全街3號	貨倉	100.00	<b>659,783</b>	57	中期
3. 嘉里貨倉(荃灣)	新界葵涌 勝耀街3號	貨倉	100.00	<b>591,973</b>	56	中期
4. 嘉里貨倉(柴灣)	香港柴灣 嘉業街50號	貨倉	100.00	<b>535,037</b>	53	長期
5. 嘉里溫控貨倉2	新界葵涌 永基路35號	貨倉	100.00	<b>490,942</b>	262	中期
6. 嘉里貨倉(沙田)	新界沙田 山尾街36-42號	貨倉	100.00	<b>431,530</b>	64	中期
7. 嘉里貨倉(上水)	新界上水 新寶街2號	貨倉	100.00	<b>356,253</b>	37	中期
8. 嘉里鴻基貨倉 (長沙灣)	九龍長沙灣 發祥街3號	貨倉	50.00	<b>299,115</b>	29	中期
9. 嘉里貨倉(葵涌)	新界葵涌 葵泰路4-6號	貨倉	100.00	<b>286,628</b>	33	中期
10. 嘉里貨倉(粉嶺1)	新界粉嶺安樂村 安樂門街39號	貨倉	100.00	<b>283,580</b>	30	中期
11. 嘉里危險品倉 (九龍灣)	九龍九龍灣 啟興道7號	貨倉	100.00	<b>181,902</b>	19	中期
12. 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	<b>275,593</b>	-	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	<b>268,656</b>	-	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	<b>255,607</b>	-	中期
15. 嘉里天津 物流中心	天津天津港保稅區 津濱大道168號	物流中心	100.00	<b>172,886</b>	-	中期
16. 嘉里外高橋 物流中心	上海外高橋保稅區 德林路268號	物流中心	100.00	<b>153,446</b>	-	中期
<b>小計</b>				<b>6,686,287</b>	<b>1,417</b>	



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	
<b>物業業務物業</b>						
<b>A. 已落成貨倉及物流中心(續)</b>						
17. 北京市天竺 物流中心	北京順義區 北京天竺空港工業區A區 天柱路18號	物流中心	70.00	<b>138,204</b>	-	中期
18. 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	<b>124,147</b>	-	中期
19. 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	<b>108,946</b>	-	中期
20. 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	<b>33,326</b>	-	中期
21. 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	<b>264,182</b>	-	中期
22. 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
				<b>668,817</b>		
23. Kerry Vietnam Logistics Centre	Song Than Industrial Zone II Di An District Binh Duong Province Vietnam	物流中心	100.00	<b>670,134</b>	-	中期
24. 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	<b>133,146</b>	-	永久業權
25. 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	<b>66,002</b>	-	中期
26. Malaysia EAE Logistics Centre	Lot 213 Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam 06050 Kedah Malaysia	物流中心	51.00	<b>45,240</b>	-	長期
27. Indev Irungattukottai Inland Container Depot	SIPOT Industrial Park Irungattukottai India	內陸貨櫃站	30.00	<b>91,516</b>	-	長期
28. 大榮貨運龜山 物流中心	桃園縣龜山鄉 頂湖路58號	物流中心	23.41	<b>110,750</b>	-	永久業權
29. 大榮貨運民雄 物流中心	嘉義縣民雄鄉 福興村牛稠溪1-69號	物流中心	23.41	<b>45,648</b>	-	永久業權
30. 大榮貨運彰化 物流中心	彰化縣彰化市 彰水路170巷3號、 6號、11號	物流中心	23.41	<b>39,506</b>	-	永久業權
小計				<b>2,539,564</b>	-	
已落成貨倉及物流中心總計				<b>9,225,851</b>	<b>1,417</b>	

## 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>B. 港口設施</b>					
1. Kerry Siam Seaport	113/1 Moo 1 Silo Road Tungsukha Sriracha District Chonburi Province Thailand	港口	67.88	<b>2,881,286</b>	永久業權
<b>港口設施總計</b>				<b>2,881,286</b>	

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						
<b>C. 辦公樓</b>						
1. 大通大廈	北京朝陽區 霄雲路21號	辦公室	70.00	<b>104,727</b>	-	中期
<b>辦公樓總計</b>				<b>104,727</b>	-	

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)		
<b>物流業務物業</b>							
<b>D. 發展中貨倉及物流中心</b>							
1. Kerry Hung Yen Logistics Centre	Minh Duc commune My Hao District Hung Yen Province Vietnam	物流中心	100.00	<b>115,465</b>	186,163	已完成內部裝修正等待最後檢查	二零一一年第一季
2. 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	<b>224,242</b>	717,604	最後檢查正在進行中	二零一一年第一季
3. 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	<b>199,737</b>	358,796	最後檢查正在進行中	二零一一年第一季
4. Kerry ITS Kandla ISO Tank Depot	G.I.D.C. – Mithirohar Ta. Gandhidham – Kachchh	國際標準 集裝罐箱站	60.00	<b>10,979</b>	72,657	已開展樁柱工程	二零一二年第二季
5. 嘉里運達精密金屬製作工廠	山東東營市墾利縣中興路	工廠	60.00	<b>48,955</b>	191,843	已開展樁柱工程	二零一二年第二季
6. 嘉里廈門海滄物流中心	廈門市海滄區出口加工區	物流中心	100.00	<b>452,088</b>	574,302	設計工作進行中	二零一二年第二季
7. 嘉里無錫物流中心	無錫新區旺莊工業園	物流中心	100.00	<b>279,864</b>	38,518	計劃進行中	二零一二年第四季
<b>發展中貨倉及物流中心總計</b>				<b>1,331,330</b>	<b>2,139,883</b>		
<b>物流業務物業組合總計</b>				<b>13,543,194</b>			

## 所持物業詳情

附註：

- (1) 於2010年12月31日，與香格里拉中國有限公司簽訂股權轉讓合同，嘉里置業（中國）有限公司同意向香格里拉中國有限公司出售揚州公司之全部權益，有關轉讓待中國有關當局審批一切所需批文及變更登記手續後生效。
- (2) 嘉里置業（中國）有限公司於2011年1月19日成功競得國內合營方在本項目的39%權益。
- (3) 申請土地使用權進行中。
- (4) 於2010年12月31日，與香格里拉中國有限公司簽訂股權轉讓合同，嘉里置業（中國）有限公司同意向香格里拉中國有限公司出售杭州公司之25%權益，有關轉讓待中國有關當局審批一切所需批文及變更登記手續後生效。
- (5) 土地使用權已於2011年1月11日全數支付。
- (6) 於2011年2月8日，與第三方簽訂股權轉讓合同，嘉里置業（中國）有限公司同意向該第三方出售寧波公司之50%權益，有關轉讓待中國有關當局審批一切所需批文及變更登記手續後生效。
- (7) 土地使用權付款進行中。
- (8) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (9) 可出租樓面面積。
- (10) 實用面積。
- (11) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (12) 發展計劃檢討中。
- (13) 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。
- (14) 包括通過菲律賓預託證券所持有之24.21%應佔權益。
- (15) 包括通過菲律賓預託證券所持有之16.27%應佔權益。
- (16) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (17) 地盤面積。
- (18) 包括通過菲律賓預託證券所持有之12.30%應佔權益。
- (19) 樓面面積不包括泊車位。



# 企業社會責任報告

本集團持續投入，在社會責任及可持續發展等領域承傳商界的領導角色。集團熱心公益，積極完善社區發展，自發減少對環境造成影響，並鼓勵員工全心全意投入各項改善社區和工作環境的活動。此等行動旨在為環境、客戶、員工、社區及所有持份者帶來正面的影響。

員工的參與至為關鍵。本集團深信員工及其家屬的關懷、承擔和創意，既能提升團隊的精神，亦可造福社會。集團籌辦的多項活動鼓勵員工投入參與，見證如何通過個人力量，能真正驅動改變，為業務的可持續發展和更潔淨的環境出一分力。

## 商界展關懷企業

本集團積極投入各項關懷社區、員工及環境的活動，銳意承擔良好企業公民的責任，因此連續八年獲香港社會服務聯會頒授「商界展關懷企業」商標。本集團於二零一零年加入成為商界展關懷贊助人會珊瑚會員，以支持商界展關懷的提名活動。

## 環境保護

本集團深信企業有責任為下一代創造更佳的环境，企業內部設有一套環保管理系統，規範集團發展、管理和維修綠色樓宇，並提升員工的環保意識。此綠色系統包括將環保的守則，整合

應用於幾乎每個營運細節，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，成員會定期舉行會議。年度內，環保管理系統更擴展至包括物業管理業務，並由獨立第三者為整體系統進行評核。

本集團欣然匯報，所有為二零一零年訂立的目標均已達到，當中包括減少紙張和電力的消耗，旗下的發展項目減少建築廢料，並鼓勵主要承建商實行環保管理系統，以及取得ISO認證。本集團並採集所有樓宇及辦公室活動的溫室氣體排放數據，以供評核。

## 建築環境評估

本集團根據香港環保建築協會的建築環境評估法(「BEAM」)，成功取得多項評估級別。BEAM為全球領先的建築指標，旨在為建築物的環境保護表現進行評估、改善及認證。本集團旗下的縉城峰、騰皇居及SOHO 38項目均獲新項目的BEAM白金級別。企業廣場三期及企業廣場五期(MegaBox及辦公大樓第一座)則取得現有樓宇的銅級別認證。





### 綠色香港 • 碳審計活動

本集團繼續成為環境保護署及機電工程署合辦「綠色香港 • 碳審計活動」其中的碳審計綠色機構，承諾致力向旗下之物業推廣、支持及協助減少溫室效應氣體之排放。本集團於二零一零年開始為旗下的辦公室活動進行碳審計，並為旗下的樓宇收集溫室氣體排放之數據。

### 香港綠色建築議會

本集團加入香港綠色建築議會，成為金贊助機構，協力為香港的獨特環境推廣環保建築守則與應用。本集團今年更成為香港綠色建築議會的機構會員，進一步加強對議會的支援，不但致力減少碳排放及能源消耗，更積極減少環境惡化。

### 二零零九年公德地盤嘉許計劃

本集團密切監察旗下承建商在環保及安全上的表現。配合本集團緊密的監督和支援，嘉里中心的主要承建商獲發展局舉辦之「二零零九年公德地盤嘉許計劃」選為得獎地盤之一。此嘉許計劃旨在推廣建築工人的公德心及地盤安全、健康及環境的良

好守則。獲獎地盤採納各種優秀和創新的措施，提升安全及環保表現。

### 綠色力量環島行

物流聯網部員工於二零一零年二月六日參與了綠色力量的「第十七屆綠色力量環島行」週年步行籌款活動。活動所有籌得款項將用於本港社區及學校的環保教育推廣。

### 香港工程師學會建造分部第九屆週年研討會「智能與綠色建築－設計、建造及管理」

本集團在年度內繼續實踐承諾，將環保原則融合於旗下樓宇的設計與建造當中。於二零一零年三月十八日，本集團贊助香港工程師學會建造分部第九屆週年研討會「智能與綠色建築－設計、建造及管理」。研討會主題探討建造工程行業內的智能、綠色及創新方案。

### 二零一零年地球一小時

MegaBox及本集團旗下管理的多項物業在二零一零年三月二十七日一起關掉外牆及其他非必要的燈光照明一小時，以支持世界自然基金會發起的全球節能活動「二零一零年地球一小時」。此活動旨在呼籲公眾關注溫室氣體排放對人類及其他自然生物所造成的威脅，全球有126個國家超過4,000個城市參與。

### 綠野先鋒

物流聯網部於二零一零年四月二十五日組成六支企業隊伍，聯同其他綠色團體及企業，一同參加由地球之友舉辦的「二零一零年綠野先鋒」活動。今年活動的主題為「種出綠色大氣候」，活動結合了植樹、遠足及其他耐力技能考驗。

### 公益綠「識」日

本集團員工為公益金的「公益綠『識』日」作出捐助。此活動於二零一零年六月二十七及二十八日舉行。「公益綠『識』日」的主題是減少公眾在工作環境的碳足跡，提升市民對綠色交通工具的認識。活動籌得善款撥捐公益金資助的醫療及保健服務。

## 二零一零年環保大使計劃

本集團贊助環保生態協會為青少年及兒童舉辦的「二零一零年環保大使計劃」。此計劃於二零一零年六月二十六日至七月底舉行，主題為保育中華白海豚及減少碳排放，主要活動包括中華白海豚考察之旅、到校互動講座及展覽。環保生態協會為一家非牟利機構，宗旨乃提倡人們愛護大自然，實踐環保措施，減低污染的禍害。

## 二零一零年知慳惜電節能比賽

多個本集團管理的物業參與了地球之友舉辦的「二零一零年知慳惜電節能比賽」。參加的樓宇於二零一零年六月十五日至九月十二日期間的耗電量與二零零九年同期比較，最少下降2%。

## 支持香港國際海灘清潔比賽

物流聯網部超過50位員工於二零一零年十月二十六日參與「二零一零年香港國際海灘清潔比賽」，在新界大埔龍尾海灘執拾了330公斤垃圾，為去年在活動清理垃圾分量的三倍。「國際海灘清潔比賽」在全球超過100個國家舉行，藉以喚醒公眾對海洋垃圾和污染物數量增加的關注。

## 泰國社區及海岸清潔活動

物流聯網部旗下Kerry Siam Seaport的員工於二零一零年十二月三日與泰國林查班市政府、Wat Mai Neon Payom學校及Au Udom社區攜手合作，清潔社區及海岸。

## 抵銷溫室氣體排放

本集團參與碳中和計劃，藉此抵銷聖誕派對活動的溫室氣體排放。抵銷來源為取得聯合國清潔發展機制認可的中國項目。

## 大廈優質食水認可計劃

MegaBox及本集團管理的多個物業已符合「大廈優質食水認可計劃」的要求，並獲水務署頒發銀證書或藍證書，以表揚其水管系統的食水質量。



## 社區服務

管理層及員工致力承擔，為有需要人士和弱勢社群的健康和福祉作出貢獻，本集團以此為傲。透過不同的服務活動，本集團投入社區，擔當積極的企業公民和熱心的捐獻者角色。

## 公益慈善馬拉松

物流聯網部員工參加了於二零一零年一月十七日舉行的「二零一零年度公益慈善馬拉松」，為耆老社區服務籌募善款。此活動得到39個機構超過1,400名跑手支持，今年活動更為有需要幫助的人士籌得逾500萬港元。





### 公益行善「折」食日

本集團員工支持於二零一零年三月二十三日舉行的「公益行善『折』食日」，為行善捐出當日的午餐開支。此項活動由公益金主辦，善款撥作支援露宿者等有需要人士之服務。

### 支持國際十字路會

物流聯網部的本地配送隊伍於二零一零年三月協助國際十字路會將倉庫遷移至屯門新址。國際十字路會為一家以香港為基地的非牟利組織，該會將傢具及電器等在香港收集到的有用剩餘物資，分發到本港及海外，幫助全球各地有需要的人士。

### 建造業安全推廣活動啟動禮暨 工地健康操

本集團員工於二零一零年五月五日出席由職業安全健康局主辦，於灣仔金紫荊廣場舉行的「建造業安全推廣活動啟動禮暨工地健康操活動」。超過600名來自建造業的參加者一起進行工地健康操。活動亦介紹多種工地健康操的資訊。

### 無國界醫生貨櫃展覽

無國界醫生於二零一零年九及十月在香港舉行流動互動展覽，旨在提高市民對其工作的認識。物流聯網部員工於展覽期間提供支援，運送40呎長的無國界醫生展覽貨櫃及拖車，並協助他們在香港七個地點設置流動展覽場館。無國界醫生為國際人道救援組織，為武力衝突、天災、疫症及缺乏醫療的災民提供前線醫護及人道救援。

### 二零一零年正視行動

物流聯網部員工於二零一零年十月參加了奧比斯舉辦的「襟章運動」，以支持「世界視覺日」。通過此項有意義活動所籌得的全部善款，撥捐奧比斯，為更多失明人士帶來光明。



### 為小孩帶來歡笑

物流聯網部於二零一零年十一月捐贈運動器材及電腦予黑龍江省胡吉吐莫鎮中心學校，改善學童的學習環境。部門於一九九五年首次向學校作出捐贈，以支持學校擴展及重修。

### 聯合國兒童基金會慈善跑

本年度的「聯合國兒童基金會慈善跑」於二零一零年十一月二十八日假欣澳香港迪士尼度假區舉行。慈善跑支持聯合國兒童基金會的「攜手為兒童，攜手抗愛滋」全球活動，此活動為對兒童進行愛滋病教育的有效途徑。本集團的員工報名參與十公里賽、半馬拉松及三公里親子賽，以支持此項善舉。

### 公益愛牙日

本集團員工參與在二零一零年十二月九日舉行的「公益愛牙日」，藉此學習良好的牙齒保健方法，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。

## 連續五年支持護苗基金

物流聯網部連續第五年支持護苗基金，部門在香港嘉里貨運中心提供兩個有蓋停車位，供基金的流動教室使用。護苗基金成立於一九九八年，宗旨乃保護18歲以下人士免受性侵犯。

## 慈善捐獻

本集團在過去一年繼續為經營業務所在的各個社區，為兒童教育、長者支援、學術活動及天災災民籌募善款。

## 支援甘肅抗旱工作

於二零一零年初，中國甘肅省由於降雨量持續偏低，加上高溫和高原河流水流量不足，受到嚴重的旱災打擊。物流聯網部在中國慈善基金協助下，捐出10萬元人民幣，為該地重建儲水窖。在甘肅，一個三至五人家庭要花2,500元人民幣，才可建一個30至50立方米、足夠一年之用的儲水窖。

## 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，幫助有需要人士。

## 捐贈電腦

本集團樂於幫助有需要的社群，並考慮各種方法，積極回應環保的訴求。本集團旗下管理的多幢物業在年度內參與了由明愛及救世軍組織的舊電腦捐贈活動。

## 捐助玉樹地震災民

青海省玉樹藏族自治州於二零一零年四月發生7.1級地震，造成超過2,600人死亡。當地震發生後，本集團以各種可能辦法提供救援，集團在中國的辦事處亦發起募捐，支持災區及其他受影響地區的災後援助工作。

## 長者探訪

敬老扶幼，乃中國人自古以來的傳統。物流聯網部員工於二零一零年六月十三日帶同食物、微波爐及其他合共價值10萬元人民幣的禮物，探望北京順義區天竺敬老院的老人家。

## 牧羊地兒童村

物流聯網部員工繼去年首次探訪在中國的牧羊地兒童村，今年再於六月二十一日到訪，並再捐出10萬元人民幣，以興建更多學校，及資助十名兒童的基本生活一年。牧羊地兒童村為中國最大的外國資助孤兒院，該村收容因身體殘障而遭遺棄的兒童。

## 公益服飾日

本集團員工於二零一零年九月二十八日參與「公益服飾日」。活動有各種輕鬆和流行服飾主題，讓員工參與善舉之餘，能樂在其中。

## 辦公室傢俱義賣

本集團於二零一零年十一月遷往嘉里中心。舊辦公室的傢俱撥作義賣，售予員工所得的收益，悉數捐贈救助兒童會，未能出讓的傢俱，則贈予國際十字路會。







## 關懷全人

關顧員工及其家人，乃本集團管理理念和文化的其中基礎。親切和理想的工作環境不但可提升員工的表現，良好的環境更是強力的無形動力，推動生產效益，孕育創意，亦有助公司培育和招攬人才。本集團銳意創建一個可以充分發揮人才潛能的工作環境。

### 生活與工作平衡日

工作與生活之間取得平衡，乃本集團關懷員工的其中一個重要焦點。物流聯網部員工於二零一零年十月二十二日連續第三年參加慈善團體公益企業主辦的「生活與工作平衡日」。約30名員工在部門的天台花園參加了「樂在笑聲中」工作坊，透過歡欣與鬆弛，釋放工作壓力。當天，為了員工在工作和生活之間保持良好的平衡，部門鼓勵員工準時下班，讓他們在工餘擁有更多時間陪伴家人和做適量的運動。

### 關注環保

本集團於二零一零年十二月舉辦「Be Friends of Glass」工作坊，旨在增強員工對玻璃循環再用的認識。本集團並鼓勵員工及其家人參加海下灣海洋生物中心考察團，親身體驗海下灣海岸公園的天然海洋環境。此等活動不但可提升團隊精神，從中亦讓員工提高環保意識，從而認識有關的保育方法。

## 個人發展

本集團於二零一零年安排一系列訓練課程及活動，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。本集團會為員工舉辦與工作相關的工作坊，員工並可享有個人學習津貼。

### 健康狀況監察

超過70名物流聯網部的香港員工於二零一零年三月二十六日出席一個特別的健康講座，其中40名員工自願進行了血糖測試及膽固醇全面測試。香港醫護學會的保健專家介紹鼻敏感、肝炎、肝癌及子宮頸癌的成因及預防方法，讓員工提高警覺。年度內，本集團提供免費流感疫苗，讓員工可自行選擇注射。

### 團隊建立

本集團在年度內舉辦各項團隊建立活動，其中包括一個於二零一零年四月二十二日舉行的一天團隊建立培訓工作坊，物流聯網部轄下營運、資訊科技、管理及業務發展部門的員工均有參加。期間進行了多項康樂及競技項目，從中促進員工之間的團隊精神。本集團並於二零一零年八月在保良局賽馬會大棠渡假村舉行「嘉FUN奇趣日」，活動包括營地體能運動及遊戲。泰國Kerry Siam Seaport的員工於八月參與了氣槍競賽，又在十一月舉行運動日，香港的員工亦有參與「嘉FUN戰場」。

## MegaBox全力支持社會活動

MegaBox在二零一零年積極為多個社區、環保及慈善活動提供場地，既有意義，亦為商場增添歡樂氣氛。商場在年度內亦招待了超過100名長者、幼童、學生及弱勢社群團體蒞臨參觀。

MegaBox連續第二年成為「香港舞動馬拉松」的協辦機構，此慈善籌款活動於夏天在香港各區舉行。「二零一零年香港舞動馬拉松」的主題是為個人及社區帶來歡樂和正能量，籌得善款撥捐生命熱線。

MegaBox義工隊於二零零九年成立，一直積極投入參與各項社區義務工作。其中包括在二零一零年一月探訪老人院，在四月參與由屯門青年協會籌辦的以物易物活動，以及在五月參與由香港柏金遜症基金贊助的太極籌款活動。

MegaBox安排匡智會及香港聾人福利促進會等多個非牟利機構蒞臨參觀，作為社區關懷活動「樂融展關懷」的其中一部分。參加者可享用MegaBox的各項設施，商場並與商戶攜手合作，為蒞臨的訪客帶來難忘的體驗。

MegaBox獲香港心臟專科學院嘉許為「安心坊」場所，表揚商場致力保障訪客的健康和安全。「香港是我『安心坊』」活動旨在鼓勵機構及公共設施配備自動心臟復甦機，並為心臟病及中風患者進行初步的除纖顫及復甦救治。

為鼓勵創造更清新和綠色的環境，以及推廣電動車廣泛使用，MegaBox於商場停車場設置了由中華電力提供的電動車充電站。

從三年前開幕以來，MegaBox已成為慈善活動的好伙伴，為社區帶來歡笑和溫暖，商場銳意在未來繼續擴展此等社會活動。





## 二零一零年獎項及嘉許

本集團深信，精益求精的精神既是企業文化中不可或缺的元素，亦是推動企業在營運和社會責任等各個範疇積極邁進的動力。本集團致力成為良好企業公民，領業界之先，並憑此於二零一零年獲取多項本地及國際嘉許，本集團深表欣喜。獎項由聲譽卓越的業界、專業團體，以至政府和傳媒機構頒發，對整個團隊而言深具鼓勵作用，員工均感光榮，亦能激勵士氣。

### 物業部

#### ERB人才企業嘉許計劃－人才企業1st

本集團欣然報告於二零一零年四月獲頒授「ERB人才企業嘉許計劃－人才企業1st」殊榮，表揚集團在人才培訓及發展工作方面的卓越成就，以及對推動企業內部培訓文化之承擔。計劃由僱員再培訓局（「ERB」）主辦，乃香港唯一全面評估本地機構在人才培訓及發展方面的工作深度及完善程度的認證系統。

#### 第二十屆International ASTRID Awards－銅獎

於二零一零年四月，本集團再次於「第二十屆International ASTRID Awards」中獲獎，在「年報－企業－傳統」組別中獲頒銅獎。ASTRID Awards由MerComm Inc.頒發，為全球最大型的設計成就嘉許計劃之一。獎項頒予集團，乃表揚其在企業設計上的成就。

#### 二零一零年盛世環保企業獎－金獎

本集團再度於二零一零年四月頒發的「二零一零年盛世環保企業獎」中取得殊榮，獲頒金獎。作為一家遵行環保承諾之企業，第三度獲獎肯定了集團在綠色工作方面的不懈努力。獎項由財經月刊《盛世雜誌》及商界環保協會合辦，評審團由主要環保團體、商界協會及學界代表組成。

#### 二零一零年資本最佳發展商大獎－物業管理

集團旗下物業管理部門嘉里物業管理服務有限公司（「嘉里物業管理」）於二零一零年五月奪得「資本最佳發展商大獎－物業管理」獎項，以嘉許部門不斷提升服務水平以追求卓越的努力。獎項由權威商業刊物《資本雜誌》主辦；該刊通行中港兩地，主要報導財經及地產新聞。



## 第二十四屆International ARC Awards – 銀獎及銅獎

本集團二零零九年年報憑藉設計、文章清晰度及內容展示等各方面的優越表現，於二零一零年八月舉行之「第二十四屆International ARC Awards」中獲頒「年報整體表現：物業發展／服務－工商」類別銀獎。年報同時在「年報整體表現：物業發展／服務－多項及多用途」類別中獲銅獎。比賽競爭激烈，全球27個國家共有逾1,900份作品參賽。

## 二零零九至二零一零年度家居廢物源頭分類計劃 – 銀獎

嘉里物業管理於二零一零年八月獲取獎項，以表揚其管理之海峰花園在廢物分類上的成績；部門專責物業管理，一直於其管理設施內推行廢物分類。計劃由環境保護署主辦，旨在鼓勵居民於源頭進行廢物分類，以及利用獨立回收桶，確保收集到更為廣泛的可回收物品種類。

## 二零零九年美國傳訊公關職業聯盟遠見獎年報評選 – 優異獎

獎項由美國傳訊公關職業聯盟(LACP)於二零零一年首次舉辦，其中「遠見獎」為該國備受推崇的年報比賽之一，旨在嘉許卓越

的年報作品。在二零一零年七月，本集團憑二零零九年年報在來自20多個國家4,000多份參賽作品中獲取優異獎項，深感榮幸。

## 二零一零年Galaxy Awards – 金獎及銀獎

一年一度的「Galaxy Awards」獎項旨在嘉許設計作品在形象建立上的貢獻，及改革業界的影響力。本集團憑二零零九年年報在「地產發展服務」組別中贏取金獎，對集團的出色設計及企業傳訊之專業表現予以肯定。二零一零年企業年曆亦在「推廣」組別獲得銀獎。本集團刊物獲取殊榮，主要由於作品有效達致既定目標及傳遞至受眾，設計方案具想像力及原創性，整體訊息表達清晰。

## 二零一零年都市盛世卓越品牌大獎 – 金獎

本集團於二零一零年十一月獲《都市盛世》(前稱《盛世雜誌》)頒發「都市盛世卓越品牌大獎」，在「地產發展商」組別中奪得金獎，以表彰集團對推廣品質及卓越品牌的承諾。此「都市盛世大獎」從超過15個行業中挑選出色品牌予以嘉獎，評審包括政府、商界及學界賢達。





### 二零一零年香港綠色企業大獎－銅獎

二零一零年十二月，本集團在「二零一零年香港綠色企業大獎」中獲得「環保辦公室管理獎」銅獎。作為物業發展商，本集團很榮幸能在環保比賽中獲得肯定。獎項由環保促進會主辦，並獲環境保護署、機電工程署、香港貿易發展局，以及多家工商機構和專業組織支持。

### 香港環保卓越計劃－減廢標誌

本集團在辦公室管理方面恪守環保及減廢的承諾，達致「香港環保卓越計劃」中減廢標誌的「卓越級別」。減廢標誌旨在表揚

香港企業在減廢工作上的貢獻。嘉里物業管理旗下物業中，住宅物業接近全部符合減廢標誌的「卓越級別」要求。

### MegaBox

#### 第二十三屆 International Mercury Awards－銀獎

Mercury Awards旨在表揚公共關係及企業傳訊專才之貢獻。二零一零年三月，MegaBox憑藉「迎接香港二零零九東亞運動會－首屆單車慈善車路挑戰賽@MegaBox」活動，獲頒「推廣／營銷」組別銀獎。獎項肯定了MegaBox在此活動的市務推廣上之優越創意。評審團由130位業界領袖組成，他們來自全球42家廣告公司及企業。

#### 二零一零年度最成功設計獎

MegaBox於二零一零年復活節設置的4D巨蛋花園，推廣效力及佈置設計均臻卓越，因而贏得「二零一零年度最成功設計獎」；獎項於二零一零年十月頒發。此國際獎項由上海工業設計協會及上海創意產業中心主辦，篩選中國最成功的設計作品，嘉許國際頂級設計師及企業。



## 物流聯網部

### ERB人才企業嘉許計劃－人才企業1st

二零一零年四月，物流聯網部取得「ERB人才企業嘉許計劃」獎項，以讚揚部門在人才培訓及發展上的努力和優異表現。

### 第十屆資本傑出企業成就獎－最佳物流公司

二零一零年五月十二日，物流聯網部連續第三年獲選為「第十屆資本傑出企業成就獎」之「最佳物流公司」。獎項由《資本雜誌》贊助，表彰部門在香港物流業的領先地位、昭著商譽，以及優質服務。

### 典型示範單位

特種物流是指危險品、食品、藥品、大件等特殊商品在採購、生產、包裝加工、分貨及倉儲等多個供應鏈環節之專門統籌服務。於二零一零年五月舉行之「第三屆中國特種物流年會」上，部門榮獲中國特種物流年會組委會頒發「中國特種物流典型示範單位」，彰顯部門在此方面的發展和潛力。

### 亞太顧客服務大獎

二零一零年六月，「亞太顧客服務大獎」授予部門「年度最佳人力發展計劃(物流)」名銜，表揚部門的優質顧客服務。「亞太顧

客服務大獎」特別嘉許以客戶為中心的服務創意，對業界領袖及專業人士予以讚揚。參賽者來自世界多個城市不同產業，包括企業和個人組別，分別展示最佳顧客服務守則及灼見。

### 二零零九年郵政行業統計工作先進企業

二零一零年六月，國家郵政局授予全國160家企業「二零零九年郵政行業統計工作先進企業」榮譽稱號；部門亦榜上有名。國家郵政局藉此活動勉勵先進企業不斷提高數據質量。

### 全國通用倉儲企業

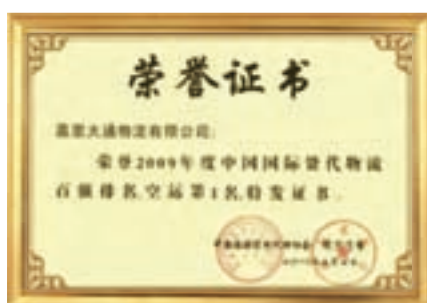
中國倉儲協會舉辦全國倉儲企業排名活動，表彰五十強企業，以引導內地倉儲業的快速發展，促進技術改造，推動倉儲企業的現代化。部門在今年的排名榜上位列24名。

### 二零零九年五大代理獎(華南)

二零一零年八月，德國漢莎貨運航空於深圳舉行隆重的頒獎儀式，嘉獎二零零九年華南區五大代理。部門為該區前五名代理之一。

### 二零零九年國際貨代物流百強

自二零零四年起，中國國際貨運代理協會及國際商報社每年評選中國國際貨代物流百強排名榜，部門入選「二零零九年中國國際貨代物流百強」，排名空運第一名、倉儲第五名，以及總排名第七名。





### 行業領先獎

二零一零年九月，中國國際貨運代理協會於天津召開年會，並於會上表揚對行業及協會工作貢獻良多的會員。部門為四家獲「行業領先獎」的企業之一。

### 全國文明誠信航空運輸銷售代理企業

中國航空運輸協會於二零一零年九月在北京舉行發布會，經過推薦和評審，全國共有226家代理企業被評為「二零零九至二零一零年度全國文明誠信航空運輸銷售代理企業」，物流聯網部榮幸獲選。

### 香港智能城市大獎－銀獎

物流聯網部憑藉Kerrier RFID解決方案於二零一零年十月二十五日在上海舉辦的香港智能城市論壇中獲得「香港智能城市大獎－銀獎」，以表揚部門在應用無線射頻識別（「RFID」）技術上的先導地位。獎項旨在表揚香港企業和機構在RFID技術創新開發和應用方面的貢獻。

### 香港無線射頻識別大獎－銀獎及銅獎

部門之Kerrier RFID解決方案於香港再次獲得兩項RFID大獎殊榮－「最佳EPC/RFID應用大獎」銀獎及「最具創意EPC/RFID應

用大獎」銅獎。「香港無線射頻識別大獎」旨在表揚於商業運作上成功應用EPC/RFID科技的企業先鋒，同時鼓勵企業於香港及珠三角地區發展EPC/RFID新產品和服務。

### SCORE獎項

二零一零年十月，部門成員Kerry-ITS獲新加坡內政部頒發SCORE（「Singapore Corporation of Rehabilitative Enterprises」）獎項。SCORE獎項旨在倡導釋囚的聘用，為其重返工作崗位鋪路。Kerry-ITS於亞太區從事國際標準集裝罐箱清洗及維修業務，由二零零六年起聘用釋囚，目前在新加坡聘有六名釋囚。

### 二零一零年香港一百家最佳大學生僱主

部門喜獲香港大學本科生及畢業生推選為「Hong Kong Graduate Barometer 2010」首百家僱主之一。

### 新加坡年度一千大企業及一千大中小企

二零一零年十二月，Kerry-ITS入選「第二十四屆新加坡年度一千大企業及一千大中小企」，排名榜包括「新加坡國際一百大企業（新加坡一千大整體排名）」，由新加坡DP資訊集團統籌，每年於12個主要產業中挑選業績最亮麗的公司，成為新加坡經濟明星企業。

# 企業管治報告

於截至二零一零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二零一零年十二月三十一日止財政年度已如何遵守常規守則之原則。

## A. 董事

### A.1 本公司董事會(「董事會」)

- 董事會負責：
  - 領導及監控本公司；
  - 監督本集團之業務、策略方針及財務表現；
  - 設定本公司之價值及標準；
  - 確保其對本公司股東(「股東」)應負之責任得以理解及達成；及
  - 制定策略、企業管治及監察表現。
- 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。
- 本公司已為董事作出適當之投保安排。
- 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。董事於參與董事會會議前已獲多於十四天之通知。董事於參與所有其他董事會會議將獲合理時間之通知。於截至二零一零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	出席次數／會議數目
郭孔丞 <sup>+</sup>	4/4
黃小抗 <sup>+</sup>	3/4
何述勤 <sup>+</sup>	4/4
馬榮楷 <sup>+</sup>	4/4
蘇慶和，MBE，JP <sup>+</sup> (於二零一零年十月一日辭任)	3/3
錢少華 <sup>+</sup>	4/4
陳惠明 <sup>+</sup>	4/4
古滿麟 <sup>#</sup>	4/4
劉菱輝 <sup>#</sup>	4/4
黃汝璞，JP <sup>#</sup>	4/4
謝啟之 <sup>®</sup>	4/4

<sup>+</sup> 執行董事

<sup>#</sup> 獨立非執行董事

<sup>®</sup> 非執行董事

### A.2 職責劃分

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。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。
2. 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（「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（即所有董事包括非執行董事委任有效期為三年），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擔任活躍的角色，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向獨立股東提供意見。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」）。董事已確認於截至二零一零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 提供及取得資料

1. 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。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。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）。
2. 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。薪酬委員會於二零一零年一月五日曾召開會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事	出席次數／會議數目
郭孔丞 <sup>+</sup>	1/1
黃小抗 <sup>+</sup>	1/1
古滿麟 <sup>#</sup>	1/1
劉菱輝 <sup>#</sup>	1/1
黃汝璞，JP <sup>#</sup>	1/1

<sup>+</sup> 執行董事

<sup>#</sup> 獨立非執行董事

### 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。執行董事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。
3. 薪酬委員會將根據本公司購股權計劃每年為董事會審閱及建議（如需要）審批授予執行董事購股權。該等計劃讓執行董事擁有本公司之權益，從而鼓勵他們向本集團作出最佳貢獻。
4. 截至二零一零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)，而本公司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. 接近二零一零年年終時，董事會已審閱截至二零一八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。審核委員會於截至二零一零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	出席次數／會議數目
古滿麟 <sup>#</sup>	4/4
劉菱輝 <sup>#</sup>	4/4
黃汝璞，JP <sup>#</sup>	4/4
謝啟之 <sup>⊙</sup>	4/4

<sup>#</sup> 獨立非執行董事

<sup>⊙</sup> 非執行董事

## D.4 核數師酬金

本公司之外聘核數師為香港羅兵咸永道會計師事務所。截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，就為本集團提供核數及非核數服務已支付／應付予香港羅兵咸永道會計師事務所及其他屬於PricewaterhouseCoopers全球網絡中的事務所之酬金如下：—

服務性質	金額 (千港元)
核數服務	14,853
非核數服務	
(i) 稅務服務	1,510
(ii) 其他服務	958

## E. 投資者關係及與股東之溝通

### E.1 溝通渠道

為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和投資界溝通之渠道：—

- (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。本集團截至二零一零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：—

活動	地點
瑞士信貸亞洲投資會議	香港
德意志銀行亞洲年會	新加坡
德意志銀行中國年會	北京
麥格里中國／香港會議	香港
瑞銀大中華區會議	上海
美國非交易推廣	紐約，波士頓，三藩市
瑞士信貸物業日	香港
里昂證券香港／中國地產研討日	香港
花旗香港／中國投資者會議	香港
里昂證券投資者論壇	香港
花旗銀行大中華投資者會議	澳門
里昂證券香港地產研討日	香港
麥格里全球物業系列	香港

本集團亦於二零一零年八月及十一月分別在新加坡和東京會見股東，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。

- (iv) 本公司網址為www.kerryprops.com，載有重要之公司資料、年度及中期報告，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公司企業傳訊部查詢。企業傳訊部之聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。

### E.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) 本公司二零一零年度股東週年大會已於二零一零年五月四日(「二零一零年週年大會」)舉行。有關於二零一零年週年大會上通過之決議案皆以書面點票方式表決。二零一零年週年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)。本公司已於二零一零年週年大會前多於二十個營業日寄出二零一零年週年大會通告予股東。

### E3. 建議修訂公司細則

為使公司細則反映上市規則最近作出的修訂，董事會建議股東於二零一一年五月五日即將舉行之本公司股東週年大會(「二零一一年週年大會」)上批准修訂若干公司細則。該建議修訂(其中包括)更改股東大會通知期限，以配合上市規則之條文及容許本公司使用其網站及其他電子形式或以其他方式發送通告、文件或公司通訊(定義見上市規則)予股東，惟須遵守上市規則及所有適用法例及規例之規定。二零一一年週年大會通告連同有關建議修訂之詳情載列於隨附年報向股東寄發之通函內。

# 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，該權責範圍已於本公司網址[www.kerryprops.com](http://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，審核委員會於截至二零一零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二零一零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。

## 審核委員會報告

(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問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。

在截至二零一零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。

於二零一一年三月八日，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二零一零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，二零一一年三月十七日



# 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](http://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被審閱時，相關之董事須放棄投票權。

薪酬委員會於二零一零年一月五日舉行會議並於會上審閱及向董事會建議下列事項：一

- (i) 截至二零一零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二零零九年十二月三十一日止財政年度合共52,840,000港元之花紅。

於年內，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，二零一一年三月十七日

## 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，本集團於二零一零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，該報告已於二零一零年八月十三日召開之審核委員會會議上商討。

本集團於二零一零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，而該等報告已於二零一零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。

於二零一零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

## 董事

### 執行董事



郭孔丞先生，現年五十六歲，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。郭先生為豐益國際有限公司(於新加坡證券交易所有限公司上市之公司)之非執行董事及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。



黃小抗先生，現年五十九歲，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)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。

## 董事及高級管理人員



**何述勤先生**，現年六十二歲，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**，現年四十九歲，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。



**錢少華先生**，現年五十四歲，自二零零九年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**，現年五十六歲，自二零一零年三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，並於二零一零年，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。

## 董事

### 獨立非執行董事



**古滿麟先生**，現年六十歲，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三十五年經驗。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。



**劉菱輝先生**，現年七十歲，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。他為會德豐有限公司(於香港上市之公司)之獨立非執行董事。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。劉先生曾為大快活集團有限公司(於香港上市之公司)及會德豐地產有限公司(曾於香港上市之公司)之獨立非執行董事。劉先生亦曾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)之獨立董事。



**黃汝璞女士**，JP，現年六十二歲，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。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。

### 非執行董事



**謝啟之先生**，現年四十七歲，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

上述之執行董事及嘉里物流聯網有限公司(「嘉里物流」)(本公司之全資附屬公司)之董事長洪敬南先生為本集團高級管理人員的成員：



洪敬南先生，現年六十四歲，為嘉里物流之董事長，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。洪先生自二零一一年一月起出任為北京建設(控股)有限公司(於香港上市之公司)之執行董事。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。

# 董事會報告

董事會茲呈報截至二零一零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724,000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

於二零一零年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為19,057,437,000港元（二零零九年：19,123,926,000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二零一零年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註44。

### 銀行貸款及其他借貸之詳情

本集團及本公司於二零一零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42。

### 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：

#### 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  
錢少華先生  
陳惠明先生  
蘇慶和先生，MBE，JP（於二零一零年十月一日辭任）

#### 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

郭孔丞先生、黃小抗先生、何述勤先生及黃汝璞女士將於二零一一年五月五日舉行之股東週年大會（「二零一一年週年大會」）中，根據本公司之公司細則（「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。

## 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

於二零一零年十二月三十一日，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」）附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「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(%) <sup>5</sup>
	個人權益 <sup>1</sup>	其他權益 <sup>3</sup>	總計	
郭孔丞	251,004	6,111,707	6,362,711	0.44
黃小抗	100,000	50,000	150,000	0.01
何述勤	–	50,000	50,000	0.00
馬榮楷	1,020	50,000	51,020	0.00
錢少華	100,000	50,000	150,000	0.01
陳惠明	–	50,000	50,000	0.00

### (ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目			根據股本衍生工具所持有之相關普通股股份數目 <sup>4</sup>	總計	股權概約百分比(%)
		個人權益 <sup>1</sup>	公司權益 <sup>2</sup>	其他權益 <sup>3</sup>			
Kerry Group Limited	郭孔丞	1,651,791	6,500,000	287,286,813	8,000,000	303,438,604	19.79 <sup>6</sup>
	黃小抗	4,617,263	8,504,300	–	3,000,000	16,121,563	1.05 <sup>6</sup>
	何述勤	1,388,452	–	–	1,000,000	2,388,452	0.16 <sup>6</sup>
	馬榮楷	1,010,620	–	–	500,000	1,510,620	0.10 <sup>6</sup>
	錢少華	500,000	500,000	–	1,000,000	2,000,000	0.13 <sup>6</sup>
	陳惠明	100,000	–	–	300,000	400,000	0.03 <sup>6</sup>
	謝啟之	600,000	–	–	1,500,000	2,100,000	0.14 <sup>6</sup>
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 <sup>7</sup>
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	–	–	–	1,570	0.00

### 董事於股份、相關股份及債券中之權益 (續)

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. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有獲Kerry Group Limited授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
5. 百分比已按於二零一零年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數 (即1,436,031,280股普通股股份) 作出計算。
6. 百分比已按於二零一零年十二月三十一日Kerry Group Limited (「KGL」) 之已發行普通股股份總數 (即1,533,649,913股普通股股份) 作出計算。
7. 百分比已按於二零一零年十二月三十一日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。

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，於二零一零年十二月三十一日，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

於二零一零年十二月三十一日，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(「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二零一零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

於二零一零年十二月三十一日，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）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(%) <sup>2</sup>
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	774,795,744 <sup>1</sup>	好倉	53.95
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	749,427,460 <sup>1</sup>	好倉	52.19
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 <sup>1</sup>	好倉	21.74
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 <sup>1</sup>	好倉	17.89
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 <sup>1</sup>	好倉	5.14
摩根大通集團	所控制公司之權益	116,691,141	好倉	8.13
		2,150,737	淡倉	0.15
		63,477,867	可供借出之股份	4.42

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. 百分比已按於二零一零年十二月三十一日本公司之已發行股份總數 (即1,436,031,280股股份) 作出計算。

除上述者外，於二零一零年十二月三十一日，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

公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

## 僱員

於二零一零年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有16,000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 (「股東」) 批准終止 (即不得再行授出購股權) 本公司行政人員購股權計劃 (「一九九七年購股權計劃」) 及採納新購股權計劃 (「二零零二年購股權計劃」)，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。

購股權 (續)

二零零二年購股權計劃旨在推動行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸納及挽留富經驗及有才幹之人士，以及獎勵他們作出之貢獻。

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%，惟本公司可尋求股東批准修訂其上限。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%。於二零一零年十二月三十一日，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3.12%）。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本公司之董事會（「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。

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。

本公司將會尋求股東於二零一一年週年大會上批准採納全新之購股權計劃及終止二零零二年購股權計劃（即不得再行授出購股權），並於二零一一年週年大會結束後生效。有關建議之詳情連同股東週年大會通告將載列於隨附年報向股東寄發之通函內。

購股權（根據一九九七年及二零零二年購股權計劃授出）於截至二零一零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	購股權數目				行使價 港元	行使期間
			於二零一零年 一月一日	行使 (附註1及2)	於二零一零年 十二月三十一日			
<i>(i) 一九九七年購股權計劃：</i>								
持續合約僱員	01/06/2000	III	40,302	(40,302)	-	6.70	01/06/2003 - 31/05/2010	
	02/03/2001	I	37,000	(22,000)	15,000	11.59	02/03/2002 - 01/03/2011	
	02/03/2001	II	37,000	(22,000)	15,000	11.59	02/03/2003 - 01/03/2011	
	02/03/2001	III	31,830	(19,622)	12,208	11.59	02/03/2004 - 01/03/2011	
	16/04/2002	I	67,370	-	67,370	6.85	16/04/2003 - 15/04/2012	
	16/04/2002	II	67,370	-	67,370	6.85	16/04/2004 - 15/04/2012	
總數：			<b>280,872</b>	<b>(103,924)</b>	<b>176,948</b>			

## 購股權 (續)

類別	授出日期	階段	購股權數目					失效	於二零一零年十二月三十一日	行使價 港元	行使期間
			於二零一零年一月一日	於年內轉自其他類別	於年內轉往其他類別	行使 (附註1及3)					
<b>(ii) 二零零二年購股權計劃：</b>											
<b>1. 董事</b>											
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	-	-	(100,000)	-	650,000	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	-	-	(20,000)	-	380,000	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 (於二零一零年 十月一日辭任)	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	
錢少華	06/02/2009	II	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	
	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	-	-	(200,000)	-	50,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	250,000	-	-	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	250,000	-	-	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
<b>2. 持續合約僱員</b>											
錢少華	17/03/2005	I	522,500	-	-	(160,000)	-	362,500	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015	
	17/03/2005	II	672,500	-	-	(60,000)	-	612,500	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015	
	02/04/2008	I	1,212,500	-	-	-	-	1,212,500	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	1,212,500	-	-	-	-	1,212,500	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	2,425,000	-	-	-	-	2,425,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	1,665,000	-	-	(755,000)	-	910,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	1,665,000	-	-	-	(20,000)	1,645,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	1,665,000	-	-	-	-	1,665,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
<b>3. 其他</b>											
錢少華	17/03/2005	II	700,000	-	-	-	-	700,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015	
	02/04/2008	I	237,500	-	-	-	-	237,500	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	237,500	-	-	-	-	237,500	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	475,000	-	-	-	-	475,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	500,000	-	-	(150,000)	-	350,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	500,000	125,000	-	-	-	625,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
<b>總數：</b>			<b>23,467,000</b>	<b>125,000</b>	<b>(125,000)</b>	<b>(2,312,000)</b>	<b>(20,000)</b>	<b>21,135,000</b>			

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40.75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

本公司並無與擬於二零一一年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，本公司披露於截至二零一零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、黃小抗先生、錢少華先生及陳惠明先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）附屬公司之董事，且郭先生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事物業投資及發展，以及擁有與經營酒店。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在中國之物業及酒店業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之物業及酒店業務造成競爭。

除外業務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

- (i) 於二零一零年四月二十九日，根據股份轉讓協議，王桐海先生（「王先生」）分別向新竹貨運股份有限公司（「新竹」）及大榮汽車貨運股份有限公司（「大榮」）轉讓其於合資公司（本公司間接擁有其51%權益之附屬公司）之31%及9%權益，隨後Kerry Freight International (Taiwan) Limited（本公司之間接全資附屬公司）、新竹、大榮及王先生就合資公司訂立新合資協議（「該交易」）。當轉讓完成後，新竹、大榮及王先生分別持有合資公司已發行股本31%、9%及9%，而本公司持有其51%權益則維持不變。

新竹為本公司間接擁有77%權益之一家附屬公司之主要股東，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立新合資協議及該交易對本公司而言構成關連交易。

- (ii) 於二零一零年十二月二十一日，由嘉里置業（中國）有限公司（「嘉里置業中國」）（本公司全資附屬公司）、香格里拉中國有限公司（「香格里拉中國」）（香格里拉之全資附屬公司）及WCA Pte. Ltd.（「WPL」）（豐益國際有限公司之全資附屬公司）組成之財團成功摘牌競買中國遼寧省營口市鮫魚圈之三幅地塊之土地使用權（「鮫魚圈地塊」）。於成功競買鮫魚圈地塊後，嘉里置業中國、香格里拉中國及WPL訂立總合資協議，並就購買、持有及發展鮫魚圈地塊分別按40%、25%及35%之比例成立合資公司（「鮫魚圈合資公司」）。

購買鮫魚圈地塊之代價為人民幣240,000,000元（約282,350,000港元），本集團向鮫魚圈合資公司作出之最高投資總額預期為約人民幣1,027,600,000元（約1,208,940,000港元）。

嘉里控股為本公司及香格里拉之控股股東。香格里拉為嘉里控股之聯繫人，因而香格里拉為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，成立鮫魚圈合資公司對本公司而言構成關連交易。

- (iii) 於二零一零年十二月二十九日，嘉里置業中國、香格里拉中國與WPL訂立聯合競買協議，有關聯合競買在中國遼寧省營口市老邊區之地塊。根據聯合競買協議，嘉里置業中國、香格里拉中國與WPL同意各自按40%、25%及35%之比例，共同支付按金合共人民幣271,570,000元（約319,490,000港元）。因此，嘉里置業中國已注入人民幣108,630,000元（約127,800,000港元）以支付按金。

香格里拉為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，支付按金及訂立聯合競買協議對本公司而言構成關連交易。



### 關連交易 (續)

(iv) 於二零一零年十二月三十一日，嘉里置業中國及香格里拉中國訂立以下協議：

- (1) 買賣協議(「杭州買賣協議」)，據此，嘉里置業中國同意向香格里拉中國出售嘉里置業(杭州)有限公司(「杭州公司」)25%權益，代價為人民幣968,620,000元(約1,139,550,000港元)；
- (2) 就杭州公司訂立合資協議(「杭州合資協議」)，據此，嘉里置業中國向杭州公司投入之最高投資總額預期為人民幣4,500,000,000元(約5,294,120,000港元)；及
- (3) 買賣協議(「揚州買賣協議」)，據此，嘉里置業中國同意向香格里拉中國出售嘉里置業(揚州)有限公司(「揚州公司」)全部權益，代價為人民幣226,590,000元(約266,580,000港元)(視乎調整)。

香格里拉為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，簽訂揚州買賣協議、杭州買賣協議及杭州合資協議對本公司而言構成關連交易。有關簽訂杭州買賣協議及杭州合資協議的交易須經獨立股東批准，而有關決議已於二零一一年二月十六日舉行之股東特別大會中通過。

(v) 於二零一一年一月五日，由嘉里置業中國、香格里拉中國及WPL組成之財團成功摘牌競買中國遼寧省營口市老邊區之項目六幅地塊之土地使用權(「老邊地塊」)。於成功競買老邊地塊後，嘉里置業中國、香格里拉中國及WPL訂立總合資協議，並就購買、持有及發展老邊地塊分別按40%、25%及35%之比例成立合資公司(「老邊合資公司」)。

購買老邊地塊之代價約為人民幣1,357,270,000元(約1,596,790,000港元)，本集團向老邊合資公司作出之最高投資總額預期為約人民幣3,003,220,000元(約3,533,200,000港元)。

香格里拉為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，成立老邊合資公司對本公司而言構成關連交易並已於二零一一年二月十六日舉行之股東特別大會獲得獨立股東批准。

(vi) 於二零一一年一月三十一日，本公司宣布(1) Wealthy State Investments Limited(本公司全資附屬公司)及市區重建局與郭綺光分別於二零一零年二月九日及二零一零年三月二十九日訂立初步買賣協議，以總代價35,481,000港元出售名為「縉城峰」發展項目之兩個物業單位(「縉城峰單位」)；及(2) Woody Company Limited(本公司全資附屬公司)與郭孔華於二零一一年一月三十一日訂立一份臨時買賣協議，以總代價76,000,000港元出售名為「Belgravia」發展項目之一個物業單位及兩個泊車位(「Belgravia單位」)。

郭綺光及郭孔華(「買方」)為本公司主席之姊弟並為其聯繫人士。買方因而被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，本集團向買方出售縉城峰單位及Belgravia單位對本公司而言構成關連交易。

## 持續關連交易

### (i) 酒店管理協議

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。

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（「上限甲」）。截至二零一零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14,869,000港元，並不超過上限甲。

### (ii) 租賃及特許權協議

於二零一零年十一月十八日，嘉里發展有限公司（本公司全資附屬公司）及Ubagan Limited（由嘉里控股有限公司（「嘉里控股」）持有60%權益及本公司持有40%權益）訂立租賃及特許權協議，租賃位於香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心5樓2室、22樓、25樓及26樓（「物業」）作為公司辦公室及授予特許權使用嘉里中心地庫2層之10個固定泊車位及7個浮動泊車位為本集團與物業一併使用。

上述租賃及特許權協議之固定租期自二零一零年十一月十九日起為期三年，物業租金每月2,329,520港元，管理費及空調費每月378,547港元，可由樓宇管理人不時調整；每個固定泊車位每月3,200港元，及每個浮動泊車位每月2,500港元。

嘉里控股為本公司之控股股東。Ubagan為嘉里控股之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立租賃協議及特許權協議對本公司而言構成持續關連交易。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團根據租賃協議及特許權協議按年度應付總金額上限預期將不會超過1,000,000港元（「上限乙」）。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團根據租賃協議及特許權協議應付總金額約為597,000港元，並不超過上限乙。

### 持續關連交易 (續)

#### (iii) 本公司之獨立非執行董事及核數師審核

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，並且符合股東之整體利益。

本公司核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告，並根據上市規則第14A.38條就上述的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

### 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，二零一一年三月十七日



### 獨立核數師報告

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」)已審計列載於第95至195頁嘉里建設有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合和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、綜合現金流動表和綜合權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

### 董事就綜合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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表,以令綜合財務報表作出真實而公平的反映,及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制,以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見,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我們的意見,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計。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審計,以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。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綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制,以設計適當的審計程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合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 貴集團於二零一零年十二月三十一日的財務狀況，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，二零一一年三月十七日



# 綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
營業額	5	21,225,990	12,938,283
銷售成本		(5,699,519)	(1,397,914)
直接經營費用		(10,225,870)	(7,301,998)
毛利		5,300,601	4,238,371
其他收入及收益淨額	6	485,989	457,311
行政費用		(1,407,933)	(1,094,796)
投資物業公允價值之增加		3,009,676	2,368,339
除融資費用前經營溢利	7	7,388,333	5,969,225
融資費用	8	(38,973)	(62,804)
經營溢利		7,349,360	5,906,421
應佔聯營公司業績		1,295,314	920,621
除稅前溢利		8,644,674	6,827,042
稅項	9	(1,884,228)	(1,917,912)
年度溢利		6,760,446	4,909,130
應佔溢利：			
公司股東		6,310,334	4,384,328
非控制性權益		450,112	524,802
		6,760,446	4,909,130
股息	11	1,251,097	999,992
每股盈利			
— 基本	12	4.40港元	3.07港元
— 攤薄	12	4.33港元	3.03港元

# 綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
年內溢利		<b>6,760,446</b>	4,909,130
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增加		<b>339,126</b>	7,564
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	<b>(74,058)</b>	3,699
可供出售投資公允價值之增加	36	<b>317,751</b>	238,806
應佔一間聯營公司的現金流量對沖公允價值之增加		<b>1,639</b>	2,462
應佔一間聯營公司的外匯儲備		<b>1,636</b>	(807)
境外業務的匯兌差異淨額		<b>1,590,724</b>	182,431
年內其他全面收益總額(已扣除稅項)		<b>2,176,818</b>	434,155
年內全面收益總額		<b>8,937,264</b>	5,343,285
應佔全面收益總額：			
公司股東		<b>7,889,481</b>	4,798,412
非控制性權益		<b>1,047,783</b>	544,873
		<b>8,937,264</b>	5,343,285

# 綜合財務狀況表

	附註	十二月三十一日		一月一日
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
<b>資產及負債</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、機器及設備	14	6,549,536	3,334,859	3,339,906
投資物業	15	38,848,997	34,857,247	29,709,611
租賃土地及土地使用權	16	422,447	317,906	323,079
發展中物業	17	16,982,385	13,355,118	20,329,274
土地訂金		3,664,308	2,553,084	3,113,939
聯營公司	19	8,625,705	7,439,298	6,100,933
衍生金融工具	20	80,609	14,263	—
可供出售投資	21	1,865,742	1,501,034	1,265,693
長期應收賬項	22	15,426	23,409	26,711
商譽	23	957,949	523,012	508,749
		<b>78,013,104</b>	63,919,230	64,717,895
<b>流動資產</b>				
發展中物業	17	10,100,859	10,599,736	5,933,005
已落成之待售物業	24	1,742,691	4,378,262	819,132
應收賬項、預付款項及訂金	22	3,663,016	2,435,669	3,772,279
可收回稅項		231,725	82,060	107,966
儲稅券		86,103	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	225,673	162,253	102,284
衍生金融工具		—	—	4,884
受限制及有抵押之銀行存款	26	135,040	48,790	1,235
現金及銀行結存	26	10,464,216	6,655,585	4,081,611
		<b>26,649,323</b>	24,427,026	14,844,186
<b>流動負債</b>				
應付賬項、已收訂金及應計項目	27	6,173,228	5,936,519	3,533,779
稅項		2,050,698	1,480,444	676,332
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	28	7,931,160	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	20,701	468	11,472
		<b>16,175,787</b>	8,070,764	6,133,244
<b>流動資產淨值</b>		<b>10,473,536</b>	16,356,262	8,710,942
<b>總資產減流動負債</b>		<b>88,486,640</b>	80,275,492	73,428,837
<b>非流動負債</b>				
長期銀行貸款	28	6,877,791	9,619,511	8,495,475
可換股債券	29	2,594,635	2,462,238	2,472,202
定息債券	30	3,251,082	3,240,870	3,236,664
非控制性權益貸款	31	2,854,685	2,796,071	2,646,477
衍生金融工具		—	—	143,652
遞延稅項	32	5,426,557	4,318,642	3,690,320
		<b>21,004,750</b>	22,437,332	20,684,790
<b>總資產減負債</b>		<b>67,481,890</b>	57,838,160	52,744,047
<b>權益</b>				
公司股東應佔資本及儲備				
股本	33	1,436,031	1,428,953	1,427,190
股份溢價	35	12,127,520	11,926,986	11,899,348
其他儲備	36	14,668,378	13,063,618	12,547,856
保留溢利		28,735,971	23,677,716	20,293,401
擬派末期股息	11	746,736	571,581	570,876
		<b>57,714,636</b>	50,668,854	46,738,671
非控制性權益		9,767,254	7,169,306	6,005,376
<b>總權益</b>		<b>67,481,890</b>	57,838,160	52,744,047

承董事會命

郭孔丞  
董事

黃小抗  
董事

# 財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	14	2,593	3,457
附屬公司	18	36,116,013	34,647,401
衍生金融工具	20	80,609	14,263
		<b>36,199,215</b>	34,665,121
<b>流動資產</b>			
應收股息		1,000,000	1,000,000
應收賬項、預付款項及訂金		16,799	12,165
現金及銀行結存	26	1,942,322	198,934
		<b>2,959,121</b>	1,211,099
<b>流動負債</b>			
應付賬項及應計項目		78,935	69,843
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	28	6,000,000	–
衍生金融工具	20	–	79,960
		<b>6,078,935</b>	149,803
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(3,119,814)</b>	1,061,296
<b>總資產減流動負債</b>		<b>33,079,401</b>	35,726,417
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	28	–	2,825,000
<b>總資產減負債</b>		<b>33,079,401</b>	32,901,417
<b>權益</b>			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	33	1,436,031	1,428,953
股份溢價	35	12,127,520	11,926,986
其他儲備	36	18,259,589	18,222,728
保留溢利		509,525	751,169
擬派末期股息	11	746,736	571,581
<b>總權益</b>		<b>33,079,401</b>	32,901,417

承董事會命

郭孔丞  
董事

黃小抗  
董事

# 綜合現金流動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營業務</b>			
來自經營所得現金淨額	37(a)	<b>7,387,223</b>	6,226,054
已付利息		<b>(521,463)</b>	(454,251)
已繳所得稅款		<b>(866,789)</b>	(504,162)
來自經營業務之現金淨額		<b>5,998,971</b>	5,267,641
<b>投資業務</b>			
添置物業、機器及設備		<b>(380,990)</b>	(127,116)
添置投資物業		<b>(678,948)</b>	(412,234)
添置發展中物業		<b>(3,106,194)</b>	(1,355,817)
購買租賃土地及土地使用權		<b>(223)</b>	(1,533)
土地訂金增加		<b>(2,309,489)</b>	(938,284)
收購附屬公司	37(b)	<b>5,579</b>	(605,627)
收購附屬公司之額外權益	37(c)	<b>(42,266)</b>	(24,782)
聯營公司投資之增加		<b>(143,900)</b>	(306,340)
出售聯營公司投資所得款項		<b>1,975</b>	20,500
聯營公司額外借款		<b>(365,931)</b>	(340,274)
出售可供出售投資所得款項		<b>1,274</b>	2,862
長期應收賬項之減少		<b>8,374</b>	3,744
已收利息		<b>69,086</b>	61,905
受限制及有抵押之銀行存款之增加		<b>(84,544)</b>	(47,553)
已收聯營公司股息		<b>199,214</b>	239,773
聯營公司退回資本		<b>-</b>	9
已收上市及非上市投資股息		<b>79,905</b>	69,514
接受投資公司還款		<b>1</b>	126
出售物業、機器及設備所得款項		<b>42,149</b>	17,864
出售投資物業所得款項		<b>504,438</b>	1,816,517
出售發展中物業所得款項		<b>-</b>	51,077
應用於投資業務之現金淨額		<b>(6,200,490)</b>	(1,875,669)
<b>融資業務</b>			
發行股本所得款項		<b>42,327</b>	23,780
償還銀行貸款		<b>(7,467,108)</b>	(11,978,282)
所提取銀行貸款		<b>12,111,566</b>	11,596,880
已付股息		<b>(1,075,942)</b>	(999,287)
非控制性權益注入資本		<b>253,621</b>	736,005
已付附屬公司股息予非控制性權益		<b>(103,033)</b>	(104,144)
非控制性權益取回資本		<b>-</b>	(366)
非控制性權益貸款之增加／(減少)		<b>58,614</b>	(99,368)
來自／(應用於) 融資之現金淨額		<b>3,820,045</b>	(824,782)
現金及現金等值之增加		<b>3,618,526</b>	2,567,190
匯率變動的影響		<b>170,937</b>	20,436
於一月一日之現金及現金等值		<b>6,654,052</b>	4,066,426
於十二月三十一日之現金及現金等值	26(b)	<b>10,443,515</b>	6,654,052



# 綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	公司股東應佔權益						非控制性 權益	總權益
	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	擬派末期股息 千港元	總計 千港元		
於二零一零年一月一日之結餘， 如以往呈報	1,428,953	11,926,986	12,464,002	24,033,521	571,581	50,425,043	7,169,306	57,594,349
採納香港會計準則17修訂本之調整	-	-	599,616	(355,805)	-	243,811	-	243,811
於二零一零年一月一日之結餘，重列	1,428,953	11,926,986	13,063,618	23,677,716	571,581	50,668,854	7,169,306	57,838,160
年度溢利	-	-	-	6,310,334	-	6,310,334	450,112	6,760,446
租賃及永久業權土地及樓宇及港口設施 公允價值之增加	-	-	193,137	-	-	193,137	145,989	339,126
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	-	-	(45,230)	-	-	(45,230)	(28,828)	(74,058)
可供出售投資公允價值之增加	-	-	317,751	-	-	317,751	-	317,751
應佔一間聯營公司的現金流量 對沖公允價值之增加	-	-	1,639	-	-	1,639	-	1,639
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	1,636	-	-	1,636	-	1,636
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	1,110,214	-	-	1,110,214	480,510	1,590,724
截至二零一零年十二月三十一日止年度 全面收益總額	-	-	1,579,147	6,310,334	-	7,889,481	1,047,783	8,937,264
發行股本								
－ 行使購股權	2,416	53,968	(14,057)	-	-	42,327	-	42,327
－ 轉換可換股債券	4,662	146,566	(6,946)	-	-	144,282	-	144,282
僱員購股權計劃－僱員服務之價值	-	-	57,864	-	-	57,864	-	57,864
已付股息	-	-	-	(504,361)	(571,581)	(1,075,942)	(103,033)	(1,178,975)
二零一零年擬派末期股息	-	-	-	(746,736)	746,736	-	-	-
轉撥	-	-	982	(982)	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	1,429,612	1,429,612
收購附屬公司之額外權益	-	-	(12,231)	-	-	(12,231)	(30,035)	(42,266)
結束一間附屬公司	-	-	1	-	-	1	-	1
非控制性權益注入資本	-	-	-	-	-	-	253,621	253,621
與權益持有者的交易	7,078	200,534	25,613	(1,252,079)	175,155	(843,699)	1,550,165	706,466
二零一零年十二月三十一日之結餘	1,436,031	12,127,520	14,668,378	28,735,971	746,736	57,714,636	9,767,254	67,481,890

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	擬派末期股息 千港元	總計 千港元	非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
於二零零九年一月一日之結餘， 如以往呈報	1,427,190	11,899,348	11,998,505	20,642,488	570,876	46,538,407	6,005,376	52,543,783
採納香港會計準則17修訂本之調整	-	-	549,351	(349,087)	-	200,264	-	200,264
於二零零九年一月一日之結餘，重列	1,427,190	11,899,348	12,547,856	20,293,401	570,876	46,738,671	6,005,376	52,744,047
年度溢利	-	-	-	4,384,328	-	4,384,328	524,802	4,909,130
租賃及永久業權土地及樓宇及港口設施 公允價值之變動	-	-	18,990	-	-	18,990	(11,426)	7,564
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	-	-	1,473	-	-	1,473	2,226	3,699
可供出售投資公允價值之增加	-	-	238,806	-	-	238,806	-	238,806
應佔一間聯營公司的現金流量 對沖公允價值之增加	-	-	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	-	-	414,084	4,384,328	-	4,798,412	544,873	5,343,285
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
非控制性權益取回資本	-	-	-	-	-	-	(366)	(366)
非控制性權益注入資本	-	-	-	-	-	-	736,005	736,005
與權益持有者的交易	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	13,063,618	23,677,716	571,581	50,668,854	7,169,306	57,838,160

## 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二零一一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，且就土地及樓宇、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。

#### (i) 追溯應用香港會計準則17（修訂本）「租賃」

香港會計準則17（修訂本）「租賃」刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則17的一般原則，以分類為融資或經營租賃，即租賃是否差不多將資產所有權的全部風險和報酬轉移至承租人。在此修改前，土地權益（其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團）分類為經營租賃作租賃土地及土地使用權，並按租賃期攤銷。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### (i) 追溯應用香港會計準則17(修訂本)「租賃」(續)

根據香港會計準則17(修訂本)的生效日期和過渡性條文，此修改已追溯應用於二零一零年一月一日開始年度期間，本集團已根據租賃開始時的現有資料，重新評估在二零一零年一月一日未屆滿租賃土地及土地使用權的分類，並追溯確認香港的租賃土地為融資租賃。在評估後，本集團已將若干租賃土地自經營租賃重分類為融資租賃。

本集團持作自用的土地權益入賬為物業、機器及設備(當中公允價值之轉變已作入賬)，並由土地可供其擬定用途時按資產的可使用年期和租賃期兩者的較短者折舊。

採納此修訂本的影響如下：

	十二月三十一日		一月一日
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元
物業機器及設備增加	376,500	353,700	303,900
租賃土地及土地使用權減少	(69,394)	(71,307)	(197,097)
發展中物業增加	-	-	122,672
遞延稅項增加	43,881	38,582	29,211
其他儲備增加	626,425	599,616	549,351
保留溢利減少	(363,200)	(355,805)	(349,087)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
直接經營費用增加	7,395	6,718

#### (ii) 採納全新或經修訂的準則、修訂本及詮釋

以下為已公佈須於本集團二零一零年一月一日開始之會計年度生效，並有關本集團的營運之全新或經修訂準則、修訂本及詮釋：

- 香港財務準則3(經修訂)「企業合併」，以及香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零一零年一月一日或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務準則3比較，有若干重大更改。例如，購買業務的所有付款必須按購買日期的公允價值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在全面收益表重新計量。按個別收購基準，就被購買方的非控制性權益，可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例計量。所有與購買相關成本必須支銷。

本集團已應用此經修訂準則為年內的企業合併入賬。詳情請參閱財務報表附註38。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### (ii) 採納全新或經修訂的準則、修訂本及詮釋 (續)

- 香港會計準則27(經修訂)規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須在權益中列報，而此等交易將不再導致商譽或利得和盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在實體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益中確認利得和損失。

當經修訂的香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」開始生效時起，本集團已於二零一零年一月一日起更改其與非控制性權益交易的會計政策及其失去控制權或重大影響力時的會計處理方法。香港會計準則27的修訂包含對香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營中的權益」的相應修訂。

以往本集團視與非控制性權益的交易為與本集團以外方進行之交易。向非控制性權益的處置因此導致損益的盈虧，而向非控制性權益的購買則導致商譽的確認。在處置或部份處置時，歸屬於附屬公司的儲備的按比例權益重新分類至損益或直接撥入保留溢利。

以往當本集團對某實體不再持有控制權或重大影響力時，其在控制或重大影響日期的投資的賬面值將成為保留權益後續入賬的成本，作為聯營、合營或財務資產。

本集團已應用此經修訂準則為年內與非控制性權益進行之交易入賬。詳情請參閱財務報表附註37(c)。

- 香港財務準則2(修訂本)「集團以現金結算股份支付之交易」。除了納入香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋8「香港財務準則2的範圍」和香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11「香港財務準則2－集團和庫存股交易」外，此修改亦擴闊了香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11的指引，針對未為該詮釋所涵蓋有關集團安排的分類。
- 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」。此項詮釋就實體向股東分配非現金資產作為儲備分派或股利的安排的會計處理提供指引。香港財務準則5亦已被修改，規定資產只能夠在其現有狀況下可供分派，而此分派極有可能時才可分類為持作分派。
- 香港詮釋5「財務報表的列報－借款方對包含可要求提前償還條款的定期貸款的分類」。此詮釋參照香港會計準則1，對將負債分類為當期或長期而定出的標準，就定期貸款的借款方對包含可要求提前償還條款的定期貸款的分類提供指引。

除香港財務準則3(經修訂)及香港會計準則27(經修訂)外，採納上述全新或經修訂的準則、修訂本及詮釋對本集團的綜合財務報表並無重大的影響。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (a) 編製基準 (續)

#### (iii) 尚未生效的準則、修訂本及詮釋

以下為已公佈的準則和對現有準則的修改及詮釋，而本集團必須在二零一一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
香港會計準則12 (修訂本)「遞延稅項：撥回相關資產」	二零一二年一月一日
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32 (修訂本)「供股之分類」	二零一零年二月一日
香港財務準則9「金融工具」	二零一三年一月一日
香港(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19「以權益工具消除金融負債」	二零一零年七月一日
二零一零年香港財務準則的改善	二零一一年一月一日 (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。

### (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。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的代價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允價值計算。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有代價所產生的代價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (b) 綜合 (續)

#### (i) 附屬公司 (續)

轉讓的代價被購買方任何非控制性權益，以及被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值，超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽。就廉價購買而言，若該數額低於所購入附屬公司淨資產的公允價值，該差額直接在綜合收益表中確認。

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) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置盈虧亦記錄在權益中。

#### (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。聯營投資以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營企業的投資包括購買時已辨認的商譽，並扣除任何累計減值虧損。

本集團應佔聯營公司購買後利潤或虧損於綜合收益表內確認，而應佔其購買後其他全面收益變動則於其他全面收益內確認。購買後累計的變動於投資賬面值中調整。如本集團應佔一家聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營公司已產生債務或已代聯營作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現利得與集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司的投資所產生的稀釋利得和損失於綜合收益表確認。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (b) 綜合 (續)

#### (iv) 部份處置

當本集團不再持有控制權或重大影響力，在實體的任何保留權益重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、共同控制實體或財務資產。此外，之前在其他全面收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益。

如聯營公司的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只能按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益（如適當）。

#### (v) 共同控制經營

共同控制經營的情況下，集團所控制的資產及所產生的負債以應計制及按項目的性質分類，在綜合財務狀況表內確認。集團所產生的開支及其從共同控制經營所獲得的應佔收入皆包括在綜合收益表內。

### (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貨幣及本集團的列賬貨幣。

#### (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。

以外幣計值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及賬面值的其他變動所產生的折算差額進行分析。與攤銷成本變動有關的匯兌差額在損益確認而賬面值的其他改變在其他全面收益確認。

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）的換算差額包括在其他全面收益內。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (d) 外幣匯兌 (續)

#### (iii) 集團公司

功能貨幣與本集團的列賬貨幣不同的所有集團內的實體（當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣）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於其他全面收益內。

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其他全面收益。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。

### (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（包括分類為融資租賃的租賃土地）、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被終止確認。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。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (e) 物業、機器及設備 (續)

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：

租賃土地	按剩餘租賃年期 (介乎20年至50年)
港口設施	2.5%至3.6%
物業	按剩餘租賃年期 (20年至50年) 或可使用年期之較短者
租賃物業裝修	剩餘租賃年期 (20年至50年) 或可使用年期之較短者
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。有關資產之應估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。

### (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。投資物業亦包括正在興建或發展中而落成後作為投資物業的物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地。

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。該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。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (f) 投資物業 (續)

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。

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(若土地部份為營運租賃性質,則該土地部份將重新分類為租賃土地及土地使用權),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(職員宿舍除外)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其他全面收益內以往的重估盈餘對銷,任何剩餘的減少額在綜合收益表中支銷。投資物業若其後售出,該物業的任何重估儲備結餘轉撥至保留溢利,並以儲備變動的方式列出。

### (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、建築成本、合資格資產的資本化借貸成本及在發展期內的專業費用。分類為營運租賃的租賃土地及土地使用權根據提供效益的模式或以直線法於租賃期內攤銷。發展中物業以成本減累計攤銷及減值損失列值(如適用)。

發展中物業包括位於中國之土地使用權,該些土地使用權的發展計劃尚未被相關的中國政府機關審批。一經批核,部份該些土地使用權會分類為投資物業入賬。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (g) 發展中物業 (續)

於建築階段期間，物業作自用或出售用途皆分類為發展中物業。

物業落成後，預定自用的已落成物業，其為營運租賃的租賃土地部份分類為「租賃土地及土地使用權」；而樓宇部份則分類為「物業、機器及設備」。預定作出售用途的已落成物業分類為「已落成之待售物業」。

發展中之物業列作非流動資產，預期在正常經營週期內建成並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（並無分類為融資租賃者）根據提供效益的模式按攤銷成本減累計減值虧損計量，而樓宇部分按成本及可變現淨值兩者間之較低者列值。可變現淨值指於正常業務狀況下的估計銷售價減銷售費用。

### (i) 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司或聯營公司的可識辨資產淨值公允價值的數額。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。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (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在短期內出售用途皆分類為此類別。在此類別內的資產皆分類為流動資產。

#### (ii) 貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為有固定或可釐定付款額而且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由報告期末起計超過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附屬公司及聯營公司款項。

#### (iii) 可供出售投資

可供出售投資為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別的非衍生工具，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。

#### (iv) 確認及計量

常規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。貨幣性證券的攤銷成本變動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。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (k) 投資 (續)

#### (iv) 確認及計量 (續)

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。

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。

### (l) 財務資產減值

#### (i) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值（「損失事項」），而該宗（或該等）損失事項對該項或該組財務資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的財務資產或財務資產組才算出現減值及產生減值虧損。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合同，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財務困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
  - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；
  - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (l) 財務資產減值 (續)

#### (i) 以攤銷成本列賬的資產 (續)

損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在收益表確認。

如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在收益表轉回。

#### (ii) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組已經減值。對於債券，本集團利用上文(i)的標準。至於分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損，按購買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權益工具的減值虧損不會透過綜合收益表轉回。如在較後期間，被分類為可供出售的債務工具的公允價值增加，而增加可客觀地與減值虧損在損益確認後發生的事件有關，則將減值虧損在綜合收益表轉回。

### (m) 長期應收賬項、應收賬項及應收附屬公司及聯營公司款項

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原實際利率折算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。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (n) 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（淨投資對沖）。

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

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

#### (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，連同被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，以實際利率法為該被對沖項目的賬面值所作的調整，按直至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）重新分類至該期間的損益。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。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (n) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理 (續)

#### (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。

### (o) 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。

### (p) 應付賬項

應付賬項為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如應付款的支付日期在一年或以內（如仍在正常經營週期中，則可較長時間），其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付賬項以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

### (q) 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。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (r) 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確認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性差異。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性差異而確認。

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性差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時性差異之撥回時間，而暫時性差異在可預見將來被撥回的可能性不大者則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### (s) 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。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (s) 僱員福利 (續)

#### (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。僱員為獲取授予購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購股權的公允價值釐定，不包括任何服務及非市場業績歸屬情況（例如盈利能力和銷售增長目標）的影響。非市場歸屬情況包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。在每個報告期末，本集團修訂其對預期可予以行使購股權數目的估計。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。

在購股權行使時，本公司發行新股，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時確認終止服務權益。在提出提供終止服務權益以鼓勵自願遣散的情況下，終止服務權益根據預期接納該建議的僱員數目而計量。在報告期末後超過12個月支付的福利折現為現值。

#### (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。

### (t) 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固有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。

### (u) 財務擔保

財務擔保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於綜合收益表中確認。

## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (v) 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、交易所產生或會產生的成本的數額能夠可靠計量、既不能保留業權相關的持續管理，亦不能保留對已售商品的實際控制權，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擁有權的重大風險及回報轉讓予買家時確認。
- (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。
- (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。

### (w) 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。



## 2 重要會計政策摘要 (續)

### (w) 租賃 (續)

#### (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。

### (x) 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的營運租賃，用以在其上發展物業。除分類為融資租賃者外，為租賃土地及土地使用權支付的預付款項入賬為獨立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。其未被攤銷的預付款項，在相關物業售出時確認為銷售成本或在物業按用途重新分類轉為投資物業時確認為投資物業成本。

### (y) 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作為資產的部份成本。

### (z) 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。

### (aa) 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非控制性權益間的款項。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。

#### (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。

於年內，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。

### 3 財務風險管理 (續)

#### (a) 財務風險因素 (續)

##### (i) 市場風險 (續)

##### (II) 利率風險 (續)

###### 模擬利率

於報告期末，若利率增加／減少50（二零零九年：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29,842,000港元或增加約29,842,000港元（二零零九年：減少約10,163,000港元或增加約15,265,000港元）。

##### (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，故此本集團承受權益證券的價格風險。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%（二零零九年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加120,940,000港元（二零零九年：87,070,000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%（二零零九年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加45,135,000港元（二零零九年：32,451,000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約83%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17%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。

### 3 財務風險管理 (續)

#### (a) 財務風險因素 (續)

##### (iii) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能償付到期的當期債務的風險。

本集團透過對其整體的資產、負債、貸款及承諾等流動資金結構維持審慎水平以計量及監控其流動性。

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

現金流量預測是在集團的經營實體執行，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。

下表詳列集團及各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
於二零一零年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	-	63,145	-	-	63,145
銀行貸款	8,114,766	4,461,730	2,147,460	564,127	15,288,083
可換股債券	-	2,754,271	-	-	2,754,271
定息債券	208,109	208,109	624,326	3,472,558	4,513,102
非控制性權益貸款	-	2,896,642	-	-	2,896,642
應付款項、已收訂金及應計項目	5,294,386	-	-	-	5,294,386
無抵押銀行透支	20,701	-	-	-	20,701
總計	13,637,962	10,383,897	2,771,786	4,036,685	30,830,330

### 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
於二零零九年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	-	62,088	-	-	62,088
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
非控制性權益貸款	-	2,836,258	-	-	2,836,258
應付賬項、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	7,361,677	8,838,599	3,773,172	24,698,280

	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
於二零一零年十二月三十一日					
銀行貸款	6,007,603	-	-	-	6,007,603
總計	6,007,603	-	-	-	6,007,603

	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



### 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）減去現金及現金等值和受限制及有抵押之銀行存款。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零一零年	二零零九年 (重列)
借貸淨額（百萬港元）	10,076	9,192
公司股東應佔權益（百萬港元）	57,715	50,669
負債比率	17.5%	18.1%

#### (c) 公允價值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 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）。

下表顯示本集團於二零一零年十二月三十一日按公允價值計量的資產和負債。

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
衍生金融工具	-	80,609	-	80,609
可供出售投資	604,699	-	1,261,043	1,865,742
以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券	225,673	-	-	225,673
<b>總資產</b>	<b>830,372</b>	<b>80,609</b>	<b>1,261,043</b>	<b>2,172,024</b>

### 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 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
<b>資產</b>				
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
<b>總資產</b>	<b>597,602</b>	<b>14,263</b>	<b>1,065,685</b>	<b>1,677,550</b>
<b>負債</b>				
衍生金融工具	–	79,960	–	79,960
<b>總負債</b>	<b>–</b>	<b>79,960</b>	<b>–</b>	<b>79,960</b>

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)

下表顯示第3層金融工具的變動。

	可供出售投資	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
期初結餘	1,065,685	978,774
在全面收益確認的利潤和虧損	153,086	86,925
收購一間附屬公司	44,682	–
出售	(1,163)	(14)
減值	(1,247)	–
期末結餘	1,261,043	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。

## 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)

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。

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；及適當的折現率。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性差異時，相關稅項虧損及時間性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) 收入確認

本集團確認來自出售已落成之待售物業為收入並詳列於附註5內。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的那一刻時間的判斷，需檢視該交易的發生情況。

#### (iii) 閒置土地法規之財務影響

根據中國法例及法規，倘物業發展商未能根據土地批授合約所指定的時限內開始發展土地，則中國政府可能視該土地為閒置土地，並向該發展商發出警告或徵收罰款或收回土地。

本集團有若干土地並無按照各自之土地批授合約特定條款進行發展。本集團在評估該等土地會否遭受因為閒置土地之懲罰而帶來任何不利財務影響時須作出判斷。在作出判斷時，本集團將評估土地整體之發展程度，以及就延長施工時限或修訂發展規劃與政府機構關進行磋商之狀況。

## 4 關鍵會計估算及判斷 (續)

### (b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷 (續)

#### (iv) 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。

#### (v) 大榮汽車貨運股份有限公司（「大榮」）之控制權

於二零一零年年中，本集團取得大榮之實質性控制權，並自此將大榮（本集團持有30.77%權益）列作附屬公司，並把其業績綜合併入本集團之綜合財務報表內。在斷定本集團取得大榮實質控制權時所採用之主要判斷如下：

- 本集團一貫地及持續地持有並行使大榮股東大會之大部分投票權，且並無其它任何單一股東可直接或間接地控制較本集團更多的投票權。
- 其他非控制性權益之股權分散，所有其他股東聯手投票反對本集團之機會甚微。
- 自二零一零年年中起，本集團取得大榮董事會大部份成員之實質控制權（7名董事會成員其中4名）。

## 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>營業額</b>		
出售物業	<b>8,516,963</b>	3,553,199
租金收入	<b>1,388,451</b>	1,348,194
酒店收入	<b>293,993</b>	245,489
物流服務收入	<b>10,879,909</b>	7,666,741
項目、物業管理及其他	<b>146,674</b>	124,660
	<b>21,225,990</b>	12,938,283



## 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
主要業務：				
物業租務				
— 中國物業	808,376	819,650	593,786	599,165
— 香港物業	580,075	528,544	407,782	306,942
	1,388,451	1,348,194	1,001,568	906,107
物業銷售(附註)				
— 中國物業	2,250,230	2,930,919	935,575	1,499,713
— 香港物業	6,266,733	622,280	1,406,878	425,954
	8,516,963	3,553,199	2,342,453	1,925,667
酒店營運				
— 中國物業	293,993	245,489	44,517	33,627
物流營運	10,879,909	7,666,741	777,845	531,877
基建	—	—	(1,607)	3,376
項目、物業管理及其他	146,674	124,660	174,908	137,428
	21,225,990	12,938,283	4,339,684	3,538,082
投資物業公允價值之增加	—	—	3,009,676	2,368,339
	21,225,990	12,938,283	7,349,360	5,906,421
主要市場：				
中國	8,117,958	7,819,670	2,723,507	3,066,587
香港	8,966,483	2,991,752	4,320,807	2,767,568
英國	1,113,742	733,506	51,745	39,045
其他	3,027,807	1,393,355	253,301	33,221
	21,225,990	12,938,283	7,349,360	5,906,421

附註：物業銷售所得款項的分析

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售所得款項(如上述)		
— 中國物業	2,250,230	2,930,919
— 香港物業	6,266,733	622,280
	8,516,963	3,553,199
投資物業銷售所得款項		
— 中國物業	243,638	3,198
— 香港物業	260,800	883,451
	504,438	886,649
物業銷售所得款項總額		
— 中國物業	2,493,868	2,934,117
— 香港物業	6,527,533	1,505,731
	9,021,401	4,439,848

## 5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(c) 有關營運分部的資料：

管理層已根據經董事會審議的報告釐定經營分部。

董事會以主要業務及市場的角度研究業務狀況。管理層評估集團的三個主要業務－房地產、物流及基建。房地產業務再分為中國物業、香港物業及海外物業。

物業分部的收入來源主要來自物業銷售、租務收入及酒店收入。物流分部的收入來源來自提供物流服務，當中包括貨運服務、一般倉儲及其他配套服務。基建分部的收入來源來自基建投資。

其他主要包括企業活動，當中包括中央財務管理及行政功能。其他業務不分類為營運分部。

董事會根據股息收入、利息收入及利息支出前的經營溢利，評估各營運分部的表現。

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	二零一零年								
	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	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入									
營業額	3,352,599	6,846,808	-	10,879,909	-	21,079,316	146,674	-	21,225,990
內部分部收入	-	-	-	-	-	-	79,691	(79,691)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	-	522,511	(522,511)	-
	3,352,599	6,846,808	-	10,879,909	-	21,079,316	748,876	(602,202)	21,225,990
業績									
投資物業公允價值增加 前之分部業績	1,499,619	1,998,088	(2,481)	787,814	(1,834)	4,281,206	470,971	(522,511)	4,229,666
投資物業公允價值之增加	1,006,675	1,827,011	-	175,990	-	3,009,676	-	-	3,009,676
分部業績	2,506,294	3,825,099	(2,481)	963,804	(1,834)	7,290,882	470,971	(522,511)	7,239,342
股息收入	-	55,194	23,096	1,615	-	79,905	-	-	79,905
利息收入	38,128	8,981	-	11,482	890	59,481	9,605	-	69,086
利息支出	(3,091)	(128,534)	-	(23,066)	(663)	(155,354)	(406,130)	522,511	(38,973)
經營溢利	2,541,331	3,760,740	20,615	953,835	(1,607)	7,274,914	74,446	-	7,349,360
應佔聯營公司業績	197,264	763,218	48,790	208,821	83,770	1,301,863	(6,549)	-	1,295,314
除稅前溢利	2,738,595	4,523,958	69,405	1,162,656	82,163	8,576,777	67,897	-	8,644,674
稅項	(989,076)	(609,324)	(1,971)	(222,372)	-	(1,822,743)	(61,485)	-	(1,884,228)
年度溢利	1,749,519	3,914,634	67,434	940,284	82,163	6,754,034	6,412	-	6,760,446
應佔溢利：									
公司股東	1,440,937	3,916,155	67,434	797,230	82,163	6,303,919	6,415	-	6,310,334
非控制性權益	308,582	(1,521)	-	143,054	-	450,115	(3)	-	450,112
	1,749,519	3,914,634	67,434	940,284	82,163	6,754,034	6,412	-	6,760,446
折舊及攤銷	40,747	8,253	-	220,986	-	269,986	1,568	-	271,554

## 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營運分部分析如下：(續)

	二零零九年 (重列)								
	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	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入									
營業額	3,996,058	1,150,824	-	7,666,741	-	12,813,623	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	-	12,813,623	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)	555,738	3,397	3,515,277	460,675	(506,485)	3,469,467
投資物業公允價值之增加	783,857	1,477,756	-	106,726	-	2,368,339	-	-	2,368,339
分部業績	2,847,426	2,372,060	(1,731)	662,464	3,397	5,883,616	460,675	(506,485)	5,837,806
股息收入	-	55,108	14,406	-	-	69,514	-	-	69,514
利息收入	30,173	10,668	2,148	6,539	1,400	50,928	10,977	-	61,905
利息支出	(5,389)	(107,703)	-	(30,400)	(1,421)	(144,913)	(424,376)	506,485	(62,804)
經營溢利	2,872,210	2,330,133	14,823	638,603	3,376	5,859,145	47,276	-	5,906,421
應佔聯營公司業績	474,493	94,697	128,162	162,664	66,532	926,548	(5,927)	-	920,621
除稅前溢利	3,346,703	2,424,830	142,985	801,267	69,908	6,785,693	41,349	-	6,827,042
稅項	(1,399,317)	(313,271)	(47,714)	(144,411)	-	(1,904,713)	(13,199)	-	(1,917,912)
年度溢利	1,947,386	2,111,559	95,271	656,856	69,908	4,880,980	28,150	-	4,909,130
應佔溢利：									
公司股東	1,485,543	2,108,296	95,271	597,564	69,922	4,356,596	27,732	-	4,384,328
非控制性權益	461,843	3,263	-	59,292	(14)	524,384	418	-	524,802
	1,947,386	2,111,559	95,271	656,856	69,908	4,880,980	28,150	-	4,909,130
折舊及攤銷	41,126	4,049	-	181,839	-	227,014	1,701	-	228,715

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分分析如下：

	二零一零年								
	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	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部資產	43,021,145	32,073,127	1,004	16,510,945	439,078	92,045,299	37,348,534	(35,862,389)	93,531,444
聯營公司	2,728,437	3,312,584	1,259,807	812,605	448,051	8,561,484	64,221	-	8,625,705
衍生金融工具	-	-	-	-	-	-	80,609	-	80,609
可供出售投資	470	915,980	898,496	50,796	-	1,865,742	-	-	1,865,742
長期應收賬項	-	15,426	-	-	-	15,426	-	-	15,426
可收回稅項	196,132	25,008	2	4,675	-	225,817	5,908	-	231,725
儲稅券	-	-	-	-	-	-	86,103	-	86,103
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	225,553	120	-	-	225,673	-	-	225,673
<b>資產總值</b>	<b>45,946,184</b>	<b>36,567,678</b>	<b>2,159,429</b>	<b>17,379,021</b>	<b>887,129</b>	<b>102,939,441</b>	<b>37,585,375</b>	<b>(35,862,389)</b>	<b>104,662,427</b>
分部負債	17,411,009	16,066,462	24,716	6,135,698	131,277	39,769,162	2,287,156	(35,862,389)	6,193,929
銀行借貸	1,716,937	1,270,000	-	654,014	-	3,640,951	11,168,000	-	14,808,951
可換股債券	-	-	-	-	-	-	2,594,635	-	2,594,635
定息債券	-	-	-	-	-	-	3,251,082	-	3,251,082
稅項及遞延稅項	4,331,807	1,903,283	91,771	1,024,507	-	7,351,368	125,887	-	7,477,255
非控制性權益貸款	1,112,439	1,659,706	-	83,165	-	2,855,310	(625)	-	2,854,685
<b>負債總額</b>	<b>24,572,192</b>	<b>20,899,451</b>	<b>116,487</b>	<b>7,897,384</b>	<b>131,277</b>	<b>53,616,791</b>	<b>19,426,135</b>	<b>(35,862,389)</b>	<b>37,180,537</b>
<b>分部非流動資產*</b>	<b>36,859,691</b>	<b>24,959,806</b>	<b>1,259,808</b>	<b>12,457,068</b>	<b>448,051</b>	<b>75,984,424</b>	<b>66,903</b>	<b>-</b>	<b>76,051,327</b>

\* 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)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：(續)

	二零零九年 (重列)								
	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	營運分部 總計 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	11,079,468	446,386	79,214,875	33,815,328	(33,970,935)	79,059,268
聯營公司	2,366,830	2,137,055	1,112,364	1,346,948	426,417	7,389,614	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	-	-	1,501,034
長期應收賬項	-	23,409	-	-	-	23,409	-	-	23,409
可收回稅項	40,388	21,369	-	14,394	-	76,151	5,909	-	82,060
儲稅券	-	61	-	-	-	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	-	-	162,253
資產總值	38,754,879	34,365,265	1,929,802	12,444,648	872,803	88,367,397	33,949,794	(33,970,935)	88,346,256
分部負債	14,250,398	18,115,910	23,865	4,777,117	202,320	37,369,610	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	-	2,583,293	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	609,712	-	5,733,379	65,707	-	5,799,086
非控制性權益貸款	1,101,281	1,613,137	-	80,709	69	2,795,196	875	-	2,796,071
負債總額	19,972,348	22,317,669	113,360	5,875,712	202,389	48,481,478	15,997,553	(33,970,935)	30,508,096
分部非流動資產*	30,942,034	20,652,434	1,112,364	9,193,969	426,417	62,327,218	53,306	-	62,380,524

\* 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)

(f) 本集團之分部收入及分部非流動資產按地域分析如下：

	分部收入		分部非流動資產*	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中國	<b>8,092,675</b>	7,802,677	<b>40,752,845</b>	34,547,549
香港	<b>8,845,092</b>	2,884,085	<b>29,370,562</b>	24,662,435
英國	<b>1,113,742</b>	733,506	<b>106,474</b>	105,915
其他	<b>3,027,807</b>	1,393,355	<b>5,754,543</b>	3,011,319
	<b>21,079,316</b>	12,813,623	<b>75,984,424</b>	62,327,218

\* 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
股息收入		
— 上市投資	<b>43,945</b>	42,568
— 非上市投資	<b>35,960</b>	26,946
	<b>79,905</b>	69,514
利息收入	<b>69,086</b>	61,905
出售物業、機器及設備之(虧損)/利潤	<b>(4,710)</b>	300
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	<b>170,269</b>	182,453
重新計量以往持有一間被收購公司權益之利潤(附註38(b))	<b>54,203</b>	—
出售聯營公司之(虧損)/利潤	<b>(1,486)</b>	6,283
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	<b>63,410</b>	59,968
商譽減值(附註23)	<b>(40,407)</b>	(9,448)
發展中物業減值(附註17)	<b>(11,888)</b>	—
匯兌淨利潤	<b>55,582</b>	—
其他	<b>52,025</b>	86,336
	<b>485,989</b>	457,311



## 7 除融資費用前經營溢利

除融資費用前經營溢利已扣除下列各項：

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
物業之銷售成本	5,699,519	1,397,914
投資物業之相關直接經營費用		
— 中國	145,587	136,637
— 香港	163,707	157,609
	309,294	294,246
物流直接經營成本	9,243,879	6,538,019
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權之攤銷	271,554	228,715
酒店經營成本	185,726	162,228
經營租約開支		
— 土地及樓宇	151,864	110,281
應收賬項減值撥備	22,770	14,445
核數師酬金	20,150	13,115
匯兌淨虧損	-	8,571

## 8 融資費用

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
利息支出：		
— 銀行借貸：銀行貸款及透支	176,532	116,204
— 可換股債券(附註29)	134,153	132,562
— 定息債券(附註30)	210,494	209,996
— 衍生金融工具	100,852	101,034
— 其他	36,158	29,457
融資費用總計	658,189	589,253
減：撥充發展中物業資本之數額	(472,910)	(453,378)
	185,279	135,875
衍生金融工具公允價值之利潤	(146,306)	(73,071)
年內融資費用總計	38,973	62,804

用作發展物業而撥充資本的借款，其息率介乎每年0.3%至6.2%（二零零九年：介乎每年0.3%至6%）。

## 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%（二零零九年：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》（「所得稅法」），該法案於二零零八年一月一日起生效。在所得稅法下，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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中國稅項		
— 本期	(749,032)	(1,129,985)
— 往年之多提撥備	10,623	—
— 遞延	(300,683)	(316,419)
	(1,039,092)	(1,446,404)
香港利得稅		
— 本期	(343,277)	(124,687)
— 往年之（不足）／多提撥備	(44,410)	7,408
— 遞延	(376,044)	(276,228)
	(763,731)	(393,507)
海外稅項		
— 本期	(85,567)	(43,239)
— 往年之多提／（不足）撥備	10,019	(66)
— 遞延	(5,857)	(34,696)
	(81,405)	(78,001)
	(1,884,228)	(1,917,912)

## 9 稅項 (續)

本年集團應佔聯營公司稅項為300,387,000港元(二零零九年:257,355,000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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
除稅前溢利	<b>8,644,674</b>	6,827,042
減:應佔聯營公司業績	<b>(1,295,314)</b>	(920,621)
	<b>7,349,360</b>	5,906,421
以香港利得稅率16.5%(二零零九年:16.5%)計算	<b>1,212,644</b>	974,559
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	<b>228,744</b>	243,821
動用以往未經確認之稅項虧損	<b>(23,295)</b>	(14,715)
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	<b>101,444</b>	30,653
未確認之稅項虧損	<b>9,321</b>	7,892
往年不足/(多提)撥備之稅項	<b>23,768</b>	(7,342)
	<b>1,552,626</b>	1,234,868
已分配/未分配利潤的預扣稅項	<b>54,016</b>	109,571
資本收益的預扣稅項	<b>1</b>	186,231
土地增值稅	<b>368,897</b>	516,323
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	<b>(91,312)</b>	(129,081)
稅項支出	<b>1,884,228</b>	1,917,912

## 10 股東應佔溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為1,009,453,000港元(二零零九年:1,000,842,000港元)。

## 11 股息

	公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已派中期股息－每股普通股0.35港元（二零零九年：0.30港元）（附註(a)）	<b>502,168</b>	428,381
擬派末期股息－每股普通股0.52港元（二零零九年：0.40港元）（附註(b)）	<b>746,736</b>	571,581
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)）	<b>2,193</b>	30
	<b>1,251,097</b>	999,992

- (a) 截至二零一零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0.35港元（二零零九年：0.30港元）計算而呈列。
- (b) 於二零一一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0.52港元。此擬派股息並未於財務報表內列作應付股息。上述截至二零一零年十二月三十一日止年度之擬派末期股息，是以於二零一零年十二月三十一日已發行之1,436,031,280股普通股為基準再乘以每股普通股0.52港元末期股息計算。關於截至二零一零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（預計於二零一一年五月五日）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。

	二零一零年	二零零九年
已發行普通股股份加權平均數	<b>1,433,346,344</b>	1,427,729,967
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
股東應佔溢利	<b>6,310,334</b>	4,384,328
每股基本盈利	<b>4.40港元</b>	3.07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。

	二零一零年	二零零九年
已發行普通股股份加權平均數	<b>1,433,346,344</b>	1,427,729,967
可換股債券之調整	<b>45,672,739</b>	49,296,291
購股權之調整	<b>5,602,662</b>	5,291,323
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<b>1,484,621,745</b>	1,482,317,581

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
股東應佔溢利	<b>6,310,334</b>	4,384,328
可換股債券之融資成本之調整	<b>112,017</b>	110,689
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<b>6,422,351</b>	4,495,017
每股攤薄盈利	<b>4.33港元</b>	3.03港元

## 13 員工福利支出

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	<b>1,800,124</b>	1,274,195
授予董事及僱員的購股權	<b>57,864</b>	107,285
退休金成本－界定供款計劃（附註(a)）	<b>138,439</b>	104,542
	<b>1,996,427</b>	1,486,022

## 13 員工福利支出 (續)

### (a) 退休金 — 界定供款計劃

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

強積金計劃乃一集成信託計劃，以信託形式管理及受香港法律管限。強積金計劃之資產與僱主、受託人及其他服務提供者之資產分開。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一公積金計劃(「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(二零零九年：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1,424,000港元(二零零九年：1,221,000港元)已被取用，於年終尚餘可供扣取未來供款之數額為390,000港元(二零零九年：507,000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

截至二零一零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	-	4,200	10,000	990	120	15,310
黃小抗先生	-	5,400	20,000	12,283	120	37,803
何述勤先生	-	3,960	11,050	5,111	120	20,241
馬榮楷先生	-	3,540	6,550	3,143	120	13,353
錢少華先生	-	3,600	10,050	3,738	120	17,508
陳惠明先生	-	3,000	4,000	3,738	120	10,858
古滿麟先生	335	-	-	-	-	335
劉菱輝先生	365	-	-	-	-	365
黃汝璞女士，JP	335	-	-	-	-	335
謝啟之先生	310	-	-	-	-	310
蘇慶和先生，MBE，JP*	-	3,420	50	390	90	3,950

\* 於二零一零年年內辭任

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

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 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	45,965	64,428
酌情花紅	57,650	48,150
退休金供款	600	600
	<b>104,215</b>	<b>113,178</b>

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零一零年	二零零九年
13,000,001港元 – 13,500,000港元	1	–
14,000,001港元 – 14,500,000港元	–	2
15,000,001港元 – 15,500,000港元	1	–
17,000,001港元 – 17,500,000港元	–	1
17,500,001港元 – 18,000,000港元	1	–
20,000,001港元 – 20,500,000港元	1	–
21,500,001港元 – 22,000,000港元	–	1
37,500,001港元 – 38,000,000港元	1	–
45,000,001港元 – 45,500,000港元	–	1
	<b>5</b>	<b>5</b>

## 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
成本或估值									
於二零一零年一月一日， 如以往呈報	1,058,827	673,407	24,258	466,928	224,692	138,248	549,616	677,450	3,813,426
採納香港會計準則 17修訂本之調整	-	353,700	-	-	-	-	-	-	353,700
於二零一零年一月一日， 重列	1,058,827	1,027,107	24,258	466,928	224,692	138,248	549,616	677,450	4,167,126
添置，按成本	11,838	-	21,731	22,567	-	64,617	103,660	156,577	380,990
收購附屬公司	-	113,722	2,423	1,773,602	-	106,322	34,489	72,250	2,102,808
重估調整	44,472	72,463	-	148,399	(12,846)	-	-	-	252,488
出售	(2,374)	-	(3,785)	(13,865)	-	(35,713)	(54,146)	(64,010)	(173,893)
轉撥	-	339,605	-	1,470	-	-	-	-	341,075
匯兌調整	41,309	21,853	1,792	237,500	25,502	39,582	47,309	96,037	510,884
於二零一零年 十二月三十一日	1,154,072	1,574,750	46,419	2,636,601	237,348	313,056	680,928	938,304	7,581,478
按成本	-	-	46,419	-	-	313,056	680,928	938,304	1,978,707
按專業估值	1,154,072	1,574,750	-	2,636,601	237,348	-	-	-	5,602,771
於二零一零年 十二月三十一日	1,154,072	1,574,750	46,419	2,636,601	237,348	313,056	680,928	938,304	7,581,478
折舊總額及累計減值虧損									
於二零一零年一月一日	-	-	9,078	-	-	84,584	293,128	445,477	832,267
本年度折舊	30,986	29,144	1,621	21,486	9,165	18,982	58,191	95,621	265,196
重估調整	(33,327)	(29,565)	-	(14,116)	(9,772)	-	-	-	(86,780)
出售	(2,135)	-	(1,325)	(8,875)	-	(34,600)	(23,548)	(56,551)	(127,034)
重列	-	-	-	-	-	(109)	-	109	-
匯兌調整	4,476	421	633	1,505	607	26,629	28,249	85,773	148,293
於二零一零年 十二月三十一日	-	-	10,007	-	-	95,486	356,020	570,429	1,031,942
於二零一零年 十二月三十一日 之賬面淨值	1,154,072	1,574,750	36,412	2,636,601	237,348	217,570	324,908	367,875	6,549,536
於二零一零年一月一日 之賬面淨值，重列	1,058,827	1,027,107	15,180	466,928	224,692	53,664	256,488	231,973	3,334,859

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
成本或估值									
於二零零九年一月一日， 如以往呈報	1,132,327	682,346	23,205	415,832	231,458	127,450	524,135	657,215	3,793,968
採納香港會計準則 17修訂本之調整	-	303,900	-	-	-	-	-	-	303,900
於二零零九年一月一日， 重列	1,132,327	986,246	23,205	415,832	231,458	127,450	524,135	657,215	4,097,868
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)	15,227	-	144	(14,596)	-	-	-	(80,074)
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	1,027,107	24,258	466,928	224,692	138,248	549,616	677,450	4,167,126
按成本	-	-	24,258	-	-	138,248	549,616	677,450	1,389,572
按專業估值	1,058,827	1,027,107	-	466,928	224,692	-	-	-	2,777,554
於二零零九年 十二月三十一日	1,058,827	1,027,107	24,258	466,928	224,692	138,248	549,616	677,450	4,167,126
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	33,099	1,676	10,991	8,640	9,312	53,596	74,967	224,298
重估調整	(32,172)	(33,198)	-	(11,577)	(8,776)	-	-	-	(85,723)
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，重列	1,058,827	1,027,107	15,180	466,928	224,692	53,664	256,488	231,973	3,334,859
於二零零九年一月一日 之賬面淨值，重列	1,132,327	986,246	15,399	415,832	231,458	55,929	253,173	249,542	3,339,906

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共1,721,438,000港元（二零零九年：338,364,000港元）之物業、機器及設備及為數237,348,000港元（二零零九年：224,692,000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42）。
- (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，而物業估值則按二零一零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757,843,000港元（二零零九年：429,724,000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2,272,162,000港元（二零零九年：347,564,000港元）及232,797,000港元（二零零九年：217,844,000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673,775,000港元（二零零九年：684,128,000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
<b>成本值</b>			
於二零一零年一月一日	472	8,966	9,438
添置，按成本	–	700	700
出售	(472)	(478)	(950)
於二零一零年十二月三十一日	–	9,188	9,188
<b>折舊總額</b>			
於二零一零年一月一日	450	5,531	5,981
本年度折舊	9	1,506	1,515
出售	(459)	(442)	(901)
於二零一零年十二月三十一日	–	6,595	6,595
<b>賬面淨值</b>			
於二零一零年十二月三十一日	–	2,593	2,593

	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
<b>成本值</b>			
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
<b>折舊總額</b>			
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
<b>賬面淨值</b>			
於二零零九年十二月三十一日	22	3,435	3,457

## 14 物業、機器及設備 (續)

(f) 本集團貨倉及物流中心按賬面淨值分析如下：

	十二月三十一日		一月一日
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
於香港持有：			
介乎10年至50年租約	<b>957,500</b>	639,700	628,100
於香港以外持有：			
50年以上租約	<b>133,162</b>	12,157	12,229
介乎10至50年租約	<b>484,088</b>	375,250	345,917
	<b>1,574,750</b>	1,027,107	986,246

## 15 投資物業

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	<b>34,857,247</b>	29,709,611
添置	<b>678,948</b>	412,234
收購附屬公司	–	19,982
公允價值之增加	<b>3,009,676</b>	2,368,339
出售	<b>(312,558)</b>	(680,033)
轉撥	<b>17,184</b>	3,003,251
匯兌調整	<b>598,500</b>	23,863
於十二月三十一日	<b>38,848,997</b>	34,857,247

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，本集團以總值4,546,950,000港元（二零零九年：3,133,447,000港元）之投資物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註42）。
- (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，而物業估值則按二零一零年十二月三十一日之公開市場價值為基準作出重估。
- (c) 本集團投資物業按賬面淨值分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	<b>9,624,000</b>	8,552,000
介乎10至50年租約	<b>10,533,800</b>	9,778,200
於香港以外持有：		
50年以上租約	<b>1,748,266</b>	1,648,609
介乎10至50年租約	<b>16,942,931</b>	14,878,438
	<b>38,848,997</b>	34,857,247



## 16 租賃土地及土地使用權

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
於一月一日，如以往呈報	<b>389,213</b>	520,176
採納香港會計準則17修訂本之調整	<b>(71,307)</b>	(197,097)
於一月一日，重列	<b>317,906</b>	323,079
添置	<b>223</b>	1,533
收購一間附屬公司	<b>75,209</b>	–
攤銷	<b>(7,642)</b>	(5,085)
轉撥	<b>21,520</b>	(2,153)
匯兌調整	<b>15,231</b>	532
於十二月三十一日	<b>422,447</b>	317,906

本集團租賃土地及土地使用權為預付經營租賃付款，其賬面淨值之分析如下：

	十二月三十一日		一月一日
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
於香港以外持有：			
50年以上租約	<b>91,761</b>	1,813	2,008
介乎10至50年租約	<b>330,686</b>	316,093	321,071
	<b>422,447</b>	317,906	323,079

於二零一零年十二月三十一日，本集團以總值91,761,000港元（二零零九年：1,813,000港元）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42）。

## 17 發展中物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
於一月一日，如以往呈報	<b>23,954,854</b>	26,139,607
採納香港會計準則17修訂本之調整	–	122,672
於一月一日，重列	<b>23,954,854</b>	26,262,279
添置	<b>4,795,267</b>	3,221,922
收購附屬公司	<b>51,161</b>	856,131
出售	–	(47,000)
轉撥	<b>(2,154,054)</b>	(6,355,480)
減值	<b>(11,888)</b>	–
匯兌調整	<b>447,904</b>	17,002
於十二月三十一日	<b>27,083,244</b>	23,954,854

17 發展中物業 (續)

	十二月三十一日		一月一日
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
上述數字代表如下：			
計入非流動資產的金額			
香港	<b>4,089,878</b>	2,800,436	7,400,779
中國 (附註(a))	<b>12,822,635</b>	10,517,895	12,903,374
海外	<b>69,872</b>	36,787	25,121
	<b>16,982,385</b>	13,355,118	20,329,274
計入流動資產的金額			
香港	<b>8,273,585</b>	8,374,583	4,366,149
中國	<b>1,827,274</b>	2,225,153	1,566,856
	<b>10,100,859</b>	10,599,736	5,933,005
	<b>27,083,244</b>	23,954,854	26,262,279

(a) 於二零一零年十二月三十一日，個別發展計劃正等待相關政府機關批准，其土地使用權之金額為5,906,532,000港元 (二零零九年：6,007,334,000港元)，包括在發展中物業結餘內。當計劃獲得批准時，此等部分的土地使用權將轉撥至投資物業 (附註2(g))。

本集團發展中物業按賬面淨值分析如下：

	十二月三十一日		一月一日
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
於香港持有：			
50年以上租約	<b>5,814,075</b>	4,376,633	2,972,134
介乎10年至50年租約	<b>6,549,388</b>	6,798,386	8,794,794
於香港以外持有：			
50年以上租約	<b>5,388,078</b>	4,218,722	4,247,893
介乎10至50年租約	<b>9,313,268</b>	8,558,493	10,244,729
永久業權土地及樓宇	<b>18,435</b>	2,620	2,729
	<b>27,083,244</b>	23,954,854	26,262,279
以上數字包括分類為營運租賃之租賃土地	<b>11,694,324</b>	10,347,645	11,390,865

於二零一零年十二月三十一日，本集團以總值1,386,672,000港元 (二零零九年：1,099,629,000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42)。

於二零一零年十二月三十一日，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3,103,560,000港元 (二零零九年：2,975,592,000港元)。

## 18 附屬公司

	公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市股份，按成本（附註(a)）	<b>18,643,700</b>	18,643,700
應收附屬公司款項（附註(b)）	<b>17,472,313</b>	16,003,701
	<b>36,116,013</b>	34,647,401

(a) 主要附屬公司之詳情載於財務報表附註44。

(b) 應收附屬公司款項均為無抵押、無固定還款期及除6,000,000,000港元（二零零九年：2,825,000,000港元）須按現行市場利率計息外免息。

## 19 聯營公司

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非上市投資	<b>4,969,873</b>	3,766,134
於香港以外持有之上市權益證券	<b>1,055,500</b>	1,508,621
應佔資產淨值，已包括商譽（附註(a)）	<b>6,025,373</b>	5,274,755
應收聯營公司款項（附註(b)）	<b>2,663,477</b>	2,226,631
應付聯營公司款項（附註(c)）	<b>(63,145)</b>	(62,088)
	<b>8,625,705</b>	7,439,298
上市證券市場價值	<b>619,630</b>	1,227,836

(a) 主要聯營公司之詳情載於財務報表附註44。

(b) 應收聯營公司款項均為無抵押、無固定還款期及除1,702,584,000港元（二零零九年：1,427,196,000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。

(d) 本集團應佔聯營公司業績、資產及負債總額概括如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應佔總資產總額	<b>17,449,185</b>	12,907,333
應佔總負債總額	<b>11,423,812</b>	7,765,517
應佔收入總額	<b>2,552,815</b>	1,784,438
應佔除稅後淨溢利總額	<b>1,295,314</b>	920,621

## 20 衍生金融工具

	集團及公司			
	二零一零年		二零零九年	
	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))	80,609	-	14,263	-
本期				
利率掉期合約，按公允價值(附註(b))	-	-	-	79,960
總額	80,609	-	14,263	79,960

(a) 於二零一零年十二月三十一日之交叉貨幣掉期合約本金為310,000,000美元(二零零九年：90,000,000美元)。

截至二零一零年十二月三十一日止年內，本公司加入數個新的交叉貨幣掉期合約金額為220,000,000美元(相約於1,710,661,000港元)。合約初期沒有進行本金交換，但本金將於二零一六年八月此等合約期滿時以1美元等於7.776港元的平均匯率進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.63%至5.74%支付利息，而美元本金以固定年利率6.375%收取利息。

截至二零零九年十二月三十一日止年內，本金額90,000,000美元的交叉貨幣掉期合約，以1美元等於7.75港元的平均匯率在二零零九年八月合約初期及二零一四年八月合約到期日進行交換，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%支付利息，而美元本金以固定年利率6.375%收取利息。

(b) 擁有將貸款由浮息轉換為定息的經濟效力之利率掉期合約於二零一零年到期。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港元及其固定年利率為4.56%。

## 21 可供出售投資

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市權益證券，按公允價值	604,699	435,349
非上市權益證券，按公允價值	1,261,043	1,065,685
	<b>1,865,742</b>	1,501,034
香港上市證券市場價值	604,699	435,349

## 22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收貿易賬項(附註(a))	2,470,602	1,447,060
減：應收賬項減值之撥備(附註(b))	(47,057)	(44,219)
應收貿易賬項－淨額	2,423,545	1,402,841
應收第二按揭貸款	16,162	24,536
其他	1,238,735	1,031,701
	<b>3,678,442</b>	2,459,078
減：長期應收賬項(附註(c))	(15,426)	(23,409)
流動部分	<b>3,663,016</b>	2,435,669

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及應收賬項、預付款項及訂金的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	1,302,704	904,452
人民幣	1,195,567	796,808
美元	24,274	197,430
英鎊	173,398	142,101
其他貨幣	982,499	418,287
	<b>3,678,442</b>	2,459,078

## 22 長期應收賬項及應收賬項、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。於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
1個月以下	1,547,057	756,289
1個月至3個月	691,780	535,751
超過3個月	184,708	110,801
	<b>2,423,545</b>	<b>1,402,841</b>

因本集團之客戶數量大，所以應收貿易賬款並無集中信貸之風險。由於應收賬項於過往有良好償還記錄及並無拖欠，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應收貿易賬款不被視為經已減值。於二零一零年十二月三十一日，應收貿易賬款535,383,000港元（二零零九年：447,381,000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。此等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
三個月內	425,152	381,559
三個月以上	110,231	65,822



## 22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金 (續)

- (b) 於二零一零年十二月三十一日，應收貿易賬款47,057,000港元(二零零九年：44,219,000港元)經已減值及已全作撥備。個別減值的應收賬款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。

應收賬款減值撥備的變動如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	44,219	36,113
應收賬款減值撥備	22,770	14,445
年內列為未能收回的應收賬款撇銷	(6,068)	(2,258)
撥備的撥回	(14,673)	(4,679)
匯兌差異	809	598
於十二月三十一日	47,057	44,219

對已減值應收賬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賬款的公允價值。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(按現行市場利率)。

## 23 商譽

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	523,012	508,749
來自收購附屬公司	475,344	14,004
來自增持附屬公司權益	-	9,707
減值	(40,407)	(9,448)
於十二月三十一日	957,949	523,012

## 23 商譽 (續)

### 商譽的減值測試

商譽根據營運地區和營運分部，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
中國	257,661	276,891
台灣	303,545	–
印度	135,403	–
香港	20,552	33,932
英國	89,176	89,176
其他	151,612	123,013
	<b>957,949</b>	<b>523,012</b>

現金產生單位的可收回金額根據資產之公允價值減出售成本及使用價值以較高者計算。於二零一零年十二月三十一日，所有現金產生單位的可收回金額根據使用價值之計算釐定，惟台灣則參照其市場股票價格以公允價值減出售成本決定。使用價值之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

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	物流				
	中國	印度	香港	英國	其他
毛利率	4% – 5%	3% – 14%	5%	4% – 8%	3% – 42%
增長率	3%	5%	1%	1%	1% – 3%
貼現率	12%	14%	10%	11%	10% – 13%

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	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。假設增長率下跌50個基準點，而貼現率增加50個基準點，仍有充足空間，不須為二零一零年十二月三十一日的商譽作進一步減值。

## 24 已落成之待售物業

	集團		
	十二月三十一日		一月一日
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)
租賃土地及土地使用權	<b>876,403</b>	2,686,589	332,897
其他發展成本	<b>866,288</b>	1,691,673	486,235
	<b>1,742,691</b>	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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
上市證券		
— 香港	<b>225,553</b>	162,162
— 馬來西亞	<b>120</b>	91
上市證券之市場價值	<b>225,673</b>	162,253

## 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
受限制之銀行存款(i)	<b>135,040</b>	48,677	—	—
有抵押之銀行存款(附註42)	—	113	—	—
	<b>135,040</b>	48,790	—	—

- (i) 於二零一零年十二月三十一日，本集團為數約135,040,000港元(二零零九年：48,677,000港元)的銀行結存分別存放於多間銀行，作為對本集團銀行信貸的擔保押金，包括該些銀行向本集團旗下某些物業的買家提供按揭之信貸(附註41(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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
手頭現金及銀行結存	<b>4,777,052</b>	3,678,112	<b>19,446</b>	130,512
短期銀行存款(i)	<b>5,687,164</b>	2,977,473	<b>1,922,876</b>	68,422
現金及銀行結存	<b>10,464,216</b>	6,655,585	<b>1,942,322</b>	198,934
有抵押銀行透支(附註42)	-	(1,065)	-	-
無抵押銀行透支	<b>(20,701)</b>	(468)	-	-
現金及現金等值	<b>10,443,515</b>	6,654,052	<b>1,942,322</b>	198,934

現金及現金等值以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
人民幣	<b>5,410,724</b>	4,099,652	-	-
港元	<b>3,366,470</b>	1,776,004	<b>1,619,853</b>	48,976
美元	<b>809,573</b>	335,242	<b>240,972</b>	81,441
其他貨幣	<b>856,748</b>	443,154	<b>81,497</b>	68,517
	<b>10,443,515</b>	6,654,052	<b>1,942,322</b>	198,934

(i) 短期銀行存款之有效年利率為1.05% (二零零九年：1.18%)；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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貿易應付賬項	<b>992,639</b>	690,979
應付建築成本	<b>1,068,533</b>	1,072,958
租務訂金	<b>516,105</b>	480,753
銷售訂金	<b>878,842</b>	2,201,125
其他	<b>2,717,109</b>	1,490,704
	<b>6,173,228</b>	5,936,519

## 27 應付賬項、已收訂金及應計項目 (續)

於二零一零年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一個月以下	774,451	382,609
一個月至三個月	136,717	198,649
超過三個月	81,471	109,721
	<b>992,639</b>	<b>690,979</b>

集團之應付賬項、已收訂金及應計項目以下列貨幣計值：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
人民幣	2,640,411	2,951,349
港元	2,176,115	2,476,662
美元	31,586	19,308
英鎊	225,415	186,369
其他貨幣	1,099,701	302,831
	<b>6,173,228</b>	<b>5,936,519</b>

## 28 銀行貸款

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
非本期				
銀行貸款				
— 無抵押	5,956,700	9,301,524	—	2,825,000
— 有抵押(附註42)	921,091	317,987	—	—
	<b>6,877,791</b>	<b>9,619,511</b>	<b>—</b>	<b>2,825,000</b>
本期				
銀行貸款				
— 無抵押	7,855,606	401,541	6,000,000	—
— 有抵押(附註42)	75,554	28,241	—	—
	<b>7,931,160</b>	<b>429,782</b>	<b>6,000,000</b>	<b>—</b>
銀行貸款總額	<b>14,808,951</b>	<b>10,049,293</b>	<b>6,000,000</b>	<b>2,825,000</b>

## 28 銀行貸款 (續)

銀行貸款之償還期如下：

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
1年內	7,931,160	429,782	6,000,000	–
1年至2年	4,337,988	4,152,844	–	2,770,000
2年至5年	2,025,600	5,378,117	–	55,000
5年內清還	14,294,748	9,960,743	6,000,000	2,825,000
超過5年	514,203	88,550	–	–
	<b>14,808,951</b>	10,049,293	<b>6,000,000</b>	2,825,000

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零一零年			二零零九年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
銀行貸款	<b>1.06%</b>	<b>0.87%</b>	<b>5.72%</b>	1.01%	0.85%	5.16%

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	13,042,500	9,280,000	6,000,000	2,825,000
美元	229,433	135,711	–	–
人民幣	1,182,763	345,613	–	–
其他貨幣	354,255	287,969	–	–
	<b>14,808,951</b>	10,049,293	<b>6,000,000</b>	2,825,000

## 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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，可換股債券中有面值總額121,000,000港元之可換股債券被轉換為合共4,661,914股本公司每股面值1港元之普通股股份。自發行日起，面值總額2,500,000,000港元之可換股債券已被全數轉換為合共96,320,509股本公司普通股股份。



## 29 可換股債券 (續)

- (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。

截至二零一零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。

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	267,463	342,533	609,996
減：往年已轉換之數額	(2,451,331)	–	(2,451,331)
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
加：二零一零年之財務費用（附註8）	1,756	132,397	134,153
減：已轉換之數額	(144,282)	–	(144,282)
於二零一零年十二月三十一日之負債部份	–	<b>2,594,635</b>	<b>2,594,635</b>

## 29 可換股債券 (續)

於二零一零年十二月三十一日，Gainlead International Limited發行之可換股債券之負債部份公允價值約為2,717,704,000港元(二零零九年：2,648,838,000港元)。公允價值依據借貸年利率為1.12%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。於二零一零年十二月三十一日，定息債券之市場價值為3,562,919,000港元(二零零九年：3,328,414,000港元)。

## 31 非控制性權益貸款 — 集團

非控制性權益貸款指合營項目之非控制性權益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589,955,000港元(二零零九年：584,569,000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241,698,000港元(二零零九年：236,093,000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、無須在報告期末起計十二個月內償還及除889,783,000港元(二零零九年：855,690,000港元)須按現行市場利率計息外免息。

本集團的非控制性權益貸款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
港元	2,585,871	2,532,581
美元	198,911	198,435
其他貨幣	69,903	65,055
	<b>2,854,685</b>	<b>2,796,071</b>

## 32 遞延稅項

	集團	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
於一月一日，如以往呈報	4,280,060	3,661,109
採納香港會計準則17修訂本之調整	38,582	29,211
於一月一日，重列	4,318,642	3,690,320
收購附屬公司	246,145	25
遞延稅項於收益表支銷	682,584	627,343
遞延稅項於其他全面收益內支銷／(抵免)	74,058	(3,699)
匯兌調整	105,128	4,653
於十二月三十一日	5,426,557	4,318,642

對可抵扣稅項虧損確認為遞延稅項資產的稅務利益，按產生未來應課稅溢利的可能性而予以確認。本集團未經確認之稅項虧損為2,111,137,000港元(二零零九年：1,924,996,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅收入。除為數174,779,000港元(二零零九年：121,215,000港元)的稅項虧損分別在二零一九年前(包括二零一九年)到期(二零零九年：二零一八年)外，此等稅項虧損並無到期日。

於二零一零年十二月三十一日，投資附屬公司未確認的遞延稅項負債總額約為432,869,000港元(二零零九年：344,951,000港元)。董事認為有關的暫時性差異的回撥時期可以控制及在可見將來不會回撥。

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
於二零一零年一月一日，如以往呈報	3,842,185	390,109	(145,168)	192,934	4,280,060
採納香港會計準則17修訂本之調整	38,582	-	-	-	38,582
於二零一零年一月一日，重列	3,880,767	390,109	(145,168)	192,934	4,318,642
收購附屬公司	246,145	-	-	-	246,145
遞延稅項在收益表支銷	585,479	18,486	33,655	44,964	682,584
遞延稅項於其他全面收益內支銷	74,058	-	-	-	74,058
匯兌調整	77,594	23,079	(37)	4,492	105,128
於二零一零年十二月三十一日	4,864,043	431,674	(111,550)	242,390	5,426,557

### 32 遞延稅項 (續)

	集團				
	重估 千港元 (重列)	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 (重列)
於二零零九年一月一日，如以往呈報	3,010,238	729,371	(170,299)	91,799	3,661,109
採納香港會計準則17修訂本之調整	29,211	–	–	–	29,211
於二零零九年一月一日，重列	3,039,449	729,371	(170,299)	91,799	3,690,320
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	(3,699)	–	–	–	(3,699)
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	3,880,767	390,109	(145,168)	192,934	4,318,642

### 33 股本

	法定 普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零零九年及二零一零年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零一零年		二零零九年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,428,953,442	1,428,953	1,427,189,759	1,427,190
因行使購股權發行之新股份(附註(a))	2,415,924	2,416	1,763,683	1,763
因轉換可換股債券發行之新股份 (附註29)	4,661,914	4,662	–	–
於十二月三十一日	1,436,031,280	1,436,031	1,428,953,442	1,428,953

(a) 年內，合共2,415,924股購股權已獲行使，行使價為每股6.70港元、11.59港元、18.74港元及17.58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：

	二零一零年		二零零九年	
	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	8.61	280,872	7.31	1,059,555
於年內行使(附註(ii))	9.69	(103,924)	6.83	(778,683)
於十二月三十一日(附註(ii))	7.98	176,948	8.61	280,872

於二零一零年十二月三十一日，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38.18港元(二零零九年：33.24港元)。

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一零年	二零零九年
6.70	40,302	80,000
11.59	63,622	—
6.85	—	698,683
	103,924	778,683

由行使購股權所得的款額合共1,007,402港元(二零零九年：5,321,979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	
		二零一零年	二零零九年
二零一零年五月三十一日	6.70	-	40,302
二零一一年三月一日	11.59	<b>42,208</b>	105,830
二零一二年四月十五日	6.85	<b>134,740</b>	134,740
		<b>176,948</b>	280,872

(iii) 於年內並無購股權授出或就調整而授出、註銷或失效(二零零九年：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：

	二零一零年		二零零九年	
	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	<b>33.66</b>	<b>23,467,000</b>	40.27	16,682,000
於年內授出	-	-	17.58	7,830,000
於年內行使(附註(i))	<b>17.87</b>	<b>(2,312,000)</b>	18.74	(985,000)
於年內失效	<b>17.58</b>	<b>(20,000)</b>	17.77	(60,000)
於十二月三十一日(附註(ii))	<b>35.40</b>	<b>21,135,000</b>	33.66	23,467,000

於二零一零年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權已有11,065,000股(二零零九年：6,387,000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41.07港元(二零零九年：41.25港元)。



## 34 購股權 (續)

### (b) 二零零二年購股權計劃 (續)

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一零年	二零零九年
18.74	582,000	985,000
17.58	1,730,000	–
	<b>2,312,000</b>	985,000

由行使購股權所得的款額合共41,320,080港元(二零零九年：18,458,900港元)。

(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	
		二零一零年	二零零九年
17/03/2006 – 16/03/2015	18.74	362,500*	764,500*
17/03/2007 – 16/03/2015	18.74	2,342,500*	2,522,500*
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	2,160,000*	3,890,000
06/02/2011 – 05/02/2019	17.58	3,870,000	3,890,000
		<b>21,135,000</b>	23,467,000

\* 於二零零九年及二零一零年報告期末可被行使而尚未行使之購股權。

(iii) 於年內並無購股權授出或就調整而授出或註銷(二零零九年：無)。

## 35 股份溢價

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日	11,926,986	11,899,348
因行使購股權而產生(附註33(a))	39,911	22,017
轉撥自購股權儲備(附註36(g))	14,057	5,621
因轉換可換股債券而產生	146,566	–
於十二月三十一日	<b>12,127,520</b>	11,926,986

### 36 其他儲備

	集團							
	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	總計 千港元
於二零一零年一月一日， 如以往呈報	161,349	576,981	53,241	886,624	212,498	(5,585)	10,578,894	12,464,002
採納香港會計準則17修訂本之調整	-	599,616	-	-	-	-	-	599,616
於二零一零年一月一日，重列	161,349	1,176,597	53,241	886,624	212,498	(5,585)	10,578,894	13,063,618
物業重估 (附註(b))	55,431	91,418	46,288	-	-	-	-	193,137
遞延稅項直接於 儲備內支銷	(16,535)	(18,645)	(10,050)	-	-	-	-	(45,230)
可供出售投資之公允價值增加 (附註(c))	-	-	-	317,751	-	-	-	317,751
應佔一間聯營公司的現金流量 對沖之公允價值增加	-	-	-	-	-	1,639	-	1,639
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	-	-	-	-	1,636	1,636
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	-	-	-	1,110,214	1,110,214
轉撥至股份溢價	-	-	-	-	-	-	(14,057)	(14,057)
轉換可換股債券 — 權益部份	-	-	-	-	(6,946)	-	-	(6,946)
僱員服務價值	-	-	-	-	-	-	57,864	57,864
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	982	982
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	(12,231)	(12,231)
因結束一間附屬公司而 撥回的儲備	-	-	-	-	-	-	1	1
於二零一零年十二月三十一日	200,245	1,249,370	89,479	1,204,375	205,552	(3,946)	11,723,303	14,668,378

## 36 其他儲備 (續)

	集團							
	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	總計 千港元
於二零零九年一月一日， 如以往呈報	189,430	586,614	45,329	647,818	212,498	(8,047)	10,324,863	11,998,505
採納香港會計準則17修訂本 之調整	-	549,351	-	-	-	-	-	549,351
於二零零九年一月一日，重列	189,430	1,135,965	45,329	647,818	212,498	(8,047)	10,324,863	12,547,856
物業重估 (附註(b))	(34,682)	42,433	11,239	-	-	-	-	18,990
遞延稅項直接於儲備內 抵免 / (支銷)	6,601	(1,801)	(3,327)	-	-	-	-	1,473
可供出售投資之公允價值增加 (附註(c))	-	-	-	238,806	-	-	-	238,806
應佔一間聯營公司的現金流量 對沖之公允價值增加	-	-	-	-	-	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	1,176,597	53,241	886,624	212,498	(5,585)	10,578,894	13,063,618

### 36 其他儲備 (續)

(a) 其他

	集團						
	資本儲備 (附註(d))	購股權儲備	外匯 波動儲備	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(e))	資本 贖回儲備 (附註(h))	收購儲備 (附註(f))	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零九年一月一日	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
於二零一零年一月一日	7,975,082	209,054	2,367,700	19,190	7,868	-	10,578,894
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	1,636	-	-	-	1,636
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	1,110,214	-	-	-	1,110,214
轉撥至股份溢價	-	(14,057)	-	-	-	-	(14,057)
僱員服務價值	-	57,864	-	-	-	-	57,864
轉撥自保留溢利	-	-	-	982	-	-	982
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	(12,231)	(12,231)
因結束一間附屬公司而撥回的儲備	1	-	-	-	-	-	1
於二零一零年十二月三十一日	7,975,083	252,861	3,479,550	20,172	7,868	(12,231)	11,723,303

(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。有關可供出售投資估值之會計政策載於附註2(k)。

(d) 本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) 收購儲備因增購或出售附屬公司權益（但不致使本集團失去控股權）而產生，亦即非控制性權益因附屬公司權益變動而作出之調整數與所付或所收的代價之公允價值之差額。

(g) 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(h)) 千港元	總計 千港元
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
於二零一零年一月一日	<b>17,793,308</b>	<b>212,498</b>	<b>209,054</b>	<b>7,868</b>	<b>18,222,728</b>
轉撥至股份溢價(附註35)	-	-	<b>(14,057)</b>	-	<b>(14,057)</b>
僱員服務價值	-	-	<b>57,864</b>	-	<b>57,864</b>
轉換可換股債券－權益部份	-	<b>(6,946)</b>	-	-	<b>(6,946)</b>
於二零一零年十二月三十一日	<b>17,793,308</b>	<b>205,552</b>	<b>252,861</b>	<b>7,868</b>	<b>18,259,589</b>

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。

(h) 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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
除稅前溢利	8,644,674	6,827,042
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權攤銷	271,554	228,715
來自上市及非上市投資之股息收入	(79,905)	(69,514)
融資費用	38,973	62,804
利息收入	(69,086)	(61,905)
出售物業、機器及設備之虧損／(利潤)	4,710	(300)
出售投資物業之利潤	(191,880)	(206,616)
出售發展中物業之利潤	–	(4,077)
重新計量以往持有一間被收購公司權益之利潤	(54,203)	–
出售聯營公司之虧損／(利潤)	1,486	(6,283)
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	(63,410)	(59,968)
出售可供出售投資之(利潤)／虧損	(110)	482
可供出售投資減值	1,247	–
商譽減值	40,407	9,448
發展中物業減值	11,888	–
已落成之待售物業減值	2,150	–
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)
投資物業公允價值之增加	(3,009,676)	(2,368,339)
物業、機器及設備之重估(盈餘)／虧絀	(142)	1,915
應佔聯營公司之業績	(1,295,314)	(920,621)
一間聯營公司投資之勾銷	–	1
因結束一間附屬公司而撥回的儲備	1	(7)
營運資本改動前之經營溢利	4,253,364	3,424,578
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	3,516,820	291,837
應付賬項、已收訂金及應計項目之(減少)／增加	(382,961)	2,509,639
來自經營所得現金淨額	7,387,223	6,226,054

#### (b) 收購附屬公司之現金流入／(流出)淨額分析

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已付現金代價	(224,593)	(591,476)
往年收購年內支付的現金代價	(59,129)	(26,798)
已購入現金及銀行結存	306,888	12,647
已購入銀行透支	(17,587)	–
收購附屬公司之現金流入／(流出)淨額	5,579	(605,627)



## 37 綜合現金流動表之附註 (續)

### (c) 與非控制性權益的交易

於二零一零年三月，本集團以收購代價241,000港元收購Kerry Freight (Thailand) Limited (「KFT」) 5.1392%額外有效權益。已收購的KFT非控制性權益於收購日之賬面值為241,000港元。本集團確認非控制性權益減少241,000港元，而本公司之股東應佔權益沒有改變。

於二零一零年五月，本集團以收購代價1,320,000港元收購上海嘉里漕河涇物流有限公司(「嘉里漕河涇」) 3%額外註冊資本。已收購的嘉里漕河涇非控制性權益於收購日之賬面值為1,320,000港元。本集團確認非控制性權益減少1,320,000港元，而本公司之股東應佔權益沒有改變。

於二零一零年七月至十二月期間，本集團以總收購代價40,705,000港元收購大榮1.35%額外有效權益。已收購的大榮非控制性權益於收購日之平均賬面值為28,474,000港元。本集團確認非控制性權益減少28,474,000港元，而本公司之股東應佔權益則減少12,231,000港元。

年內上述股權變動對本公司股東權益之影響總結如下：

	千港元
支付予非控制性權益的代價	42,266
購入非控制性權益的賬面值	(30,035)
確認於權益內的收購儲備中之代價高出購入賬面值的金額	12,231

### 38 企業合併

- (a) 於二零一零年三月，本集團收購在越南經營國際貨運代理業務的F.D.I Commercial and Forwarding Services Company Limited ("FDI") 70%股權。

	千港元
已付現金代價	8,331

於收購日確認收購的可識別資產及承擔的負債的數額如下：

	千港元
物業、機器及設備	319
應收賬項、預付款項及訂金	11,924
現金及銀行結存	815
應付賬項、已收訂金及應計項目	(10,714)
稅項	(909)
可識別淨資產總額	1,435
商譽	7,326
非控制性權益	(430)
總計	8,331

從收購日至二零一零年十二月三十一日期內，所收購企業帶來60,384,000港元收入及1,695,000港元本公司股東應佔淨溢利。倘若收購發生在二零一零年一月一日，帶來之收入及本公司股東應佔溢利將會分別為80,512,000港元及2,260,000港元。

## 38 企業合併 (續)

- (b) 本集團對大榮的財政及營運政策有控制權，因此自二零一零年七月起將其作為本集團之附屬公司入賬。控制權變動當日於大榮所持權益之公允價值為834,792,000港元，此項變動並無涉及轉讓代價。大榮為一個主要物流營運商，在台灣指揮一個龐大的分銷網絡。

於收購日確認收購的可識別資產及承擔的負債的數額如下：

	千港元
物業、機器及設備	1,894,929
可供出售投資	44,682
應收賬項、預付款項及訂金	316,006
現金及銀行結存	290,328
應付賬項、已收訂金及應計項目	(576,655)
稅項	(18,344)
銀行貸款	(42,523)
遞延稅項	(181,913)
可識別淨資產總額	1,726,510

就大榮的賬目綜合入賬而確認的商譽及非控制性權益分別為303,545,000港元及1,281,187,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團控制大榮32.12%權益。從控制權變動當日至十二月三十一日期內，大榮帶來847,453,000港元收入及16,634,000港元本公司股東應佔淨溢利。假設管理層之控制權從二零一零年一月一日開始，帶來之收入及本公司股東應佔溢利將會分別為1,596,867,000港元及28,453,000港元。

本集團於大榮管理層控制權變動前所持有之30.77%權益經公允價值計算錄得54,203,000港元收益。此收益包括在本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合收益表中之其他收入及收益淨額內。

### 38 企業合併 (續)

- (c) 於二零一零年七月，本集團收購廈門嘉璋物流有限公司之全部股本並其後將其改名為嘉里物流(廈門)有限公司。此公司在廈門持有一塊574,000平方呎土地。將會在二零一一年開始興建一個450,000平方呎之物流中心。

	千港元
已付現金代價	18,541
將付代價	975
總計	19,516

於收購日確認收購的可識別資產及承擔的負債的數額如下：

	千港元
發展中物業	33,632
應收賬項、預付款項及訂金	1,486
現金及銀行結存	4
應付賬項、已收訂金及應計項目	(15,750)
可識別淨資產總額	19,372
商譽	144
總計	19,516

## 38 企業合併 (續)

- (d) 於二零一零年八月，本集團收購Indev Logistics Private Limited (「Indev」) 30%股權。此公司於印度從事綜合物流業務，包括報關、集裝箱貨運站的運作和內陸集裝箱倉庫的運作。本集團自收購後對Indev的財政及營運政策有控制權，因此將其作為本集團之附屬公司入賬。

	千港元
已付現金代價	168,600
將付代價	29,753
總計	198,353

於收購日確認收購的可識別資產及承擔的負債的數額如下：

	千港元
物業、機器及設備	205,457
租賃土地及土地使用權	75,209
發展中物業	17,529
應收賬項、預付款項及訂金	63,720
現金及銀行結存	8,926
應付賬項、已收訂金及應計項目	(70,890)
銀行貸款	(8,430)
銀行透支	(17,587)
遞延稅項	(64,101)
可識別淨資產總額	209,833
商譽	135,403
非控制性權益	(146,883)
總計	198,353

從收購日後至二零一零年十二月三十一日期內，所收購企業帶來149,857,000港元的收入及2,888,000港元的本公司股東應佔淨溢利。倘若收購發生於二零一零年一月一日，帶來之收入及本公司股東應佔溢利將分別為449,571,000港元及8,664,000港元。

### 38 企業合併 (續)

- (e) 於二零一零年八月，本集團收購Arie van Donge & Co. Holding B.V. (「ADCO」) 85%股權。此公司於荷蘭從事國際貨運代理業務。

	千港元
已付現金代價	29,121
將付代價	5,993
轉讓代價	35,114

於收購日確認收購的可識別資產及承擔的負債的數額如下：

	千港元
物業、機器及設備	2,103
應收賬項、預付款項及訂金	32,904
現金及銀行結存	6,815
應付賬項、已收訂金及應計項目	(31,643)
稅項	(2,748)
遞延稅項	(131)
可識別淨資產總額	7,300
商譽	28,926
非控制性權益	(1,112)
總計	35,114

從收購日至二零一零年十二月三十一日期內，所收購企業帶來81,889,000港元收入及1,263,000港元本公司股東應佔淨溢利。倘若收購發生在二零一零年一月一日，帶來之收入及本公司股東應佔溢利將會分別為245,667,000港元及3,789,000港元。本集團按或有代價安排需支付ADCO前持有人未折現金額介乎零港元及47,790,000港元，其中5,993,000港元已於本集團綜合財務報表中作出撥備。



## 39 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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
項目管理及顧問費用收入（附註(i)）	–	2,876
市場推廣、顧問及行政管理費用（附註(ii)）	14,869	13,733
租金費用（附註(iii)）	597	–

- (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。
- (iii) 此乃向本集團之聯營公司Ubagan Limited租用嘉里中心其中數個樓層、單位及數個車位用作本集團公司辦事處的租金費用。

### (b) 主要管理人員酬金

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	88,820	78,520
以股份為基礎的支付	29,393	54,129
離職後福利	810	840
	119,023	133,489

### 39 關聯方交易 (續)

#### (c) 年終結餘

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司(附註19)	<b>2,663,477</b>	2,226,631
應付關聯方款項：		
包括在非控制性權益貸款內(附註31)		
— 香格里拉之附屬公司	<b>589,955</b>	584,569
— 嘉里控股有限公司之附屬公司	<b>241,698</b>	236,093
聯營公司(附註19)	<b>63,145</b>	62,088

#### (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，亦即本集團於二零一零年十二月三十一日須承擔之財務風險共約1,393,702,000港元(二零零九年：2,481,647,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,473,752,000港元(二零零九年：3,863,013,000港元)。上述的金額已在附註41(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

於二零一零年二月九日及二零一零年三月二十九日，Wealthy State Investments Limited(本公司全資擁有的附屬公司)與市區重建局及敦綺光(本公司主席之家族成員)訂立初步買賣協議以總代價35,481,000港元作為買賣位於香港第一街8號現名為「縉城峰」兩個單位。

### 40 承擔

- (a) 於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已簽約但未撥備	<b>6,651,347</b>	4,390,595
已經批准但未訂約	<b>263,662</b>	157,561
	<b>6,915,009</b>	4,548,156

## 40 承擔 (續)

(b) 於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	176,541	86,848
第二至第五年（包括首尾兩年）	330,075	80,388
五年以上	106,312	32,857
	<b>612,928</b>	200,093

(c) 於二零一零年十二月三十一日，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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	1,289,696	1,155,335
第二至第五年（包括首尾兩年）	1,363,082	1,105,127
五年以上	497,738	330,370
	<b>3,150,516</b>	2,590,832

## 41 或然負債

### (a) 銀行及其他信貸之擔保

	集團		公司	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
關於若干附屬公司及聯營公司 之銀行及其他信貸之擔保 (附註(i)及(ii))	1,393,702	2,481,647	9,211,056	9,455,266
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))	755,081	569,294	—	—
關於可換股債券持有人之擔保 (附註(iv))	—	—	2,594,635	2,604,764
關於定息債券持有人之擔保 (附註(v))	—	—	3,251,082	3,240,870
	<b>2,148,783</b>	3,050,941	<b>15,056,773</b>	15,300,900

## 41 或然負債 (續)

### (a) 銀行及其他信貸之擔保 (續)

- (i) 本集團就授予若干聯營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，亦即本集團於二零一零年十二月三十一日須承擔之財務風險共約1,393,702,000港元(二零零九年：2,481,647,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,473,752,000港元(二零零九年：3,863,013,000港元)。
- (ii) 本公司就多間銀行授予若干附屬公司及聯營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，亦即本公司於二零一零年十二月三十一日須承擔之財務風險共約9,211,056,000港元(二零零九年：9,455,266,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，由本公司擔保之該等信貸總額約為18,737,701,000港元(二零零九年：18,640,817,000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，亦即本集團於二零一零年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為755,081,000港元(二零零九年：569,294,000港元)。於二零一零年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為4,825,058,000港元(二零零九年：1,974,132,000港元)。
- (iv) 本公司就本集團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2,350,000,000港元(二零零九年：2,471,000,000港元)(附註29)。
- (v) 本公司就本集團發行之定息債券的未償付部份對其持有人作出擔保(附註30)。

### (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%。

## 41 或然負債 (續)

### (b) 其他擔保及承諾 (續)

- (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定。

- (iii) 本公司全資附屬公司Wealthy State Investments Limited(「Wealthy State」)已取得與市區重建局(「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)。

### (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。

## 41 或然負債 (續)

### (c) 訴訟 (續)

原告人申索之損害賠償金額約為65,600,000美元，乃將飛機於損害發生時之市場價值減去飛機於維修後之轉售價格計出。根據其他五名原告人之陳詞及宣誓書，實際由他們賠償予航空公司之金額為總損失之15%，其餘總損失之85%由再承保人賠償。於本集團綜合財務報表的報告日期，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，於本集團綜合財務報表的報告日期，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。

## 42 資產抵押 – 集團

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支總額為14,829,652,000港元（二零零九年：10,050,826,000港元），其中包括無抵押之總額13,833,007,000港元（二零零九年：9,703,533,000港元），及有抵押之總額996,645,000港元（二零零九年：347,293,000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) 若干附屬公司為數零港元（二零零九年：113,000港元）之銀行存款之抵押；及
- (iii) 轉讓若干物業之保險收益。

## 43 最終控股公司

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

## 44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司

### (i) 主要附屬公司

截至二零一零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 <sup>(1)</sup> /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
<b>物業部 – 中國</b>						
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%	(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)
長沙廣悅置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣218,000,000元	-	61%	(5)(9)
港滙發展有限公司	香港	投資控股	8,000,000	1港元	75%	
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%	(5)(8)
嘉里發展(滿洲里)有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	6,800,000美元	-	100%	(5)(8)
嘉里發展(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資	5,000,000美元	-	100%	(8)
嘉里置業(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業投資及發展	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%	(5)(8)
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	投資控股及提供行政支援服務	100,000	1港元	100%	
嘉里置業(中國)投資有限公司	中華人民共和國	提供顧問服務	人民幣208,000,000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%	(5)(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%	(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	物業投資及發展	25,000,000美元	-	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%	(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2,787,500,000元	-	60%	(5)(8)
嘉里上海(虹口)有限公司	薩摩亞	投資控股	6,000,000	1港元	60%	
連德置業(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)
寧波瑞峯置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,730,000,000元	-	100%	(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)(8)
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)(9)
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%	(5)(8)
上海嘉里房地產發展有限公司	中華人民共和國	物業投資	3,000,000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%	(9)
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%	(5)(8)
銀河發展有限公司	香港	投資控股	10 21,000,000 <sup>(3)</sup>	1港元 1港元	100%	



44 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 <sup>(1)</sup> /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
<b>物業部 - 香港</b>						
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%	
Fine Century Holdings Limited	香港	經營食肆	1	1港元	100%	
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	1,000 200,000,000 <sup>(3)</sup>	1港元 1港元	100%	
Kerry Properties (Hong Kong) Limited	英屬維爾京群島	投資控股	41,317,948	0.01港元	100%*	
嘉里建設(澳門)有限公司	澳門	物業發展	1,000,000澳門幣	-	71%	
Kildare Limited	香港	物業發展	2	1港元	100%	
Mable Road Company Limited	香港	物業投資	10 10,000 <sup>(3)</sup>	1港元 1港元	100%	
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%	

## 44 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

### (i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 <sup>(1)</sup> /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			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%	
Sociedade de Investimento Imobiliário Tim Keng Van, S.A.	澳門	物業發展	10,000	100澳門幣	100%	(5)
Taskan Limited	香港	物業銷售	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						
Amble Aim Sdn. Bhd.	馬來西亞	投資控股	2	1馬幣	100%	(5)
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%*	
Travel Aim Investment B.V.	荷蘭	投資控股	40,000	0.45歐羅	100%	(5)
Wirabay Limited	英屬維爾京群島	提供信託服務	1	1美元	100%	

44 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 <sup>(1)</sup> /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
<b>物流聯網部</b>						
Arie van Donge & Co. Holding B.V.	荷蘭	貨運	1,000 500 <sup>(4)</sup>	46歐羅 46歐羅	85%	(5)
北京佳嘉創展投資顧問有限公司	中華人民共和國	物業投資	人民幣1,000,000元	-	70%	(13)
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%	(13)
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%	(5)(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%	(13)
Best Value Promotionland Limited	香港	直接營銷	200,000	1港元	51%	
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%	(5)(13)
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%	(13)
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%	(5)
EAE LOGISTICS SDN. BHD.	馬來西亞	投資控股	100,000	1馬幣	51%	(5)
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%	
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%	(5)(9)
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)(8)
East Asiatic Enterprise Sdn. Bhd.	馬來西亞	貨運	500,000	1馬幣	51%	(5)
F.D.I COMMERCIAL AND FORWARDING SERVICES COMPANY LIMITED	越南	貨運	3,333,330,000越南盾	-	70%	(5)
INDEV LOGISTICS PRIVATE LIMITED	印度	物流業務	129,500	100盧布	30%	(5)(7)
KART Logistics (Thailand) Limited	泰國	運輸服務	480,000 <sup>(2)</sup>	100泰銖	61%	(5)(6)
Kerry Business Outsourcing Solutions 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%	
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%	(5)(9)
Kerry CGD Limited	香港	貿易業務	1	1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%	
Kerry Distribution (Thailand) Limited	泰國	配送服務	200,000 <sup>(2)</sup>	100泰銖	100%	(5)(6)
嘉里配送服務(香港)有限公司	香港	運輸及配送服務	10,000	1港元	100%	
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%	(5)(9)
嘉里大通物流(深圳)有限公司	中華人民共和國	貨運	人民幣8,700,000元	-	70%	(5)(13)
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%	(5)(8)

## 44 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

### (i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 <sup>(1)</sup> /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
<b>物流聯網部 (續)</b>						
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%	(9)
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%	(5)(8)
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%	
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%	(5)(8)
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 <sup>(3)</sup>	100港元 100港元	100%	
Kerry Freight (Korea) Inc.	南韓	貨運	100,000 <sup>(2)</sup>	5,000韓圓	50.99%	(6)
嘉里通運股份有限公司	台灣	貨運	2,900,000	10新台幣	53.10%	(5)
Kerry Freight (Thailand) Limited	泰國	貨運	115,000 <sup>(2)</sup>	100泰銖	100%	(5)(6)
Kerry Freight (USA) Incorporated	美國	貨運	1,000,000	1美元	51%	(5)
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%	
KERRY INTEGRATED LOGISTICS (HUNG YEN) JOINT STOCK COMPANY	越南	物流業務	629,760 <sup>(2)</sup>	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%	(5)(6)
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%	
KERRY LOGISTICS (CAMBODIA) PTE. LTD.	柬埔寨	貨運	1,000	20,000瑞爾	100%	(5)
嘉里物流(成都)有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣27,000,000元	-	100%	(5)(8)
Kerry Logistics (Czech Republic) s.r.o.	捷克	貨運	200,000捷克克朗	-	100%	(5)
嘉里物流(福州)有限公司	中華人民共和國	物流業務	2,820,000美元	-	100%	(5)(8)
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%	
Kerry Logistics (Japan) Limited	日本	貨運	2,000	50,000日圓	100%	(5)
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)(8)
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%	(5)
Kerry Logistics (Netherlands) B.V.	荷蘭	貨運	180	100歐羅	100%	
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)(8)
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)
Kerry Logistics (Thailand) Limited	泰國	物流業務	1,600,000	100泰銖	73.58%	(5)(6)

## 44 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

### (i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 <sup>(1)</sup> /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
<b>物流聯網部 (續)</b>						
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%	(5)(8)
KERRY LOGISTICS (UK) LIMITED	英國	貨運	20,000	1英鎊	91%	
嘉里物流(無錫)有限公司	中華人民共和國	物流業務	70,000,000港元	-	100%	(5)(8)
嘉里物流(廈門)有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣40,000,000元	-	100%	(5)(8)
KERRY LOGISTICS France	法國	貨運	1,500	10歐羅	100%	(5)
Kerry Logistics GmbH	奧地利	貨運	EUR35,000歐羅	-	100%	(5)
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	香港	物流業務	1	1港元	100%	
KERRY RELIABLE LOGISTICS PRIVATE LIMITED	印度	貨運及物流業務	16,000	10盧布	90%	(5)
Kerry Siam Seaport Limited	泰國	經營深海碼頭及倉庫	65,000,000	10泰銖	67.88%	(6)
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%	
KERRY TEAMWORK LIMITED (Formerly known as TEAMWORK GTS LIMITED)	英國	貨運	50,000	1英鎊	91%	
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%	
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%	
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%	(5)
嘉里輝捷供應鏈方案有限公司	香港	提供供應鏈方案	5,000,000	1港元	100%	
KERRY-ABOITIZ LOGISTICS, INC.	菲律賓	貨運	16,000,000	1披索	51%	(5)
嘉里運達精密金屬(東營)有限公司	中華人民共和國	製造及貿易	2,500,000美元	-	60%	(5)(8)
KERRY-INTRATAINER PTE. LTD.	新加坡	貿易	350,000	1坡幣	60%	(5)
Kerry-ITS (Thailand) Limited	泰國	清洗及維修集裝箱罐	5,000	100泰銖	60%	(5)(6)
KERRY-ITS TERMINAL (KANDLA) PRIVATE LIMITED	印度	清洗及維修集裝箱罐	10,000	10盧布	60%	(5)
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)(8)
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)

## 44 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

### (i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 <sup>(1)</sup> /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
物流聯網部 (續)						
KLCH Limited	泰國	經營內陸集裝箱運輸	10,000	100泰銖	100%	(5)(6)
KLN Container Line Limited	英屬維爾京群島	貨運	1,200,000	1港元	100%	
萬豪管理有限公司	香港	樓宇管理	10,000	1港元	100%	
PT. KERRY LOGISTICS INDONESIA	印度尼西亞	貨運及物流業務	50,000	1美元	90%	(5)
青島保税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	200,000美元	-	70%	(5)(9)
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)(13)
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	-	100%	(5)(8)
上海臨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%	(5)(13)
上海松江嘉里大通運輸有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣2,500,000元	-	70%	(5)(13)
上海外高橋保税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)(13)
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%	(5)(9)
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)(13)
大榮汽車貨運股份有限公司	台灣	運輸及物流業務	483,582,498	10新台幣	23.41%	(5)(7)(10)
天津嘉里大通報關有限公司	中華人民共和國	進出口代理	人民幣1,500,000元	-	70%	(5)(13)
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%	(5)(13)
華昌有限公司	香港	一般商業	15,000	100港元	100%	
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%	(5)(13)
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%	(5)(13)
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%	(5)(13)

## 44 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

### (i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 <sup>(1)</sup> /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
<b>基建部</b>						
Kerry Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	投資控股	595,026,381	1港元	100%*	
<b>其他部</b>						
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%	
智啟投資有限公司	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%	
Wiseyear Holdings Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1	1美元	100%	



## 44 集團架構 – 主要附屬公司及聯營公司 (續)

### (ii) 主要聯營公司

截至二零一零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	附註
<b>物業部 – 中國</b>					
恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣365,000,000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340,000,000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%	(9)
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2,261,250,000元	49%	(5)(8)
<b>物業部 – 香港</b>					
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%	
Cardiff Investments Limited	香港	投資控股	普通股	30%	(5)
達展發展有限公司	香港	物業發展及銷售	普通股	35%	
Enterprico Investment Limited	香港	貸款融資	普通股	45%	(5)
Fine Winner Holdings Limited	香港	擁有及經營酒店	普通股	30%	
進宏投資有限公司	香港	物業銷售	普通股	40%	(5)(12)
建偉投資有限公司	香港	物業投資	普通股	45%	(5)
坑口站(項目策劃)有限公司	香港	項目管理	普通股	40%	(5)(12)
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%	(5)
Portstewart Limited	香港	提供財務服務	普通股	50%	
蔚藍灣畔財務有限公司	香港	提供財務服務	普通股	40%	(5)(12)
泰運有限公司	香港	物業銷售	普通股	50%	(12)
Ubagan Limited	香港	物業投資	普通股	40%	
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	投資控股及物業投資	普通股	45%	(5)
Wolver Hollow Company Limited	香港	擁有貨倉	普通股	50%	(5)
輔榮國際有限公司	香港	物業銷售及投資	普通股	45%	(5)(12)

## 44 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

### (ii) 主要聯營公司 (續)

公司名稱	註冊／成立地點	主要業務	股份類別／註冊股本	所持之間接權益	附註
<b>物業部 – 海外</b>					
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)(12)
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)(11)
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)(10)
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.	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%	(5)
<b>物流聯網部</b>					
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%	(5)(11)(12)
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%	(9)
GHANIM INTERNATIONAL FOOD CORPORATION SDN BHD	汶萊	貿易	普通股	37.50%	(5)
Hanjin Kerry Logistics Co., Ltd.	南韓	物流業務	普通股	35%	(5)(6)
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)
嘉里特佳化工物流(香港)有限公司	香港	投資控股	普通股	50%	
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%	(5)(8)
Kerry Wincanton Limited	香港	物流業務	普通股	50%	
KUOK PENGANGKUTAN SDN. BHD.	馬來西亞	配送及物流業務	普通股	46.60%	(5)
<b>基建部</b>					
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)
呼和浩特春華嘉威水務運營有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的營運及保養	人民幣14,000,000元	19.50%	(5)(9)(11)
嘉里建國水務(呼和浩特)有限公司	香港	投資控股	普通股	50%	
KVW Investment Company Limited	香港	投資控股	普通股	25.50%	(5)
香港西區隧道有限公司	香港	經營及管理隧道	普通股	15%	(11)(12)
<b>其他部</b>					
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) 普通股
- (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) 集團有控制權控制這些附屬公司的財政及營運政策
- (8) 外商獨資經營企業
- (9) 中外合資經營企業
- (10) 上市公司
- (11) 集團透過參與這些聯營公司的董事會而取得重大影響力
- (12) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同
- (13) 一人有限責任公司(法人獨資)

# 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：

	二零一零年 千港元	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
<b>業績</b>										
營業額	<b>21,225,990</b>	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
經營溢利	<b>7,349,360</b>	5,906,421	4,118,682	7,434,187	5,364,379	3,246,173	1,732,612	436,564	678,896	527,285
應佔聯營公司業績	<b>1,295,314</b>	920,621	298,863	431,976	450,917	510,105	555,503	135,758	108,838	(272,780)
除稅前溢利	<b>8,644,674</b>	6,827,042	4,417,545	7,866,163	5,815,296	3,756,278	2,288,115	572,322	787,734	254,505
稅項	<b>(1,884,228)</b>	(1,917,912)	(1,085,978)	(1,014,564)	(889,531)	(494,199)	139,910	(111,192)	(175,988)	(83,165)
除稅後溢利	<b>6,760,446</b>	4,909,130	3,331,567	6,851,599	4,925,765	3,262,079	2,428,025	461,130	611,746	171,340
非控制性權益	<b>(450,112)</b>	(524,802)	(322,798)	(318,261)	(260,380)	(195,216)	(156,892)	(66,389)	(12,075)	(23,910)
股東應佔溢利	<b>6,310,334</b>	4,384,328	3,008,769	6,533,338	4,665,385	3,066,863	2,271,133	394,741	599,671	147,430
股東應佔溢利／(虧損) 按部門劃分之明細：										
中國物業部	<b>1,440,937</b>	1,485,543	1,720,302	884,804	807,153	372,020	548,303	299,661	237,508	292,647
香港物業部	<b>3,916,155</b>	2,108,296	705,618	4,716,769	2,675,562	1,429,102	1,187,302	(212,738)	550	(471,996)
海外物業部	<b>67,434</b>	95,271	(12,514)	58,585	36,227	68,091	26,696	26,203	31,940	32,074
物流聯網部	<b>797,230</b>	597,564	555,385	782,503	1,149,471	1,085,152	438,297	92,253	158,739	57,037
基建部	<b>82,163</b>	69,922	60,216	42,734	31,420	38,473	30,581	149,169	101,484	217,006
項目、物業管理及其他	<b>6,415</b>	27,732	(20,238)	47,943	(34,448)	74,025	39,954	40,193	69,450	20,662
	<b>6,310,334</b>	4,384,328	3,008,769	6,533,338	4,665,385	3,066,863	2,271,133	394,741	599,671	147,430
<b>資產及負債</b>										
非流動資產	<b>78,013,104</b>	63,919,230	64,717,895	57,573,930	45,609,376	38,940,228	30,414,420	27,035,492	27,605,989	28,090,294
流動資產淨額	<b>10,473,536</b>	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
總資產減流動負債	<b>88,486,640</b>	80,275,492	73,428,837	65,312,113	48,945,894	41,600,923	32,225,020	28,636,218	29,016,092	30,510,476
長期負債及非控制性權益	<b>(30,772,004)</b>	(29,606,638)	(26,690,166)	(21,089,608)	(19,436,951)	(16,380,093)	(9,896,036)	(8,753,659)	(9,219,662)	(9,694,317)
股東資金	<b>57,714,636</b>	50,668,854	46,738,671	44,222,505	29,508,943	25,220,830	22,328,984	19,882,559	19,796,430	20,816,159

附註：二零零六年至二零零九年若干數字已根據香港會計準則17「租賃」之修訂重列。

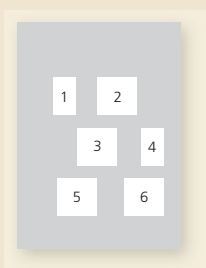


## 嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200 傳真：(852) 2967 2900

[www.kerryprops.com](http://www.kerryprops.com)



1. 嘉里中心，香港
2. 深圳嘉里建設廣場，深圳
3. 浦東嘉里城，上海
4. 天津嘉里中心，天津
5. 靜安嘉里中心，上海
6. 都城·雅頌居，成都

年報封面設計突顯本集團在中國內地及香港多項業務計劃，當中包括集團新總部嘉里中心，以及五個最新項目，每項均標誌著集團力臻卓越的宗旨。本集團積極拓展業務，繼續在不同市場領域鞏固其領導地位，以保持長遠的增長動力。