

股份代號：683

2011

嘉里建設有限公司

二零一一年 年報



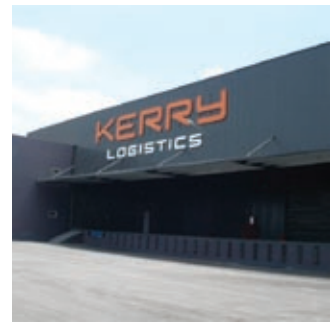
KERRY PROPERTIES LIMITED

嘉里建設有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

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。

二零一一年年報



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
吳繼霖先生

獨立非執行董事

劉菱輝先生
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP

審核委員會

劉菱輝先生，主席
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP

薪酬委員會

郭孔丞先生，主席
黃小抗先生
劉菱輝先生
古滿麟先生
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
吳繼霖先生

公司秘書

李少菁女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

主要往來銀行

中國農業銀行
Australia and New Zealand Banking Group Limited
盤谷銀行
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
花旗銀行
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
大華銀行
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

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

嘉里建設有限公司

投資者關係部

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：ir@kerryprops.com

網址

www.kerryprops.com

證券編號

香港聯合交易所：683
彭博資訊：683 HK
路透社：683.HK

重要日期

股東週年大會

二零一二年五月三日

暫停辦理股份過戶及登記

二零一二年五月二日及二零一二年五月九日

建議派發末期股息

二零一二年五月十七日

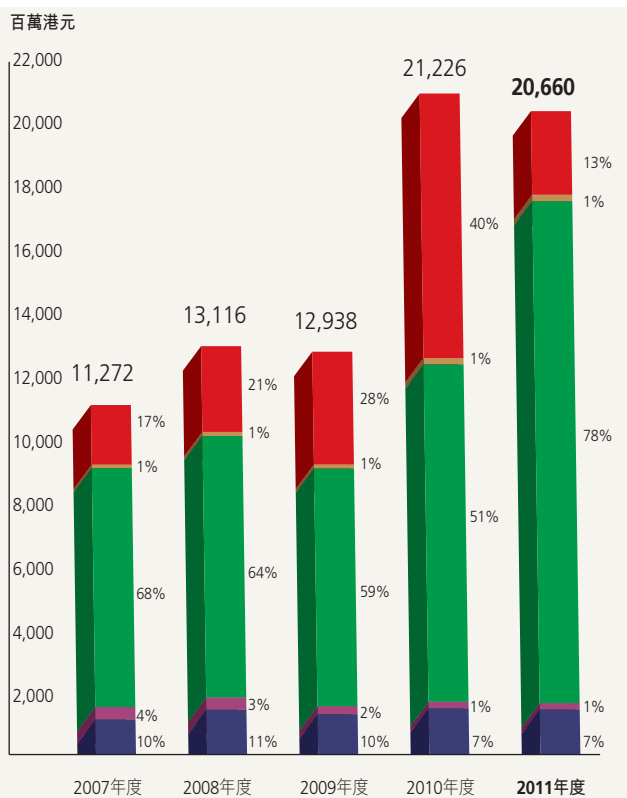
4	財務摘要
8	董事會主席報告書
10	總裁兼首席執行官報告書
12	管理層討論及分析
	12 業績總覽
	14 物業業務回顧
	31 物流業務回顧
	36 財務回顧
37	所持物業詳情
52	企業社會責任報告
61	二零一一年獎項及嘉許
66	企業管治報告
73	審核委員會報告
75	薪酬委員會報告
76	內部控制
77	董事及高級管理人員
80	董事會報告
93	獨立核數師報告
95	綜合收益表
96	綜合全面收益表
97	綜合財務狀況表
98	財務狀況表
99	綜合現金流動表
100	綜合權益變動表
102	財務報表附註
204	五年財務概要

財務摘要

兩年比對		二零一一年	二零一零年	變動百份率
營業額	(百萬港元)	20,660	21,226	-3%
毛利	(百萬港元)	4,999	5,315	-6%
毛利率	(%)	24.2	25.0	
經營溢利	(百萬港元)	4,748	7,363	-36%
經營邊際利潤	(%)	23.0	34.7	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		3,657	3,419	+7%
— 計入物業公允價值轉變後		5,348	6,703	-20%
純利率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		17.7	16.1	
— 計入物業公允價值轉變後		25.9	31.6	
每股盈利	(港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		2.54	2.39	+6%
— 計入物業公允價值轉變後		3.72	4.68	-21%
股東權益	(百萬港元)	63,922	58,674	+9%
借貸淨額	(百萬港元)	11,921	10,076	+18%
每股資產淨值	(港元)	44.44	40.86	+9%
於十二月三十一日之股價	(港元)	25.70	40.50	-37%
市盈率 [#]	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		10.1	16.9	
— 計入物業公允價值轉變後		6.9	8.7	
於十二月三十一日之市值 [#]	(百萬港元)	36,966	58,159	-36%
每股股息	(港元)	0.87	0.87	
股息派送率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		34.3	36.4	
— 計入物業公允價值轉變後		23.4	18.6	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		2.9	2.7	
— 計入物業公允價值轉變後		4.3	5.4	
股息率 [#]	(%)	3.4	2.1	
股東權益回報率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		5.7	5.8	
— 計入物業公允價值轉變後		8.4	11.4	
資產負債比率	(%)	18.6	17.2	
利息覆蓋率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		9.9	9.1	
— 計入物業公允價值轉變後		13.3	15.6	
流動比率	(倍)	1.8	1.7	
速動比率	(倍)	1.2	0.9	
資產淨值折讓 [#]	(%)	(42.2)	(0.9)	

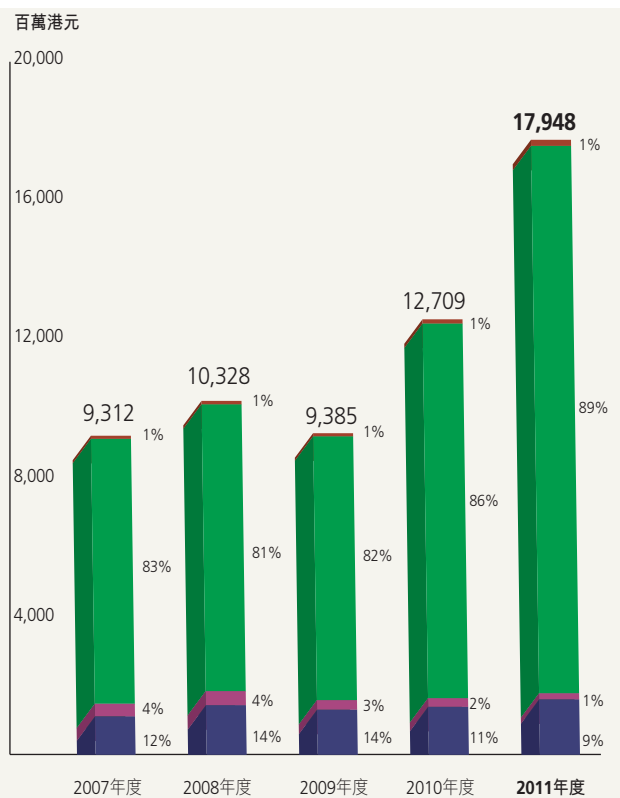
[#] 分別按照二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日之股價計算。

總營業額分類



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

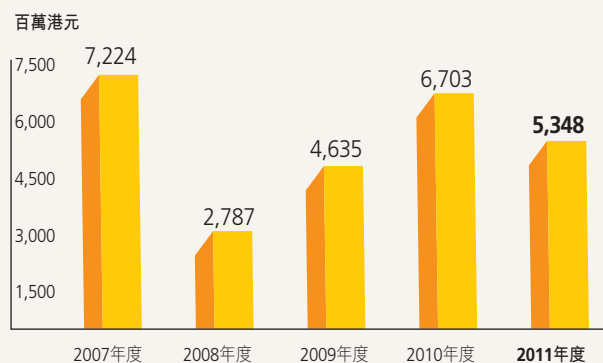
經常性收入分類



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

集團二零一一年度之總營業額錄得3%下跌，至**206.6億港元**（二零一零年：212.26億港元）。

股東應佔溢利



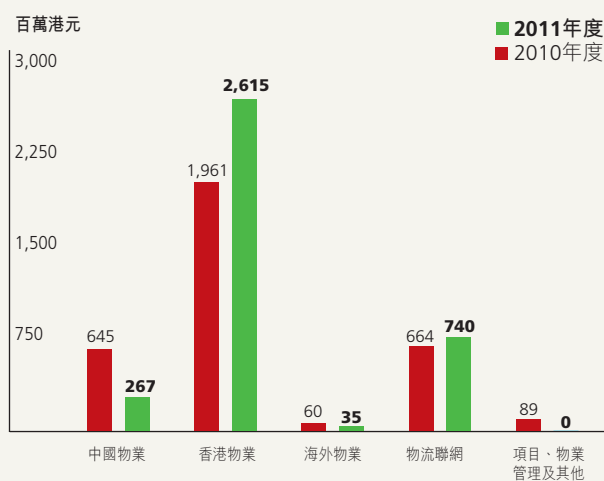
	總營業額 百萬港元	經常性收入		計入物業公允價值 轉變前 純利		計入物業公允價值 轉變後 純利	
		百萬港元	比重百分率	百萬港元	百萬港元		
2007年度	11,272	9,312	83%	2,600	7,224		
2008年度	13,116	10,328	79%	2,246	2,787		
2009年度	12,938	9,385	73%	2,163	4,635		
2010年度	21,226	12,709	60%	3,419	6,703		
2011年度	20,660	17,948	87%	3,657	5,348		

集團二零一一年度之股東應佔溢利下跌20%，至**53.48億港元**（二零一零年：67.03億港元）。

財務摘要

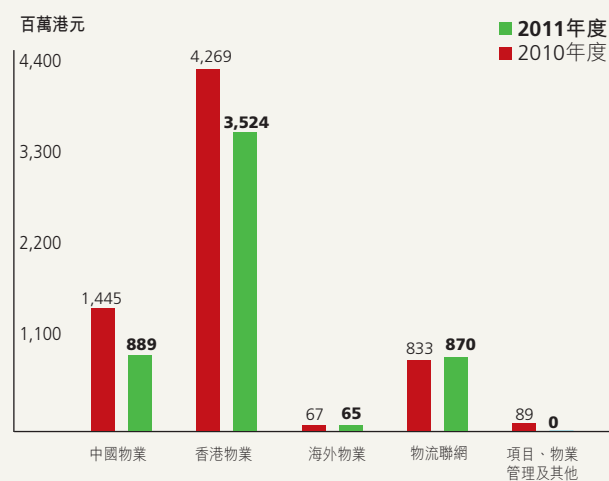
按部門分類之股東應佔溢利

(計入物業公允價值轉變前)



按部門分類之股東應佔溢利

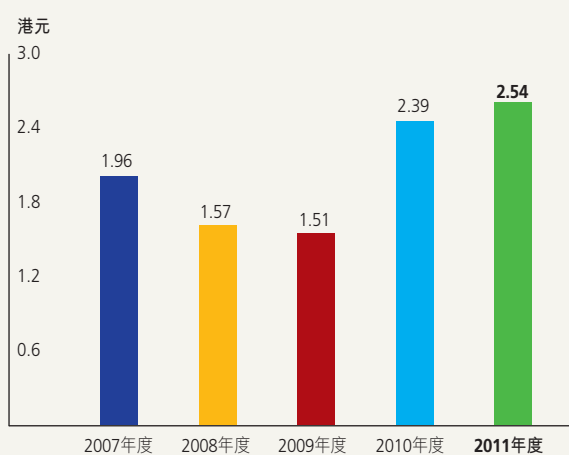
(計入物業公允價值轉變後)



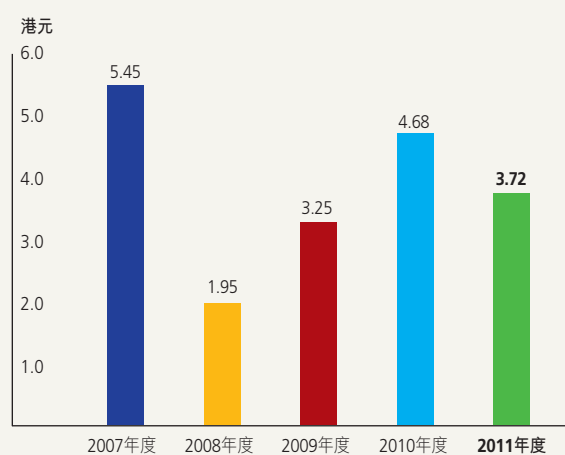
股東應佔溢利 (計入物業公允價值轉變前) (按部門分類)	二零一一年		二零一零年	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	變動百分率
中國物業	267	645	645	-59%
香港物業	2,615	1,961	1,961	+33%
海外物業	35	60	60	-42%
物流聯網	740	664	664	+11%
項目、物業管理及其他	-	89	89	-100%
	3,657	3,419	3,419	+7%

股東應佔溢利 (計入物業公允價值轉變後) (按部門分類)	二零一一年		二零一零年	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	變動百分率
中國物業	889	1,445	1,445	-38%
香港物業	3,524	4,269	4,269	-17%
海外物業	65	67	67	-3%
物流聯網	870	833	833	+4%
項目、物業管理及其他	-	89	89	-100%
	5,348	6,703	6,703	-20%

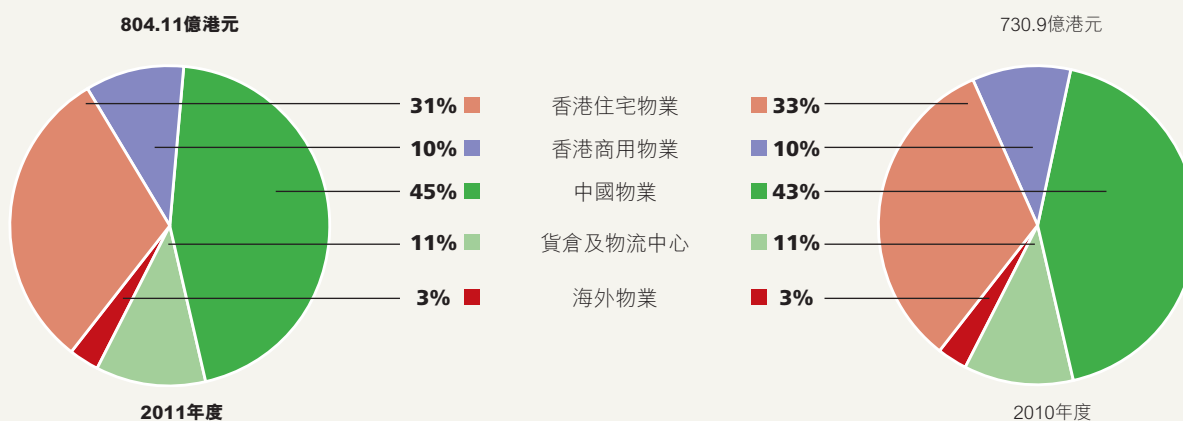
每股盈利 (計入物業公允價值轉變前)



每股盈利 (計入物業公允價值轉變後)

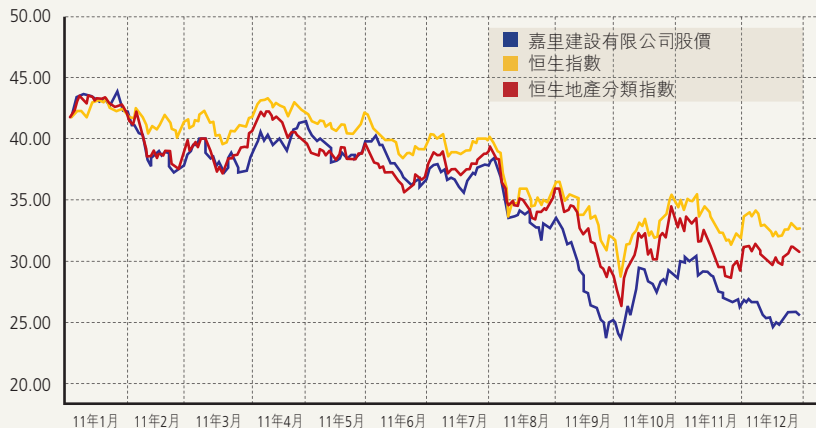


物業資產總值



股價表現

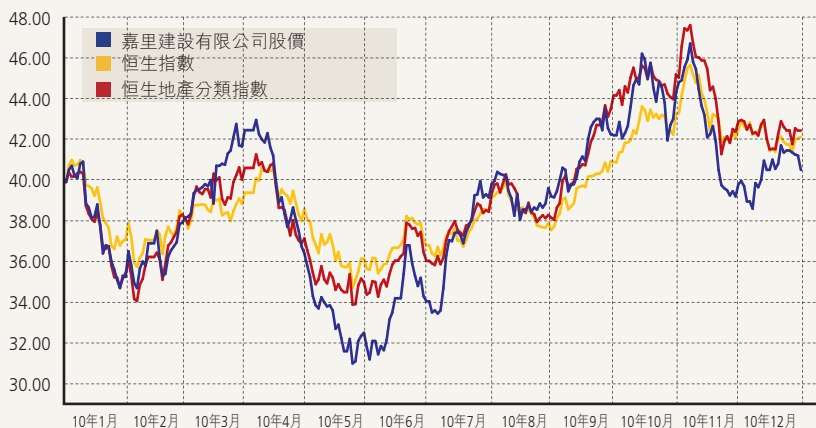
2011 年度 港元



嘉里建設有限公司2011年股價

高：	43.90港元
低：	23.80港元
平均：	34.88港元
市盈率高位：	9.82倍
市盈率低位：	5.07倍
平均市盈率：	7.65倍
恒生指數	
平均市盈率：	10.51倍
恒生地產分類指數	
平均市盈率：	7.97倍

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

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」），截至二零一一年十二月三十一日止年度之全年業績。本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度未計入投資物業公允價值之增加所產生的影響之股東應佔綜合淨溢利為36.57億港元，較二零一零年之34.19億港元上升7%。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團計入投資物業公允價值之增加所產生的影響後之股東應佔溢利為53.48億港元（二零一零年：67.03億港元）。年度內每股盈利為3.72港元，較二零一零年錄得之每股4.68港元下跌21%。

董事會建議派發年度末期股息每股0.47港元。連同中期股息每股0.4港元，截至二零一一年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.87港元（二零一零年：每股0.87港元）。

穩步推進項目發展

本集團的業績，反映其香港及中華人民共和國（「中國」）兩大核心市場的業務能持續達標。經濟情況不明朗，房地產市場等過熱的板塊，難免出現調整。儘管如此，本集團的物業部門仍然取得令人滿意的銷售，辦公室及零售租務部門亦錄得強勁表現。

在香港，本集團憑藉對品質及環保標準的堅持，有效的訂價策略及目標清晰的品牌定位，旗下的發展項目組合在二零一一年表現理想。本集團在香港所有已落成投資項目，現時幾近全部租出，租金並有所提升。本集團的新總部大樓嘉里中心，亦為香港的租務組合帶來理想的貢獻。

本集團在中國的市中心地段投資重建項目，及在主要城市發展綜合用途物業，在年內進一步取得成果。本集團在上海浦東的浦東嘉里城項目已竣工，而靜安嘉里中心亦即將落成，並已開始租出。另外在天津及瀋陽的綜合投資項目，亦如期建設中。本集團在經濟增長前景優厚的二線城市投資住宅項目，亦繼續取得進展。我們深信，此等項目將受惠於中國的現代化和城市化趨勢。

儘管環球經濟在部分領域面對逆境，中國物業市場亦出現政策調控，我們認為中港經濟始終會維持上行趨勢，因而對兩地的前景保持審慎樂觀。因此，本集團將繼續依循正面而謹慎的策略，投資於兩地市場。



物流業務進一步增長

本集團的物流業務在亞洲的綜合物流及國際貨運業務雙雙帶動下，持續取得剛健的表現。中國的進口增長，加上部門強勢覆蓋的東盟國家之生產活動有所增加，令嘉里物流取得令人鼓舞的業績。憑藉在亞洲的鞏固基礎，以及清晰的國際拓展策略，部門對未來的持續增長抱有信心。

嘉里物流在十二月獲享譽盛名的亞洲供應鏈物流大獎頒發「年度亞洲最佳第三方物流獎」，肯定了部門作為全球性物流企業的地位，部門並可能是唯一一家以香港為基地的物流公司，能與其他位列全球二十大的知名同業一爭長短。

可持續發展成果豐碩

本集團通過廣泛多元的渠道，表達對員工及其家人的關懷，促進員工的專業發展，協助保育環境，並向有需要人士和弱勢社群伸出援手。

本集團在二零一一年連續第九年獲香港社會服務聯會嘉許為「商界展關懷」企業。本集團舉行多項培訓活動，包括推出為期兩年的領袖發展計劃，以加強高層及經理級員工的策略思維及領袖潛能。本集團欣然宣布，隨著環境管理系統於二零一零年全面實施，整個系統已獲得ISO 14001認證。去年十二月，本集團在香港環保促進會主辦的「二零一一年香港綠色企業大獎」中獲頒「優越環保管理」組別銀獎。此等獎項反映本集團致力為現在與未來建構更環保和富人情味社會的願景。

回顧二零一一年，本人謹向本集團的董事會成員、高層管理團隊、業務夥伴以及一起共事的員工致以衷心謝意，感謝各位的投入、忠誠和充滿啟發性的團隊精神。各位的堅毅精神、前瞻視野和承擔，將會推動嘉里建設有限公司及旗下附屬公司在未來日子的持續發展。

郭孔丞

主席

香港，二零一二年三月十五日

總裁兼首席執行官報告書

致各位股東：

過去一年，儘管環球經濟波動，本集團依然保持一貫穩健投資及發展策略，實步向前邁進，在逆境下仍能取得理想業績。回顧年度內，香港投資物業表現出色，各物業接近全部租出，租金亦有所提升。新甲級商廈嘉里中心提供優質辦公室單位，令香港組合更為鞏固。

本集團的住宅項目集中在罕貴優越地段，儘管內地銷售略有放緩，香港業務仍然取得強健業績，年度內整體合約銷售符合集團預期。本集團於年度內在香推售西浦及現崇山，均取得卓越成績。

內地投資物業組合同樣表現優越。上海浦東嘉里城已完工並全面開業，其辦公室及商場已接近全面租出。深圳嘉里建設廣場二期亦已進入交付期，預租成績理想，辦公室租金達到深圳最高水平。此物業落成後標誌著本集團在福田市中心物業組合整體完成，預期在今年開始提供投資物業收入。

注視宏觀變化 積極應對挑戰

歐洲主權債務危機隨著希臘取得歐盟的援助，緊張的形勢已見緩和，而中國的增長步伐也有所放緩。自從金融海嘯以來，寬鬆的貨幣供應令內地及香港房地產市場升溫，其後伴隨而來的則是政府防止價格過分攀升而實施的各種調控措施。預計嚴格的宏觀調控措施在短期內仍會繼續實施，對此管理層將密切注視宏觀經濟的發展，積極應對當前的挑戰。

加快建設大型綜合物業項目

本集團將採取一系列策略措施，繼續積極抓緊靜安嘉里中心，以及天津、杭州及瀋陽等主要城市大型綜合項目建設。這類多用途物業項目能迎合市場需求，為當地打造標誌性建築群，因此受政策波動的影響較小，有助增強本集團整體盈利能力。

積極推動物業銷售

儘管內地物業銷售市場呆滯，集團貫徹隨行就市原則，適時推售樓盤，增加資金回流。今年內地有杭州、長沙、瀋陽、唐山、秦皇島等新項目銷售，香港計劃推售的則包括現崇山及紀雲峰。

香港內地均衡發展 增加土地儲備

當房地產市場在循環調整階段，土地價格、建築及勞工成本的增長亦會相對放緩，往往是增加土地儲備和推動新項目建設的良機。



本集團在年度內抓緊機遇，在土地儲備上取得重大進帳，包括在香港九肚山、福建省莆田市、河南省鄭州市及山東省濟南市增購了地塊。本集團在今年將繼續積極物色優質地塊，尋求新項目發展機會，對內地和香港的發展同樣重視。考慮新項目時則以收益潛力為大前提，爭取最大的整體及長遠利益。

加強內部管理 強化專業服務功能

考慮到多個大型綜合用途項目將於未來數年陸續落成開業，本集團將進一步提升核心物業的整體服務功能，透過為投資物業建立全國統一的優質管理標準，提升物業管理水平。

為迎接未來的挑戰和機遇，嘉里建設將以人才發展、提升產品及顧客服務質素，以及審慎理財作為企業的核心目標。本集團鼓勵員工自我增值，力求與時並進，積極創建富活力、具創意和責任感強的員工團隊。優質的產品及顧客服務，向來是嘉里建設的競爭優勢。本集團銳意在設計、施工，以至管理服務等各個環節上精益求精，並且致力提升環保和功能效益。本集團並將秉承一貫的審慎理財原則，務求因時制宜，在通脹威脅的環境下，嚴格控制成本，提升資源效益。

拓寬物流聯網基礎

物流乃本集團核心業務之一。經濟前景雖然困難不少，嘉里物流憑藉內部增長，以及通過收購合併所獲得的新盈利來源，在年度內的表現依然出色。亞洲市場持續受惠於製造活動回流，嘉里物流作為根基雄厚的亞洲物流專家，能充分捕捉區內多個市場的增長動力。嘉里物流的國際貨運分支業務發展同樣理想，可支持今年的進一步增長。

員工的質素、睿智、熱誠投入和積極主動的態度，是本集團現在與未來成功的基石。全體員工全力以赴，克盡職守，推動嘉里建設在二零一二年的堅實發展。為確保專才和技能可隨著集團進一步擴展而得以承傳，管理層將繼續加強培訓活動，給予員工事業拓展的機會，以應付未來所需。集團通過提拔和加強團隊精神，提升人力資源實力，作好準備，應對未來的所有挑戰。

最後，本人謹向所有為集團成功作出貢獻的人士，致以衷心感謝。

黃小抗

總裁兼首席執行官

香港，二零一二年三月十五日

業績總覽

截至二零一一年十二月三十一日止年度之本集團未計入投資物業公允價值之增加所產生的影響之股東應佔淨溢利為36.57億港元，較二零一零年之34.19億港元上升7%。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，並於截至二零一一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16.91億港元（二零一零年：32.84億港元）。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團計入上述公允價值之增加所產生的影響後之股東應佔溢利為53.48億港元（二零一零年：67.03億港元）。

截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股盈利為3.72港元，較二零一零年錄得之每股4.68港元下跌21%。



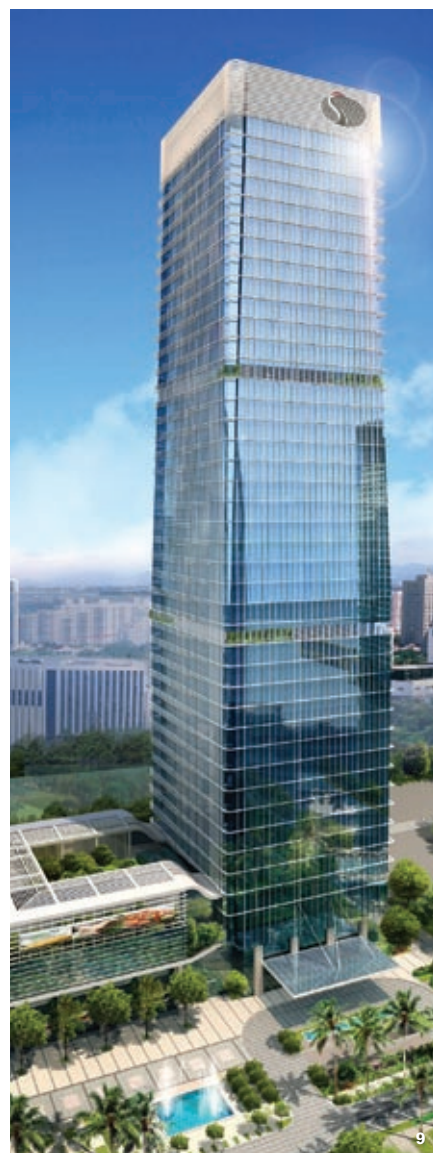
■ 1. 紀雲峰示範單位, 香港跑馬地 ■ 2. 靜安嘉里中心, 中國上海* ■ 3. 上海浦東嘉里城外貌, 中國上海 ■ 4. Kerry Siam Seaport, 泰國



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

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一一年 百萬港元	二零一零年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	3,657	3,419	7%
加： 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	1,691	3,284	
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	5,348	6,703	-20%

董事會建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息每股0.47港元（「末期股息」）。連同中期股息每股0.4港元，截至二零一一年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.87港元（二零一零年：每股0.87港元）。



5. 嘉里中心, 香港鰗魚涌 6. 西浦示範單位, 香港上環 7. MegaBox, 香港九龍灣 8. 本地最強大配送網絡, 香港 9. 深圳嘉里建設廣場, 中國深圳*

* 模擬相片

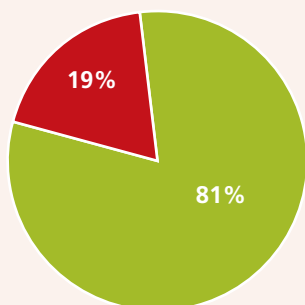
中國及香港網絡



物業組合之組成 - 按類別

應佔樓面面積 5,629 萬平方呎

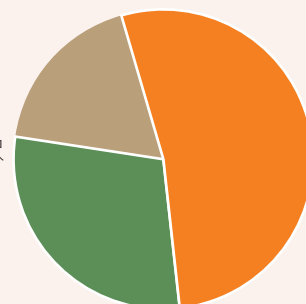
- 發展中
- 已落成之投資物業／酒店物業／持有作出售用途物業



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 1,048 萬平方呎

- 53% 中國
- 29% 香港
- 18% 海外



綜覽

於二零一一年，儘管市場狀況波動，物業業務年度內憑藉在香港及中國穩固的物業銷售及租務活動，業績表現穩健。中國及香港的發展項目繼續如期展開。本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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團旗下物業組合（以樓面面積計算）包括發展中物業共4,580萬平方呎（二零一零年：3,971萬平方呎）、已落成之投資物業共912萬平方呎（二零一零年：855萬平方呎）、酒店物業共87萬平方呎（二零一零年：54萬平方呎）及持有作出售用途之物業共49萬平方呎（二零一零年：73萬平方呎）。本集團將繼續保持優質的物業組合，冀能為股東締造長遠的投資價值。

物業組合之組成

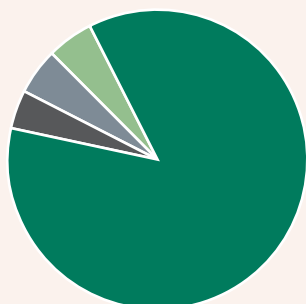
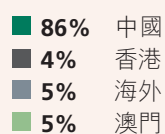
	集團應佔樓面面積				
	中國	香港	澳門 ⁽¹⁾ (千平方呎)	海外	總計
投資物業	4,460	2,766	–	1,891	9,117
酒店物業	836	38	–	–	874
發展中物業	39,207	1,957	2,385	2,253	45,802
持有作出售用途物業	248	217	–	27	492
總樓面面積	44,751	4,978	2,385	4,171	56,285

備註：

(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憲之澳門特別行政區公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

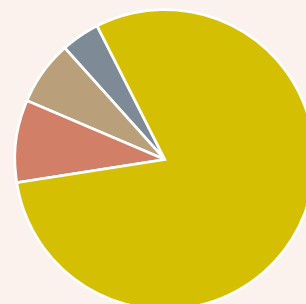
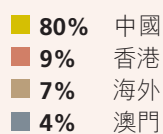
發展中

應佔樓面面積 4,580 萬平方呎



物業組合之組成 - 按地區

應佔樓面面積 5,629 萬平方呎



中國物業部

回顧二零一一年中國房地產市場的重大事件，政府的宏觀調控措施對行業起了主導作用。政策的調整，反映國家銳意平衡經濟增長和金融穩定的決心，所採取的措施亦為中國的長遠經濟發展訂立了框架。隨著持續大規模的城市化，加上城市居民的可分配收入增加，內地住房物業的長遠前景仍然保持健康。隨著跨國公司加倍重視中國市場的增長前景，商用物業業務亦有理想表現。

中國物業部繼續維持優質投資物業組合及土地儲備，專注在主要城市的核心地段發展大型綜合用途物業。

年度內，中國物業部錄得營業額18.38億港元（二零一零年：33.52億港元），按年減少45%。本公司股東應佔淨溢利按年減少38%至8.89億港元（二零一零年：14.45億港元），其中已計入投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項）6.22億港

元（二零一零年：8億港元）。若撇除投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項），部門之本公司股東應佔淨溢利為2.67億港元（二零一零年：6.45億港元）。

本集團擁有優越的物業組合和行之有效的業務策略，將繼續支持集團的長遠發展。

投資物業

於回顧年度內，本集團來自中國已竣工投資物業組合所錄得之租金收入及經營溢利分別為8.93億港元及6.26億港元（二零一零年：分別為8.08億港元及5.94億港元）。

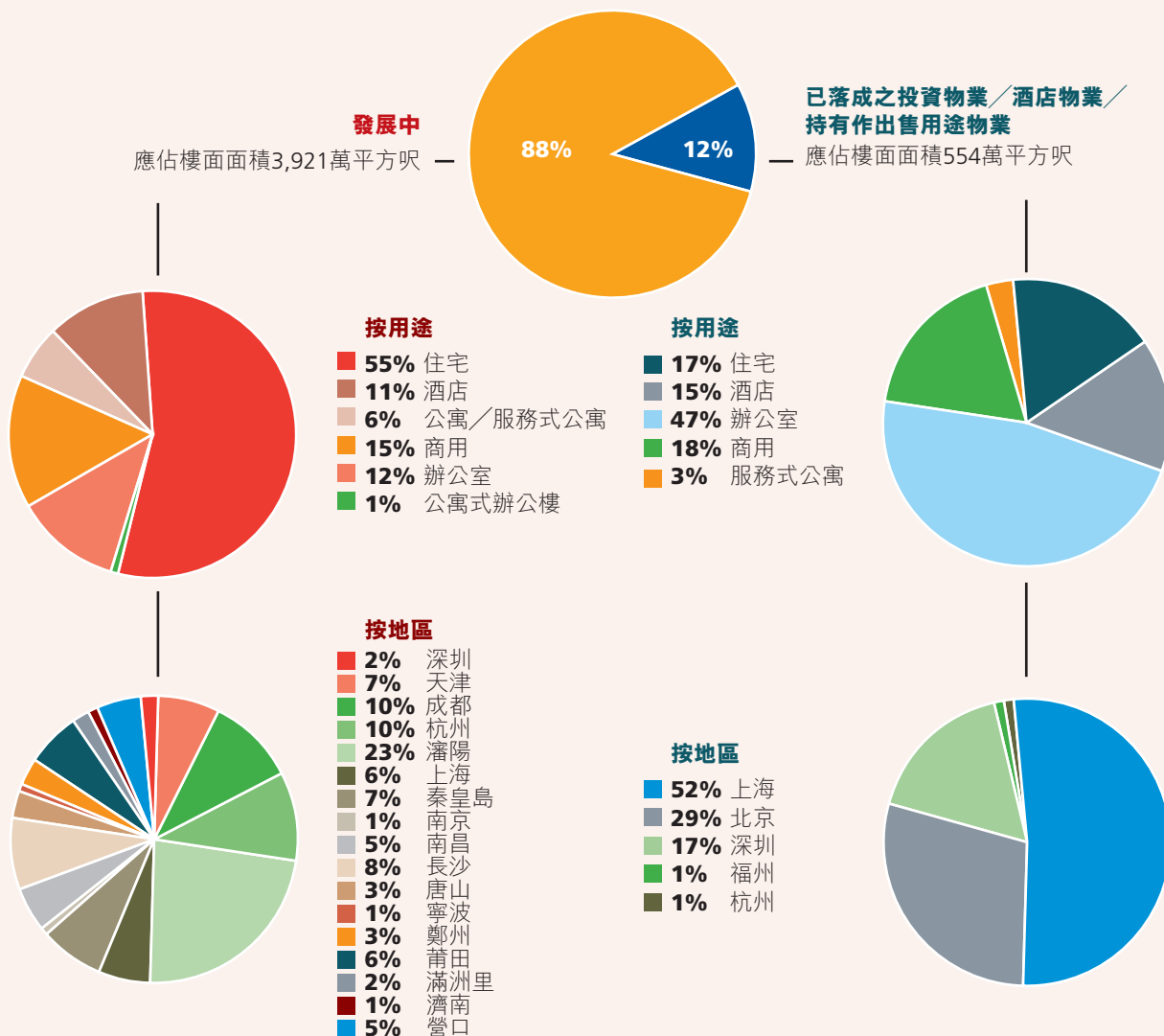
於二零一一年十二月三十一日，本集團在內地之住宅、商用及辦公室投資物業組合總樓面面積合共446萬平方呎（二零一零年：375萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一一年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積					總計	出租率
	北京	上海	深圳	福州	(千平方呎)		
辦公室	711	962	807	–	2,480	92%	
商用	98	659	107	64	928	94%	
住宅	277	775	–	–	1,052	69%	
	1,086	2,396	914	64	4,460		

於二零一零年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積					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		

中國物業

應佔樓面面積 4,475 萬平方呎



主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一一年 十二月三十一日 之出租率	於二零一零年 十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 ⁽²⁾	90%	83%
上海嘉里中心 ⁽³⁾	90%	86%
浦東嘉里城	78%	不適用
嘉里不夜城一期	85%	82%
嘉里華庭二期一及三座	68%	71%
深圳嘉里建設廣場一期	100%	91%

備註：

- (2) 北京嘉里大酒店(前稱香格里拉北京嘉里中心大酒店)除外
 (3) 正進行翻新工程之服務式公寓除外



■1. 上海浦東嘉里城, 中國上海 ■2. 上海嘉里華庭二期, 中國上海* ■3. 卓悅居 / 嘉里不夜城第一期, 中國上海 ■4. 星源匯示範單位, 中國北京



本集團持有40.8%之綜合用途物業項目浦東嘉里城位於上海浦東區，已在年度內全面開業。發展項目包括酒店、辦公樓、服務式公寓、商用物業及相關配套設施。截至二零一一年十二月三十一日，約99%之零售面積已租出（二零一零年：80%），辦公室之出租率則為83%（二零一零年：40%）。此項目將成為本集團在內地的投資物業主要地標之一。

物業銷售

年度內，本集團已落成物業在內地之銷售錄得營業額7.19億港元（二零一零年：22.50億港元），已落成的投資物業則錄得銷售金額3.05億港元（二零一零年：2.44億港元）。年內經營溢利為5.07億港元（二零一零年：9.35億港元），主要來自上海嘉里華庭二期第二座、上海嘉里不夜城第一期及第二期項目（包括住宅物業卓悅居及企業廣場辦公大樓）及北京星源匯之銷售。

位於上海市高尚住宅區華山路的嘉里華庭二期，其中第二座60個單位撥作出售，截至二零一一年十二月三十一日，已售出55個單位，佔總數92%。

位於上海市閘北區的嘉里不夜城第二期，為綜合用途項目，樓面面積約160萬平方呎。截至二零一一年十二月三十一

日，卓悅居的住宅單位已悉數售出，而企業廣場之430個辦公室單位已售出其中278個，佔總數約65%。

位於北京新源里的精品公寓項目星源匯，由東西兩幢大樓組成，公寓樓面面積約共330,000平方呎，合共317個單位，另有商用面積約13,000平方呎。截至二零一一年十二月三十一日，已售出307個公寓單位，佔總數之97%。本集團佔此項目71%權益。

發展中物業

在宏觀調控及本地生產總值增長放緩的大環境下，中國物業部繼續在主要城市驅動大型綜合項目的發展，以進一步鞏固物業組合，確保集團的長遠增長動力。為配合發展，本集團亦嚴選其他具策略地利優勢的項目，作出投資。

上海

靜安嘉里中心為綜合發展項目，由本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）合營發展，分別佔51%及49%股權。項目位於上海商業中心靜安區，總樓面面積約274萬平方呎，包括豪華酒店、國際甲級辦公大樓及高級商場，預計於二零一二年落成。



■ 5. 靜安嘉里中心，中國上海* ■ 6. 深圳嘉里建設廣場展銷廳，中國深圳 ■ 7. 杭州嘉里中心，中國杭州* ■ 8. 天津嘉里中心，中國天津* ■ 9. 樺楓居，中國杭州*

位於閘北區的嘉里不夜城第三期，在年度內已取得項目規劃方案的批准，新一期將帶來額外約110萬平方呎總樓面面積，當中包括零售商舖及辦公室物業。本集團持有此項目74.25%權益，工程預計於二零一五年竣工。

深圳

將於二零一二年第一季度竣工之深圳嘉里建設廣場二期總樓面面積約850,000平方呎。此甲級辦公樓項目連同一期共有三幢辦公大樓，位於深圳福田商業中心區核心位置，接駁未來的廣深港客運高速鐵路福田站，鐵路工程正在進行。截至二零一一年十二月三十一日，二期大樓經已預租約22%。

天津

項目為本集團於天津市河東區之綜合物業，位處海河東岸商業中心區域內，本集團佔其49%權益。第一期發展包括酒店、高端住宅及商場。第二期發展計劃則包括甲級辦公室大樓及服務式公寓。項目總樓面面積約為537萬平方呎，建築工程正在進行中，預計酒店、公寓及商場將會在二零一三年第二季至第四季分階段落成。

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延安路和慶春路交匯處，毗鄰西湖。項目將發展成面積約為210萬平方呎，包括豪華酒店、甲級辦公樓、高級公寓及一幢大型商場大樓之綜合用途物業。樁柱測試工程將於二零一二年第一季展開，整個項目預計於二零一五年前分階段落成。本集團會將本項目25%權益轉讓予香格里拉。轉讓程序完成後，本集團將佔項目75%權益。

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。項目工程預計分階段在二零一三年前落成。樺楓居第一期已落成入伙，第二期其中三幢住宅則正在推售。於二零一一年十二月三十一日，推出之500個單位已售出其中約63%。

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925,000平方呎，本集團佔項目45%權益。項目建設工程正在進行中。

成都

本集團位於成都市之都城•雅頌居座落於高新技術產業開發區南面。此住宅項目預計可提供發展樓面面積約680萬平方呎。本集團佔項目55%權益。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由二零一四年起陸續落成。都城•雅頌居一期合共有八幢優質住宅，截至二零一一年十二月三十一日，共推出四幢共900個單位作預售，已售出655個單位，佔推售單位總數之73%。

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用途物業，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、商場及高級公寓，可發展樓面面積共約260萬平方呎。項目現正展開一期之地基工程，預計於二零一四年分階段完成。

長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅及商用物業項目，現為本集團全資擁有。預計項目樓面面積約320萬平方呎。項目

現正進行建設工程，預計於二零一三年至二零一六年間分階段落成，並計劃於二零一二年第三季展開預售。

瀋陽

位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。項目樓面面積約1,470萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公樓、商場、住宅及公寓於一體的綜合項目。項目一期之建設工程正在進行中，整個項目計劃於二零一三年至二零一二年間分階段落成。

秦皇島

位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河之豪宅物業項目。建設工程正在進行中，本集團佔項目60%權益。項目預計樓面面積約480萬平方呎，將分階段落成。第一期建設工程正在進行中，預計於二零一四年完成。

滿洲里

本集團全資擁有，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，第一期住宅項目已經竣工入伙，第



■1. 都城•雅頌居，中國成都* ■2. 南昌綜合發展項目，中國南昌* ■3. 長沙住宅項目，中國長沙* ■4. 瀋陽綜合發展項目，中國瀋陽* ■5. 秦皇島住宅項目，中國秦皇島* ■6. 嵐湖居，中國滿洲里*

二期工程正在進行中。第一期項目完成後，尚餘樓面面積約620,000平方呎。

唐山

位於唐山的綜合用途項目，可發展樓面面積達330萬平方呎，由酒店、住宅及配套商用物業組成。本集團佔項目40%權益。項目計劃於二零一二年及二零一三年間分階段竣工，預售活動將於二零一二年展開。

寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，將用作發展高檔住宅項目，可發展樓面面積約104萬平方呎，本集團佔項目50%權益。項目正處於規劃階段，樁柱工程預計於二零一二年第一季展開。

營口

為本集團與香格里拉及豐益國際有限公司共同發展的大型綜合項目。位處遼寧省營口市鮫魚圈的濱海區域，地塊將發展為住宅、商業及酒店用途，可發展樓面面積約450萬平方呎，計劃於二零一四年至二零一六年間分階段完成。本集團佔項目40%權益。

濟南

本集團聯同香格里拉之附屬公司，於二零一一年五月成功以約人民幣2.91億元，投得位於濟南市歷下區地塊之土地使用

權。本集團佔此項目55%權益。地塊面積約為240,000平方呎，發展規劃包括酒店、辦公室及商業物業。項目計劃於二零一五年完成。

鄭州

本集團與香格里拉全資擁有的附屬公司，於二零一一年九月在公開競買中成功投得位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南地塊之土地使用權。購買地塊之代價為人民幣4.0115億元。地塊總面積約480,000平方呎，將發展為包括酒店、住宅、商業及辦公室物業之項目，預期於二零一五年落成。本集團佔項目55%權益。

莆田

於二零一一年十月，由本集團與香格里拉之附屬公司組成之財團，以人民幣4.555億元，在公開競買中成功投得位於福建省莆田市地塊之土地使用權。位於莆田市九華路與荔涵大道交界的地塊總面積約159萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及商用物業，本集團佔項目60%權益，預期於二零一七年分階段完成。



■7. 唐山·雅頌居, 中國唐山* ■8. 寧波住宅項目, 中國寧波* ■9. 營口鮫魚圈綜合發展項目, 中國營口* ■10. 濟南綜合發展項目, 中國濟南* ■11. 鄭州綜合發展項目, 中國鄭州*

北京嘉里大酒店（前稱香格里拉北京嘉里中心大酒店）

截至二零一一年十二月三十一日止年度，北京嘉里大酒店錄得營業額及經營虧損分別為2.26億港元及7,900萬港元（二零一零年：分別為2.94億港元及經營溢利4,800萬港元）。酒店現正進行翻新，工程預計於二零一二年完成。年度內平均入住率為46%（二零一零年：66%），平均每晚房價較去年同期上升13%。本集團佔該酒店71.25%權益。



1. 北京嘉里中心，中國北京

中國發展中物業

於二零一一年十二月三十一日：	集團應佔落成後樓面面積						總計
	住宅	公寓／服務式公寓	公寓式辦公樓	辦公室 (千平方呎)	商用	酒店	
上海	–	–	247	1,101	446	404	2,198
深圳	–	–	–	785	67	–	852
天津	926	116	–	673	548	369	2,632
杭州	1,843	361	–	118	1,203	490	4,015
瀋陽	3,264	1,461	–	1,264	2,420	395	8,804
南京	–	–	–	–	4	412	416
成都	3,300	281	–	–	161	–	3,742
南昌	706	–	–	533	69	747	2,055
長沙	2,919	235	–	–	53	–	3,207
滿洲里	585	–	–	–	32	–	617
秦皇島	2,648	–	–	–	208	–	2,856
唐山	1,002	–	–	–	88	232	1,322
寧波	522	–	–	–	–	–	522
營口	1,496	–	–	–	62	222	1,780
濟南	–	–	–	201	61	292	554
鄭州	582	–	–	213	173	326	1,294
莆田	1,653	–	–	–	107	581	2,341
總計	21,446	2,454	247	4,888	5,702	4,470	39,207

香港物業部

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額26.41億港元（二零一零年：68.47億港元）。包括已於應佔聯營公司內呈報銷售南灣溢利之公司股東應佔淨溢利則為35.24億港元（二零一零年：42.69億港元），其中已計入投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項）9.09億港元（二零一零年：23.08億港元）。

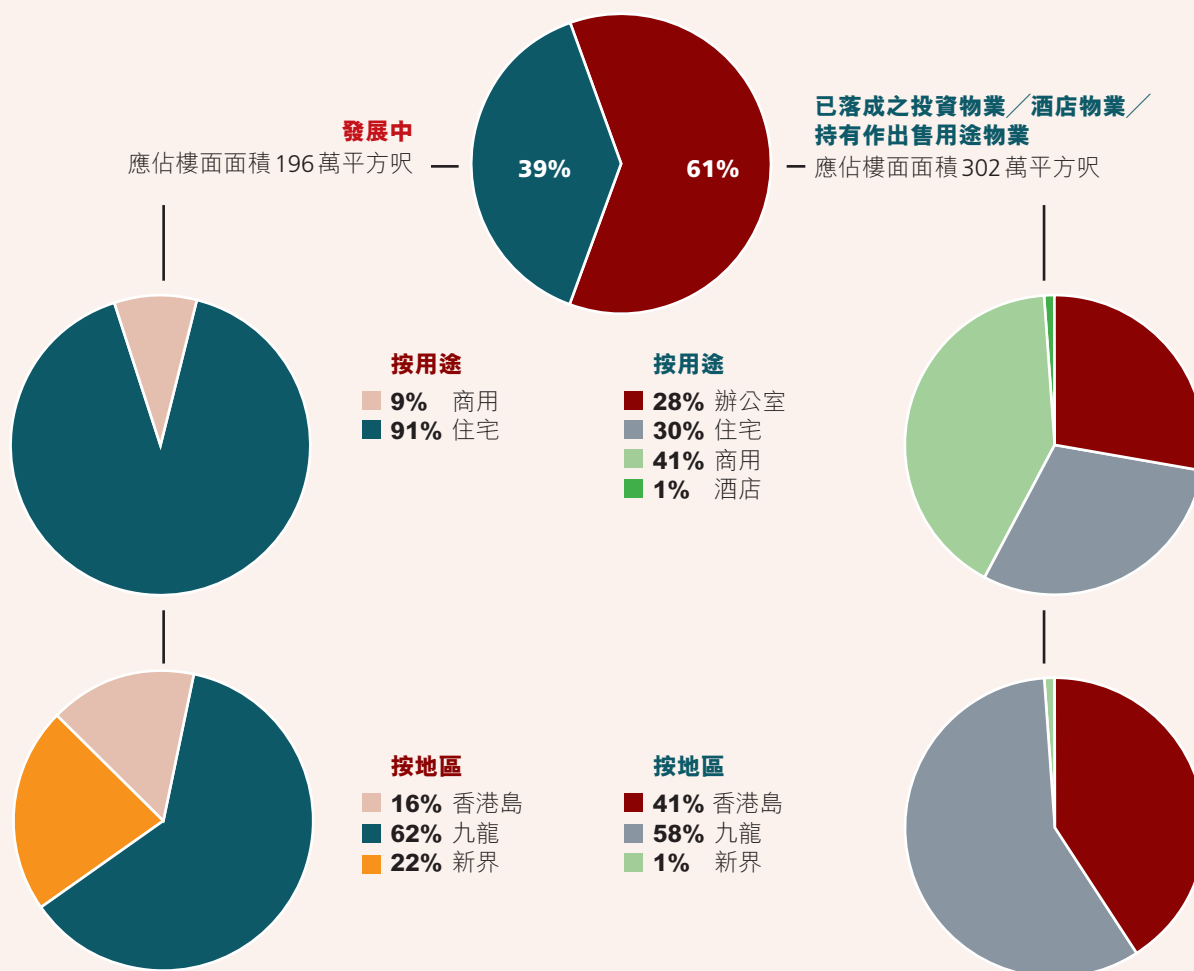
部門營業額主要來自縉庭山、縉城峰及紀雲峰之確認銷售。現崇山及西浦亦在年度內開始預售。部門維持及管理均衡的

優質物業資產，並專注在城中優越地段發展豪宅物業。部門除了從物業銷售取得理想回報，亦從投資物業賺取穩定的經常性收入。

部門持續建構資產及提升價值，銳意利用本身的產業專才及品牌優勢，在住宅、辦公室及商用物業等不同範疇，優化旗下發展項目及投資物業組合的表現。優質的土地儲備，將支持部門在供應有限的本地市場進一步發展。

香港物業

應佔樓面面積 498 萬平方呎





■ 1. MegaBox 賀年活動, 香港九龍灣 ■ 2. 嘉里中心, 香港鰂魚涌



投資物業

本集團在香港的策略性投資物業組合，包括住宅、辦公室及商用物業，為部門帶來強健和穩定的經常性收益。其中位處香港至稀貴地段的頂級府第，佔部門投資物業的主要部分，讓部門在豪宅市場擁有難以匹敵的優勢。年度內，在香港的已建成投資物業之租金收入貢獻達6.48億港元（二零一零年：5.80億港元），帶來經營溢利4.59億港元（二零一零年：4.08億港元）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團在香港的投資物業組合之樓面面積合共277萬平方呎（二零一零年：279萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

企業廣場5期／MegaBox

MegaBox座落於九龍東，樓面面積共110萬平方呎，為集購物、餐飲及娛樂於一身的創新熱點。商場揉合各項精彩設施及購物地帶，以獨特的組合營造全面的消閒體驗，成為一家大小和旅客必到之地。於二零一一年十二月三十一日，MegaBox之出租率為99%（二零一零年：98%）。

企業廣場5期的兩幢甲級辦公大樓，提供可出租總樓面面積519,316平方呎。於二零一一年十二月三十一日，企業廣場5期辦公大樓之出租率為99%（二零一零年：95%）。

香港特別行政區政府正為改造九龍東而制訂發展策略，包括貫通區內網絡及加強對外連繫。本集團相信MegaBox及企業廣場5期將更能發揮潛力，為租賃組合增添價值。

	於二零一一年十二月三十一日		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)	出租率	集團應佔樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅	722 ⁽⁴⁾	99%	722 ⁽⁴⁾	99%
商用	1,205	99%	1,205	95%
辦公室	839	90%	839	81%
	2,766		2,766	

備註：

(4) 以上列表不包括Belgravia。



■ 3. 緡城峰住宅會所，香港第一街 ■ 4. 緡庭山示範單位，香港荃灣 ■ 5. 紀雲峰，香港跑馬地

鰂魚涌嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓樓高32層，總樓面面積約為511,000平方呎。物業採用智能及有助環境持續發展的設計概念，於年度內獲香港環保建築協會建築環境評估法「新修建築物」白金級標準。於二零一一年十二月三十一日，項目約66%（二零一零年：52%）已租出。

物業銷售

於回顧年度內，在香港已落成物業銷售營業額達19.93億港元（二零一零年：62.67億港元），出售已落成投資物業則帶來銷售金額8.65億港元（二零一零年：2.61億港元）。年度內之經營溢利為7.88億港元（二零一零年：14.07億港元），其中包括緡庭山、緡城峰及紀雲峰之確認銷售。出售南灣之溢利已計入應佔聯營公司業績內。

環球經濟不穩，令香港物業的交投和價格轉趨停滯。受到負面氣氛的拖累，住宅市場在年度內的需求較為疲弱。然而豪宅市場的樓價最能保持強韌，反映業主的持貨能力穩健。本地物業作為具長遠投資價值的資產，令香港維持買家首選投資市場的地位。

香港第一街緡城峰

緡城峰乃位於西區之市區重建項目，提供488個住宅單位及約16,000平方呎商舖單位，樓面面積合共約440,000平方呎。物業位置優越，區內名校及國際學府林立。截至二零一一年十二月三十一日止，已售出481個單位，佔總數99%。

荃灣緡庭山

位於荃灣的園林豪宅項目緡庭山，提供548個單位，總樓面面積約450,000平方呎。項目強調時尚生活，並將自然景致帶入室內。於二零一一年十二月三十一日，已售出542個單位，佔總數99%。

跑馬地紀雲峰

位於跑馬地山光道20號的紀雲峰於二零一一年十一月推出發售。紀雲峰設計時尚高雅，項目提供126個標準單位，總樓面面積約為245,000平方呎。本集團佔此豪宅項目71%權益，其入伙紙已於二零一一年七月發出。於二零一一年十二月三十一日，已售出20個單位，佔總數16%。

發展中物業

黃大仙現崇山

現崇山優質住宅項目鄰近黃大仙港鐵站，可發展住宅樓面面積約767,000平方呎。五幢設計時尚的住宅大廈提供合共968個單位，空間寬敞，並配套豪華會所設施及綠化庭園，以及生活優閒購物商場。項目預計於二零一二年第一季竣工。於二零一一年十二月三十一日，已預售528個單位，佔總數55%。

上環西浦

西浦為重建項目，位於上環皇后大道西189號，為區來帶來典雅新氣象。項目位處城中富歷史特色的地段，毗鄰中環商業區。項目包括豪華住宅及零售店舖，預計可發展樓面面積約142,000平方呎。項目在年度內推售，反應熱烈。於二零一一年十二月三十一日，已預售樓面面積之92%。本集團佔項目71%權益，預計於二零一二年第二季落成。

土瓜灣旭日街

位於土瓜灣旭日街9號之商住物業重建項目計劃於二零一二年第三季落成。此項目之建設現正進行中，預計落成後可提供樓面面積約162,400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。此項目毗鄰香港大學，區內名校林立，屬罕有的優質市區地段。此優質豪宅項目預計可提供樓面面積約178,000平方呎，建設工程正在進行中，預期於二零一三年第三季落成。

九龍塘義德道

位於九龍塘義德道1號之地塊將用作發展豪華住宅物業，可建總樓面面積約為77,000平方呎。項目位處寧靜高尚地段，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。項目預期於二零一四年第一季落成。

何文田太子道西

此重建項目位於何文田太子道西298-300B號，鄰近名校區，地段尊貴，適合發展豪華住宅。項目計劃於二零一四年第二季竣工，將提供可發展樓面面積約61,000平方呎。



■ 1. 現崇山示範單位，香港黃大仙 ■ 2. 西浦，香港上環* ■ 3. 旭日街項目，香港土瓜灣*



跑馬地山光大廈重建項目

本集團繼紀雲峰後再於跑馬地發展豪華住宅，新項目位於山光道7C-7F號、聚文街及山村道交界，預計於二零一四年第三季完成，將提供可發展樓面面積約81,000平方呎。

沙田沙田嶺路

本集團在沙田沙田嶺路25-27A號發展另一特色項目，可發展樓面面積約20,000平方呎。本集團佔此豪華洋房項目之71%權益，計劃於二零一四年第四季完成。

沙田九肚山

於二零一一年八月，嘉里建設聯同信和集團及萬泰集團在公開土地拍賣中投得一幅位於九肚山之地塊。地塊可發展樓面面積約1,030,000平方呎，將劃作發展10座高級住宅之用。項目目標於二零一五年第二季竣工，本集團佔其40%權益。

青山公路掃管笏

於二零一二年二月，本集團透過公開投標購得青山公路掃管笏一幅地塊。地塊面積約722,770平方呎，可建樓面面積約為939,600平方呎，計劃用作發展不少於1,100個單位之大型優質住宅項目。

香港之發展中物業

於二零一一年 十二月三十一日：	集團應佔落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	1,773
商用	184
	1,957

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，現正在發展規劃階段。該項目可享南灣湖區和澳門半島景色。

本集團正就另一幅住宅地塊，與澳門特別行政區政府進行土地轉換程序，建議中之新地塊預期位於沿海新填海區，項目確實選址仍待澳門特區政府確認沿海新城區規劃大綱後落實，預計於二零一三年取得地塊。



■ 4. 山光道項目，香港跑馬地* ■ 5. 義德道項目，香港九龍塘* ■ 6. 九肚山項目，香港沙田*

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

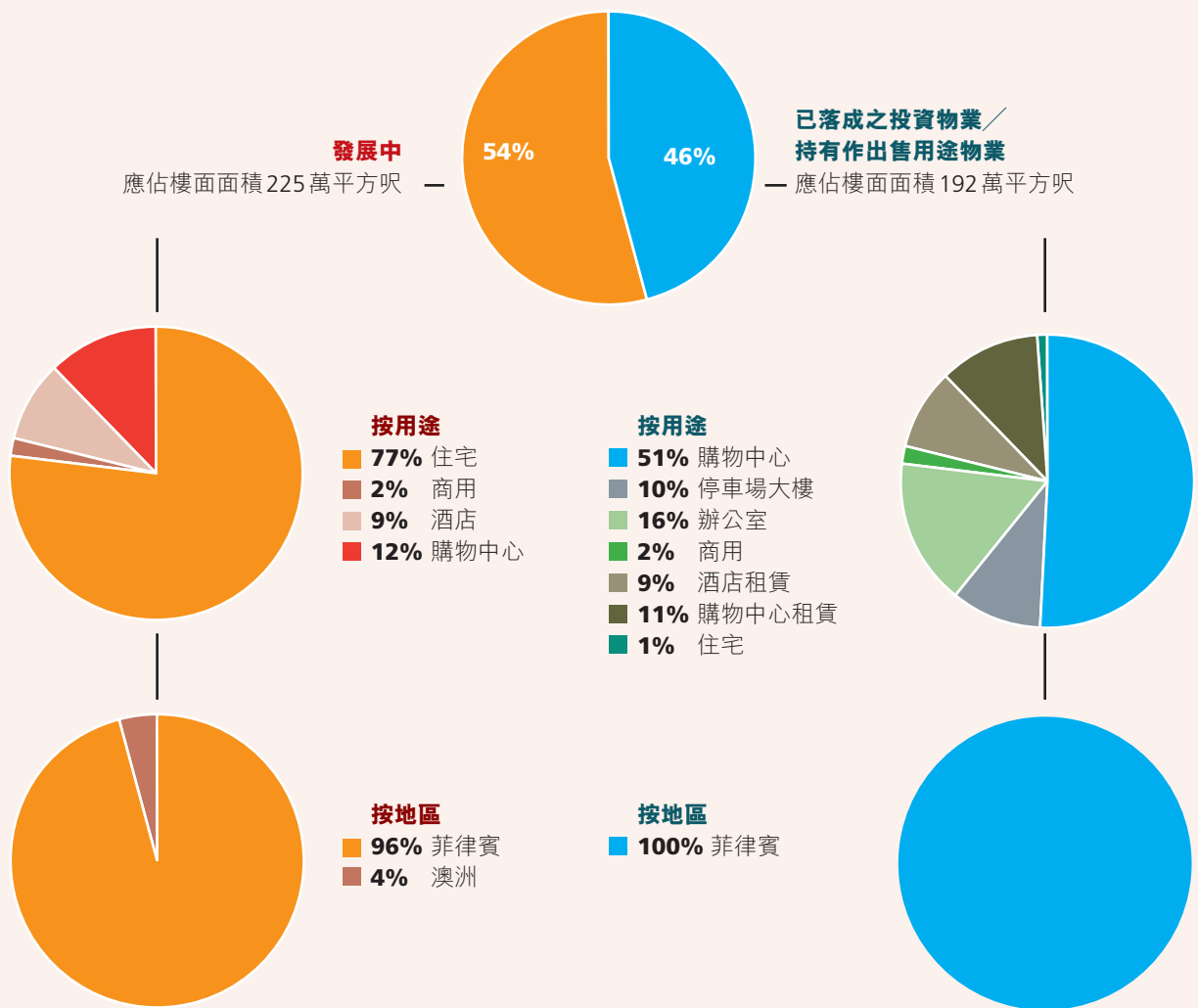
本集團持有Jacksons Landing項目25%權益，於二零一一年十二月三十一日，已售出其中1,324個單位（二零一零年：1,289個單位），佔全部1,339個可供發售單位的99%。此項目包括約167,000平方呎之商業發展部分，現正規劃中。此商住項目位於澳洲悉尼Pyrmont半島，佔地12公頃。

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100%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。於二零一一年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為99%及87%（二零一零年：分別為98%及81%）。

海外物業

應佔樓面面積 417 萬平方呎





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

Shangri-La Plaza Mall表現持續理想，毗鄰項目One Shangri-La Place之建設工程繼續進行，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。該項目之住宅單位預售反應熱烈，於二零一一年十二月三十一日共售出678個單位，佔總數52%。

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。於二零一一年十二月三十一日，項目之第一座及第二座合共1,152個住宅單位中，已售出其中1,140個單位（二零一零年：1,132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46,000平方呎零售店舖物業。SPI佔該項目40%權益。

有見於馬尼拉物業組合表現理想，SPI再投資於一新項目，於Makati City購入三層高佔地32,776平方呎的物業。舊建築物已經拆卸，將重建為樓面面積約655,000平方呎之Shang Salcedo Place住宅高樓。

海外物業組合

	集團應佔樓面面積		
	澳洲	菲律賓	總計
	(千平方呎)		
投資物業			
酒店租賃	-	170	170
購物中心租賃	-	213	213
購物中心	-	972	972
商用	-	29	29
辦公室	-	306	306
停車場大樓	-	201	201
小計	-	1,891	1,891
發展中物業			
住宅	51	1,672	1,723
酒店	-	198	198
購物中心	-	280	280
商用	42	10	52
小計	93	2,160	2,253
持有作出售用途物業			
住宅	3	24	27
小計	3	24	27
	96	4,075	4,171

展望

中國

全球正面對全新的經濟機遇和挑戰，中國的增長仍然是全球經濟中少數亮點之一。雖然中國經濟崛起的進程中仍會遇到不少問題，但國家處於有利位置，長期增長前景應有一定保證。城鎮人口急速增長，於二零一一年開始超越農村人口，加上收入增加，將為物業市場營造有利的發展條件，前景正面。

回應二零一二年的挑戰，本集團將繼續果斷前進，於重點城市發展綜合用途項目。綜合用途項目的商用物業比重較高，面對宏觀調控措施能有較強韌的表現。項目完成後，亦將為本集團帶來顯著的現金流和經常性收入貢獻。

下一階段的發展，本集團將會完成多個位於上海、天津、瀋陽和杭州的地標項目，突顯集團於中國版圖的覆蓋。嘉里建設秉持優質品牌許諾，本集團將繼續提升物業管理標準，實現集團對業主和租戶的質量與價值承諾。

本集團憑藉穩健的財務狀況，將不斷尋求內地政府微調政策時所帶來的商機。本集團同時因應市場狀況，調整銷售策略及組合。本集團將採取審慎的態度，以嚴謹的管理和仔細挑選的投資，推展來年的計劃。

香港

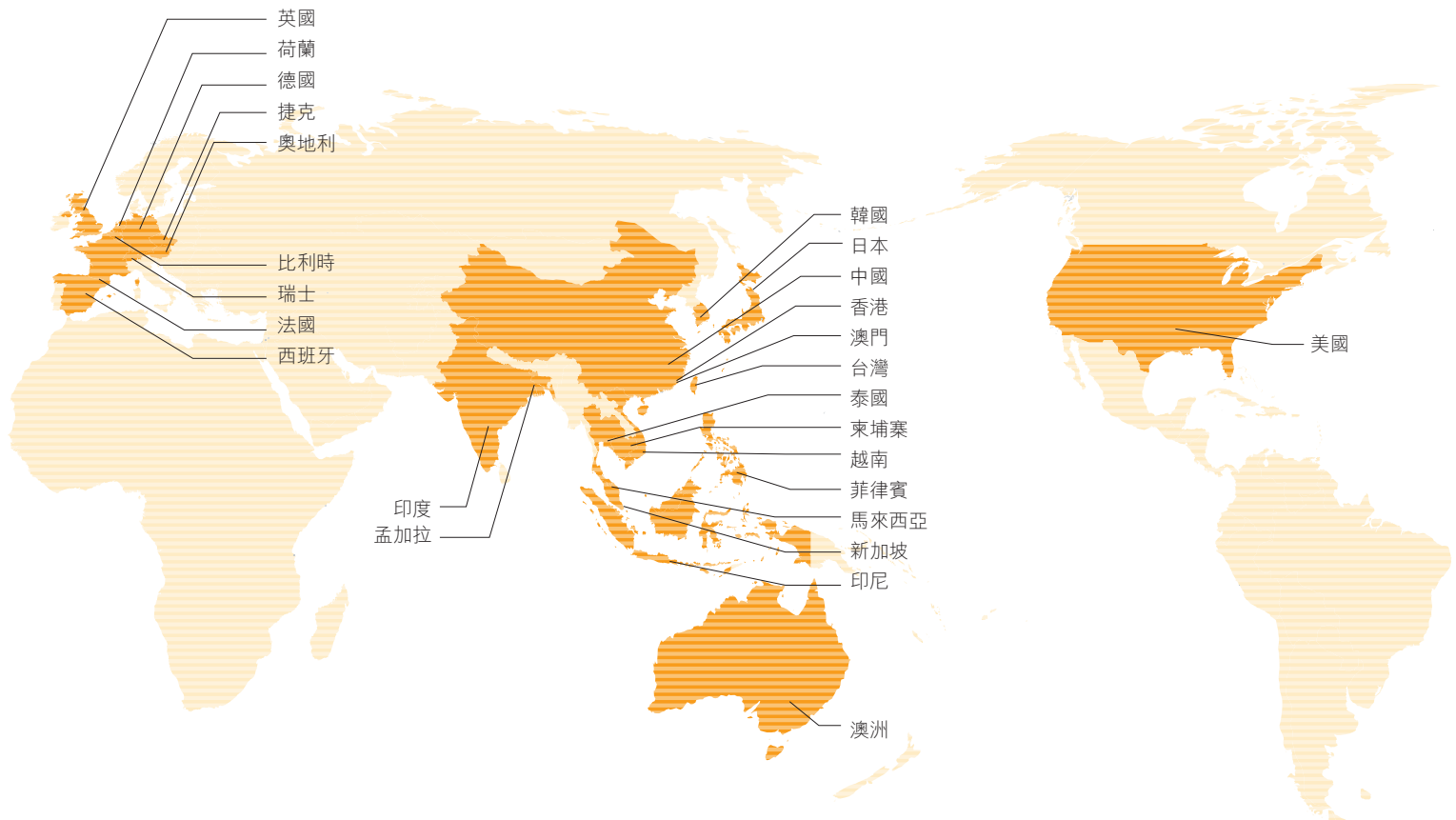
香港的經濟基調持續穩健，但其開放型經濟易受宏觀金融環境動盪所影響。香港特區政府就遏抑房地產投機活動而推出的措施固然令成交放緩，但另一方面，此等舉措反映當局維持經濟及金融穩定的決心。此政策預期可引領本港物業市場走向可持續的發展軌道。

踏入二零一二年，本集團將繼續按香港市況而微調物業銷售活動。住宅方面，本集團的發展核心在於高檔豪宅市場，並建立了堅實地位，因此在審慎的市場氣氛中能維持強健優勢。本集團對於來年的展望平穩，會繼續推售優質項目。本地失業率偏低，加上經濟健康，利率維持在低水平，市場的長遠前景保持正面。

辦公室及零售商舖的需求持續，支持租金水平，本集團的投資組合表現預計能保持強勁。企業租戶繼續從中環流向其他地區，本集團在九龍東和鰂魚涌的辦公室物業將可進一步受惠。

本集團能實現持久而強韌的業績，不但反映業務策略行之有效，能積極回應市場的發展，更點出了本集團的品牌價值。通過力臻卓越的長遠目標，本集團贏得了業主和租戶的支持。本集團亦會繼續尋求購入高質素地塊的機會，以維持優質土地儲備，支持未來的增長及維持股東回報。

亞洲翹楚、專注中國、貫通全球



綜覽

嘉里物流銳意增長，群策群力，勇於創新，一直穩步拓展業務，故能在經濟狀況波動及行業循環起伏的背景下來長期維持增長步伐。

部門在亞洲綜合物流及國際貨運業務帶動下，營業額按年增長47%至160.34億港元（二零一零年：108.80億港元）。公司股東應佔淨溢利達8.70億港元（二零一零年：8.33億港元）；若撇除投資物業公允價值調整之1.30億港元（二零一零年：1.69億港元），公司股東應佔淨溢利較去年增加11%。

環球經濟於二零一一年下半年循三大方向顯著改變：歐元區表現疲弱，中國經濟增長放緩，美國經濟則靠穩。以上的發展對工業生產和國際貿易帶來了巨大的影響，從而亦重塑了全球物流業的生態。隨著環球經濟的價值鏈出現變化，嘉里物流穩步發展其全球營運網絡。部門之覆蓋已達23個國家，並擁有自行研發的資訊科技平台以提供物流服務，旗下物流設施總面積合共超過2,600萬平方呎，聘用員工約16,000名。

綜合物流

年度內，綜合物流服務在香港及東南亞的增長帶動下，營業額按年增長43%至68.90億港元（二零一零年：48.11億港元）。經營淨溢利達5.10億港元（二零一零年：4.28億港元）。

中國經濟正由出口主導轉移至內需帶動增長模式，製造活動亦持續流向東盟國家。因應此等轉變，部門加倍努力尋求服務當中湧現的新需求。綜合物流分支在台灣的業務，亦在進一步的擴展下有所增長。

部門持續擴大客戶基礎的同時，亦已在時裝、電子、快速消費品及有保質期產品等具策略意義的最終用家領域，建立起專才地位。

香港

香港零售業持續蓬勃，觸發強勁的倉儲及物流服務需求。部門的本地業務憑藉在其核心客戶組合上建立起的市場地位，再次錄得強健業績。新建的產品組裝及整合中心PC³，進一步提升了其滿足服裝業客戶之複雜細緻的物流要求之能力。

PC³乃全港規模最大的掛衣中心配備LEED國際綠建築證書系統認可的特別工業建築，並為香港首個獲頒HK-BEAM金認證的工業建築。此等認證對於部門不斷提升所有設施環保表現的努力，予以高度肯定。

部門亦將更多在香港的倉庫重修及改裝成冷凍倉，以改善其效益。

專注中國

在中國，增長數據顯示國家持續受惠於內需增加，印證儘管出口萎縮，內地經濟仍能軟著陸。中國調整經濟重心，減低出口比重，為綜合物流業務帶來新的需求。

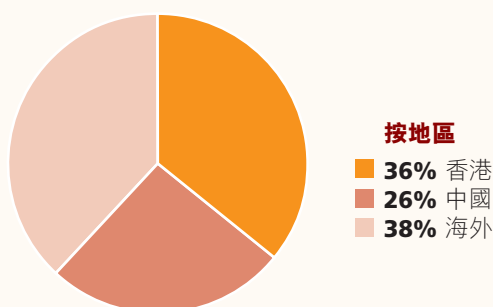
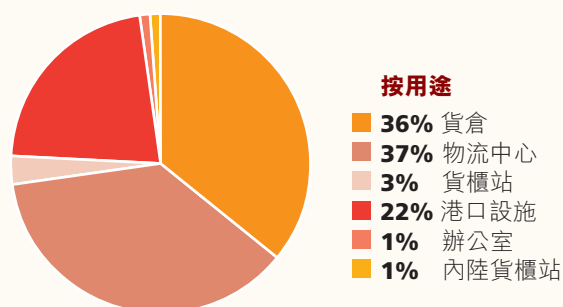
部門旗下嘉里大通物流有限公司為中國領先物流商，在國內營運物流設施超過600萬平方呎，擁有超過135個支部的網絡，服務涵蓋1,900個目的地。憑著其跨越海峽兩岸的服務覆蓋，已積極制定長遠規劃，增加新設施，並在大中華市場推出更多新的業務計劃。

位於昆山的新物流中心總樓面面積約200,000平方呎，在二零一一年上半年已開始運作。該設施成為支援及強化部門全國配送網絡的樞紐。

嘉里物流同時於河南省鄭州建設一幢新物流中心，以拓展其在華中地區的業務。該設施總樓面面積約380,000平方呎，毗鄰國家公路和鐵路，建築工程預計於二零一三年下半年完工。

物流業務物業

佔樓面面積 1,638 萬平方呎



部門已開始擴展位於重慶的物流中心，以滿足快速增長的業務需求。第二期工程預計於二零一三年第一季完成，將增加700,000平方呎的空間作倉儲和增值服務用途，總樓面面積將增至合共930,000平方呎。該物流中心將為汽車、電子及高科技和電信產業提供綜合物流服務，包括供應商庫存管理、分揀和包裝、標籤、包裝和重新包裝等。

其他興建中的設施包括位於江蘇省無錫的340,000平方呎物流中心，以及位於福建省廈門的460,000平方呎中心。

部門為擴展其服務功能，年內收購了上海會成物流（「會成」）70%權益，涉足化學品和危險品運輸此一獨特業務領域。會成為專門運送化學品的第三方物流營運商，主要專注於危險品、快速消費品、機電及汽車等相關物流服務。

部門於年度內收購山東遞速（「D-速」）70%權益，以拓展其快遞服務。D-速為一家在山東省擁有廣泛覆蓋的地區快遞公司，專門派送如電子消耗品和時裝等輕型物品。

在台灣，嘉里大榮物流股份有限公司（前稱大榮汽車貨運股份有限公司）（「嘉里大榮」）為部門兩岸三地貨品運輸聯網的關鍵部分。嘉里大榮結合了全球網絡及地方洞悉力兩大優勢，能協助客戶達成增長願景。隨著成功進行企業換標及管理重組，嘉

里大榮的擴展計劃正穩步邁進，於年度內對部門之盈利貢獻錄得按年增長逾50%。

亞洲翹楚

亞洲既是部門的基地，亦是主要的增長市場。部門在多個領域積極推動業務發展，並取得可觀成果，驅動分支在二零一一年錄得理想財務表現。

集團特別專注在多個東盟成員國強化陸路交通方案，並將此區崛起的生產中心與內地接通。部門已在東盟鋪設了更廣泛的區內網絡，能為中國福建及雲南省至泰國及越南之間提供每日的貨運服務。部門將繼續投資，以提升最後一公里，少於卡車載運量的配送能力。

在東盟區，陸路服務比其他運輸方式更具成本效益，部門已透過KART，在區內成為早著先機的積極營運者。KART目前提供五條連繫東盟及中國的主要陸路服務，其中中國與越南，以及往返馬來西亞的路線增長尤為顯著。部門旗下KART在馬來西亞經營的公司EAE Logistics Sdn. Bhd.已將其總部擴充，為現有設施增添100,000平方呎的倉庫空間。

另外，為滿足部門迅速擴展的計劃，嘉里物流將落實在新加坡建立371,000平方呎之區域物流樞紐，為區域客戶提供全面的綜合物流服務。設施預計於二零一二年第四季竣工。



■ 新綠色物流中心預計二零一二年第四季落成，新加坡



■ 1. 獲獎之 KerriVISION 系統提供全面的供應鏈可視性 ■ 2. 嘉里(興安)物流中心, 越南河內



年度內，部門亦繼續擴展越南市場。位於興安總樓面面積達105,000平方呎的新物流設施於年度內建成，正等候檢查並將於二零一二年上半年開始營運。連同座落越南中部策略位置峴港正在興建中的物流中心，以及現有在胡志明市的配送中心，部門勢在越南此日益重要的市場，提供全面的配送中心網絡及綜合物流服務。

泰國的增長勢頭持續，Kerry Siam Seaport年內處理的貨物量錄得強勁增長，產生盈利按年增加逾70%。部門計劃再增建船泊，以提升貨物的處理及船舶周轉能力。部門有信心，此市場將繼續在未來擔當增長的牽頭動力。

國際貨運

國際貨運分支在部門的國際擴展策略下取得出色業績，勢將發展成新的增長平台。憑藉規模經濟效益擴大，以及針對亞洲區內及歐亞貿易之營運實力日益壯大，此業務分支業績強勁增長。分支亦因應營運所在地進口需求之增長，爭取此中商機並取得堅實進展。

年度內，此業務分支的營業額按年上升51%至91.44億港元（二零一零年：60.69億港元），經營淨溢利亦按年增加200%至9,000萬港元（二零一零年：3,000萬港元）。

部門在年度內繼續積極推展併購計劃，並進行業務重整，俾能從歐洲和亞洲新收購之國際貨運業務中取得更大協同效益。

二零一一年十月，部門完成收購Transmode Overseas Transportgesellschaft mbH（「Transmode」）100%權益，作為業務分支的最新成員。Transmode為一家貨運集團，總部設於德國不來梅，專注往返亞洲的海運業務。

業務分支同時積極開發併裝集運平台，以爭取來自同業的商機，尋求建立更寬廣的增長基礎。預期併裝業務將可於來年取得更大進展。

於中國，部門於二零一一年第一季收購昆山萬升物流有限公司（「萬升」）70%權益，加強了部門在國內的國際貨運實力。萬升為一家無船承運商，經營上海其中一個主要的海運綜合平台，主要服務日本及東南亞貿易航線。

在另一國度，作為全球最大經濟體系的美國，其商業活動轉趨穩定，再次成為國際焦點。美國經濟轉強，有利於部門在當地市場推行擴展計劃。部門目前在洛杉磯、紐約和邁亞密設有辦事處。

物流投資

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，部門來自物流投資的盈利減少28%至1.40億港元（二零一零年：1.94億港元）。盈利減少的主要因為中國出口量持續下跌，影響部門持有25%權益的赤灣集裝箱碼頭之業績。

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



■ 3. 服務時尚奢侈品牌之鞋履中心, 香港 ■ 4. Kerry Siam Seaport 第三期擴建工程預計二零一二年十二月底擴展泊位至 1,500 米長, 泰國



資訊科技

二零一一年，對於部門的貨代信息系統發展而言，是變化更新的一年。繼年初的作業手冊首次曝光以後，部門已為未來發展訂定了一套整合全球操作的方案，並透過一個全新的單一貨代管理系統加以實施，取代現有遍佈各地不同的作業系統。這個戰略性的改變，將令現有散佈各地的不同運作歸納到一個全球最佳實踐模式上。整個項目將歷時三十個月，直到二零一四年初。

來年部門將會以「全球合規以促進增長」作為資訊科技發展的主旨，繼續透過科技的研發和實施，在全球廣泛地區保持一個穩定而且始終如一的服務水平。

展望

嘉里物流已為未來數年制定清晰的發展藍圖，蓄勢待發，爭取更廣闊的增長空間。對於全球物流業界，二零一二年上半年預計會維持平穩，但憑藉部門多支業務已啟動之穩建增長引擎，將可驅動部門在可見未來的強健發展。

部門的發展藍圖包括內部增長及合併與收購。綜合物流分支將擴展及提升其亞洲陸路運輸網絡，並進一步鞏固大中華區的貨物三通實力。併購活動將主導國際貨運分支的增長策略，首要目標為擴展在美國和南美的網絡。

管理層將密切注視中國政府稅務制度改革所帶來的潛在影響。其中，中國將實施增值稅改革，並已於二零一二年一月在上海開展改革試點。國內的營運成本上漲，亦對業界構成新挑戰。儘管面迎挑戰，預期中國在未來將繼續錄得進口增長，因此部門將善用在內地的領導地位，並積極推展業務發展，有信心可駕馭種種複雜的市場狀況，持續發展。

現今的市場動蕩難以預料，但部門能從早期跡象及早捕捉市場的新形勢，管理層能洞察先機，早作規劃，因而擁有超前的洞悉優勢。二零一二年的增長策略早已制定，部門目前正為二零一三年的發展擬定框架。嘉里物流銳意爭取具紀律性的增長，持續建立一家能為客戶和持份者帶來長遠價值的公司。

財務回顧

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

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一一年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為64.48億港元；而人民幣貸款則約相等於37.93億港元。故此於二零一一年十二月三十一日，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294.79億港元的約22%及13%。

非人民幣之外幣借貸總額64.48億港元，主要包括面值總額7.2億美元（扣除直接發行成本後相等於約55.62億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約分別合共6.07億美元及5,100萬紐西蘭元，以對沖美元及紐西蘭元兌港元的外匯風險。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之貸款總額中80.96億港元（約佔27%）須於一年內償還；28.76億港元（約佔10%）須於第二年償還；147.54億港元（約佔50%）須於第三至第五年內償還；另有37.53億港元（約佔13%）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。於二零一一年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約89%。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。

於二零一一年十二月三十一日，按本集團之負債淨額119.21億港元及股東權益639.22億港元計算，資產負債比率為18.6%（二零一零年：17.2%）。

有關本集團之可用財務資源，於二零一一年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為102.8億港元，手頭現金淨額則為175.58億港元。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。

於二零一一年四月六日，本公司一間全資擁有的附屬公司Wiseyear Holdings Limited根據於二零一零年推出之10億美元中期債券發行計劃發行3億美元之10年期定息債券。此定息債券於新加坡證券交易所上市，票面息率為每年5.875%。

於二零一一年六月十三日及二零一一年十二月十六日，標準普爾確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景屬穩定。

於二零一二年二月，本公司一間全資擁有的附屬公司Wiseyear Holdings Limited根據於二零一零年推出之10億美元中期債券發行計劃發行總額共6億美元之5年期定息債券。此定息債券於新加坡證券交易所上市，票面息率為每年5%。

所持物業詳情

本集團於二零一一年十二月三十一日持有之主要物業詳情如下：

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
中國物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. 北京嘉里中心	北京朝陽區 光華路1號	辦公室 住宅 商用	71.25	711,121 277,330 98,406	430	中期
				1,086,857		
2. 深圳嘉里建設廣場一期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室	100.00	804,709	301	中期
3. 上海浦東嘉里城	上海浦東新區 芳甸路1155號及1201號 花木路1378號、1388號 及1398號	辦公室 商用 服務式公寓	40.80	425,074 224,557 147,250	475	中期
				796,881		
4. 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	330,141 228,100 7,307	179	中期
				565,548		
5. 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
				554,910		
6. 上海嘉里華庭二期 — 第一座及第三座	上海長寧區 華山路1038弄 168及166號	住宅	100.00	478,286	211	長期
7. 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 1,641	193	中期
				108,897		
8. 福州御泉花園	福州鼓樓區 古田路139號	商用	100.00	63,986	—	長期
中國投資物業總計				4,460,074	1,969	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
中國物業						
B. 酒店物業						
1. 北京嘉里大酒店	北京朝陽區 光華路1號	酒店	71.25	499,642	-	中期
2. 上海浦東嘉里大酒店	上海浦東新區 花木路1388號	酒店	40.80	336,243	-	中期
中國酒店物業總計				835,885	-	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
C. 發展中							
1. 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	784,685 66,844	85,044	竣工驗收 進行中	二零一二年
				851,529			
2. 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 已完成， 電機及幕牆 工程進行中	二零一二年
				1,393,666			
3. 唐山綜合發展項目	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	1,001,590 231,770 88,394	435,327	住宅一主樓結 構工程進行中 酒店一土方開 挖及樁基工程 已完成	二零一二年至 二零一三年 間分階段 落成
				1,321,754			
4. 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	925,819 672,766 548,080 369,205 116,036	454,460	一期主樓結構 工程進行中	二零一三年 (一期)
				2,631,906			
5. 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	1,843,238 69,962	828,322	二期及三期 主樓結構 工程已完成， 電機及外部 工程進行中	至二零一三年 分階段落成
				1,913,200			
小計				8,112,055	2,054,946		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
C. 發展中 (續)							
6. 南京綜合發展項目	南京鼓樓區 中央路331號	酒店 商用	45.00	412,072 4,219	78,980	土方開挖及 樁基工程 進行中	至二零一三年 分階段落成
				416,291			
7. 滿洲里項目二期	內蒙古滿洲里市 六道街99號	住宅 商用	100.00	584,970 32,453	238,197	設計方案及 樁基工程 進行中	二零一三年
				617,423			
8. 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 完成	至二零一四年 分階段落成
				2,855,904			
9. 都城•雅頌居第一及二期	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	2,138,092 161,006	501,730	第一期一 主要結構 工程已完 成，電機 工程進行 中 第二期一 土方開挖及 樁基工程 已完成	二零一二年至 二零一五年 間分階段 落成
				2,299,098			
10. 杭州嘉里中心 ⁽¹⁾	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 服務式公寓 辦公室	100.00 ⁽²⁾	1,132,523 490,020 361,369 117,554	725,214	設計方案 進行中	至二零一五年 分階段落成
				2,101,466			
11. 寧波住宅項目	寧波東部新城核心區	住宅	50.00	521,882	354,071	維護結構牆 工程進行 中	至二零一五年 分階段落成
				521,882			
12. 都城•雅頌居三期	成都高新技術產業開發區 德賽三街	住宅 服務式公寓	55.00	1,161,827 280,913	336,957	設計方案及 樁基工程 進行中	二零一五年
				1,442,740			
13. 鄭州綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	鄭州市花園路東 緯二路南	住宅 酒店 辦公室 商用	55.00	581,624 325,611 213,127 172,592	263,881	設計方案 進行中	二零一五年
				1,292,954			
小計				11,547,758	3,753,232		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
中國物業							
C. 發展中 (續)							
14. 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	477,011 246,641 81,485	126,744	設計方案 進行中	二零一五年
				805,137			
15. 濟南綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	濟南歷下區 濼源大街南側 南券門巷東側 宗地編號：2011-G043號 至G044號	酒店 辦公室 商用	55.00	292,043 201,287 60,800	131,979	設計方案 進行中	二零一五年
				554,130			
16. 長沙住宅項目	長沙天心區 新開鋪路25號	住宅 服務式公寓 商用	100.00	2,918,669 235,398 52,746	1,268,225	一期主樓結構 工程進行中	二零一三年至 二零一六年 間分階段 落成
				3,206,813			
17. 南昌綜合發展項目	南昌紅谷灘中心區 地塊B-7	酒店 住宅 辦公室 商用	80.00	746,930 706,101 533,245 69,119	411,081	樁基工程及 設計方案 進行中	第一期一 二零一四年 第二期一 二零一五年 至二零 一六年
				2,055,395			
18. 營口鮫魚圈綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	營口鮫魚圈 濱城大道北· 遼東灣大街西 第14-16號	住宅 酒店 商用	40.0	1,496,196 221,652 62,431	861,120	設計方案 進行中	二零一四年至 二零一六年 間分階段 落成
				1,780,279			
19. 莆田綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	莆田城廂區 龍橋街道辦事處 延壽村 和荔城區西 溪白村 天尾鎮地塊	住宅 酒店 商用	60.00	1,653,299 581,256 106,564	953,111	設計方案 進行中	至二零一七年 分階段落成
				2,341,119			
20. 瀋陽綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	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 2,419,968 1,461,256 1,264,117 394,524	1,115,327	一期一 — 酒店： 主樓結構工程 進行中 — 住宅： 土方開挖及 地庫結構 工程進行中	二零一三年至 二零二二年 間分階段 落成
				8,804,225			
小計				19,547,098	4,867,587		
發展中之中國物業總計				39,206,911	10,675,765		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
中國物業						
D. 持有作出售用途						
1. 企業廣場	上海閘北區 梅園路216號及228號	辦公室 商用	74.25	111,569 26,992	59	中期
				138,561		
2. 樺楓居一期	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 11,469	53	長期
				36,111		
3. 星源匯	北京朝陽區 新源街63號	公寓 商用	71.00	19,209 5,327	31	長期
				24,536		
4. 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	23,971	55	長期
5. 上海浦東 嘉里城	上海浦東新區 芳甸路1201號	入口大堂	40.80	16,890	—	中期
6. 雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	商用	100.00	4,608	551	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	2,140	284	長期
8. 嵐湖居一期	內蒙古滿洲里市 六道街99號	住宅	100.00	1,302	24	長期
持有作出售用途之中國物業總計				248,119	1,057	
中國物業組合總計				44,750,989		

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						
A. 已落成及持有作投資用途						
I. 住宅						
1. Branksome Grande	香港中半山 地利根德里3號	住宅	100.00	257,372	73	長期
2. 譽皇居	香港中半山 地利根德里12號	住宅	100.00	204,940	63	長期
3. Branksome Crest	香港中半山 地利根德里3A號	住宅	100.00	153,375	126	長期
4. Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	住宅	100.00	104,460	24	長期
5. Gladdon	香港中半山 梅道3號	住宅	100.00	2,300	14	長期
小計				722,447	300	
II. 商用／辦公室						
1. 企業廣場5期／MegaBox	九龍九龍灣 宏照道38號	商用 辦公室	100.00	1,145,537 ⁽⁴⁾ 519,316 1,664,853	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 10,952 204,204	74	中期
3. 企業廣場	九龍九龍灣 常悅道9號	辦公室	100.00	59,413	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 10,151 44,039	-	長期
5. 海港中心	香港灣仔 港灣道25號	辦公室 商用	15.00	32,944 ⁽⁵⁾ 6,135 ⁽⁶⁾ 39,079	43	長期
6. 企業廣場3期	九龍九龍灣 宏照道39號	商用	100.00	19,800	-	中期
7. 南洋中心 - 不同部分	九龍尖沙咀 麼地道75號	商用	100.00	6,341	-	長期
8. 綠悠軒	新界粉嶺聯和墟 第19區馬適路3號	商用	8.00	3,820	-	中期
9. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	商用	10.00	2,896	-	長期
10. 誠和閣公眾停車場	香港跑馬地桂成里 12-20號	停車場	100.00	-	200	長期
小計				2,044,445	1,091	
香港已落成之投資物業總計				2,766,892	1,391	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積(平方呎)	概約泊車位數目	
香港物業						
B. 酒店物業						
1. 香港盛貿飯店	香港皇后大道西508號	酒店	30.00	37,517	-	長期
香港酒店物業總計				37,517	-	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 ⁽⁷⁾ (平方呎)	概約地盤面積(平方呎)		
香港物業							
C. 發展中							
1. 現崇山	九龍黃大仙 睦鄰街8號	住宅／ 商用	100.00	920,520	102,280	外牆及內部裝修 工程進行中	二零一二年 第一季
2. 西浦	香港上環 皇后大道西189號	住宅／ 商用	71.00	100,581	9,425	上層結構工程 進行中	二零一二年 第二季
3. 旭日街 住宅項目	九龍土瓜灣 旭日街9號	住宅／ 商用	100.00	162,400	19,358	上層結構工程 進行中	二零一二年 第三季
4. 興漢道項目	香港西半山 興漢道18-27號	住宅	71.00	126,568	12,656	地基工程 進行中	二零一三年 第三季
5. 義德道項目	九龍九龍塘 義德道1號	住宅	100.00	77,469	25,823	地基工程 進行中	二零一四年 第一季
6. 太子道西項目	九龍何文田 太子道西298-300B號	住宅	100.00	60,852	12,174	地基工程 進行中	二零一四年 第二季
7. 山光道重建項目	香港跑馬地 山光道7C-7F號	住宅	100.00	81,322	8,122	設計方案 進行中	二零一四年 第三季
8. 沙田嶺路項目	新界沙田 沙田嶺路25-27A號	住宅	71.00	14,200	11,737	概念設計 進行中	二零一四年 第四季
9. 九肚山項目	新界九肚山 沙田地段525號 第56A區	住宅	40.00	412,588	99,270	概念設計 進行中	二零一五年 第二季
發展中之香港物業總計				1,956,500	300,845		

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						
D. 持有作出售用途						
1. 紀雲峰	香港跑馬地 山光道20號	住宅	71.00	146,724	47	長期
2. 縉城峰	香港第一街8號	住宅／商用	100.00	26,530	21	中期
3. 縉庭山	新界荃灣 國瑞路168號	住宅／商用	100.00	18,296	26	中期
4. 南灣	香港鴨脷洲 海旁道8號	住宅／商用	35.00	9,589	30	中期
5. 灝畋峰	九龍何文田 何文田山道15號	住宅	100.00	8,220	4	長期
6. 嘉豐花園	新界大埔 露輝路33號	商用	50.00	7,893	-	中期
持有作出售用途之香港物業總計				217,252	128	
香港物業組合總計				4,978,161		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
澳門物業							
A. 發展中							
1. 南灣項目	澳門南灣湖區 C12地段	住宅	100.00	397,190	39,719	設計方案 進行中	二零一五年 第一季
澳門物業組合總計				397,190⁽⁸⁾	39,719		

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
海外物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心	65.36 ⁽⁹⁾	972,057	359	永久業權
2. 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 ⁽⁹⁾	212,969 ⁽¹¹⁾ 169,733 ⁽¹¹⁾	–	永久業權
				382,702⁽¹¹⁾		
3. The Enterprise Center	Ayala Avenue cor. Paseo de Roxas Makati City Philippines	辦公室 商用	34.58 ⁽¹⁰⁾	306,593 11,962	349	永久業權
				318,555		
4. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	停車場大樓	65.36 ⁽⁹⁾	200,558	324	永久業權
5. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	商用	65.36 ⁽⁹⁾	16,937	–	永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,890,809	1,032	

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	
海外物業							
B. 發展中							
1. Distillery Stage 5b	Distillery Drive Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	13,931	4,440	內部工程 進行中	二零一二年 第二季
2. Distillery Stage 4	Distillery Drive Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	36,931	4,483	內部工程 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	41,711	8,197	項目計劃 進行中	附註(13)
小計				92,573	17,120		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
海外物業							
B. 發展中 (續)							
4. One Shangri-La Place	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	住宅 購物中心	65.36 ⁽⁹⁾	1,064,502 279,909	68,670	上層結構 工程進行中	二零一三年 第四季
				1,344,411			
5. Fort Bonifacio Shangri-La Hotel	Fort Bonifacio Taguig Philippines	酒店 住宅 商用	26.15 ⁽¹²⁾	197,839 178,925 10,393	42,553	底層結構 進行中	二零一四年 第四季
				387,157			
6. Shang Salcedo Place	Sen Gil Puyat Ave. Cor. Tordesillas St. and HV Dela Costa St., Makati City, Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	428,486	21,423	概念設計 階段	二零一四年 第四季
小計				2,160,054	132,646		
發展中之海外物業總計				2,252,627	149,766		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
海外物業						
C. 持有作出售用途						
1. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	24,306	18	永久業權
2. Distillery Stage 3	Bowman Street Jacksons Landing Pyrmont Sydney Australia	住宅	25.00	3,049	–	永久業權
持有作出售用途之海外物業總計				27,355	18	
海外物業組合總計				4,170,791		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積(平方呎)	概約泊車位數目	
物流業務物業						
A. 已落成貨倉及物流中心						
1. 嘉里貨運中心	新界葵涌 永基路55號	貨倉	100.00	1,443,356	777	中期
2. Kerry Logistics (Australia) Pty Ltd Adelaide	4 Martin Avenue Gillman Adelaide South Australia 5013	貨櫃站 物流中心	100.00	482,587 186,230	-	永久業權
				668,817		
3. Kerry Vietnam Logistics Centre	Song Than Industrial Zone II Di An District Binh Duong Province Vietnam	物流中心	100.00	670,576	-	中期
4. 嘉里溫控貨倉1	新界葵涌 健全街3號	貨倉	100.00	659,783	57	中期
5. 嘉里貨倉(荃灣)	新界葵涌 勝耀街3號	貨倉	100.00	591,973	56	中期
6. 嘉里貨倉(柴灣)	香港柴灣 嘉業街50號	貨倉	100.00	535,037	53	長期
7. 嘉里溫控貨倉2	新界葵涌 永基路35號	貨倉	100.00	490,942	262	中期
8. 嘉里貨倉(沙田)	新界沙田 山尾街36-42號	貨倉	100.00	431,530	64	中期
9. 嘉里貨倉(上水)	新界上水 新寶街2號	貨倉	100.00	356,253	37	中期
10. 嘉里鴻基貨倉(長沙灣)	九龍長沙灣 發祥街3號	貨倉	50.00	299,115	29	中期
11. 嘉里貨倉(葵涌)	新界葵涌 葵泰路4-6號	貨倉	100.00	286,628	33	中期
12. 嘉里貨倉(粉嶺1)	新界粉嶺安樂村 安樂門街39號	貨倉	100.00	283,580	30	中期
13. 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	275,593	-	中期
14. 深圳嘉里福田物流中心	深圳福田保稅區 桃花路15號	物流中心	100.00	268,656	-	中期
15. 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	264,182	-	中期
16. 深圳嘉里鹽田港物流中心	深圳鹽田港保稅區南區 地段編號26號	物流中心	55.00	255,607	-	中期
小計				7,781,628	1,398	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
物流業務物業						
A. 已落成貨倉及物流中心 (續)						
17. 嘉里重慶物流中心一期	重慶市現代農業園區 石盤河片區A01-3、4地塊	物流中心	100.00	224,242	-	中期
18. 嘉里昆山物業中心	昆山千燈鎮 玉峰大道北側	物流中心	100.00	199,737	-	中期
19. 上海萬升外高橋物流中心	上海浦東區 港城路2008號	物流中心	70.00	192,489	-	中期
20. 嘉里危險品倉 (九龍灣)	九龍九龍灣 啟興道7號	貨倉	100.00	181,902	19	中期
21. 嘉里天津物流中心	天津天津港保稅區 津濱大道168號	物流中心	100.00	172,886	-	中期
22. 嘉里外高橋物流中心	上海外高橋保稅區 德林路268號	物流中心	100.00	153,446	-	中期
23. 北京市天竺物流中心	北京順義區 北京天竺空港工業區A區 天柱路18號	物流中心	70.00	138,204	-	中期
24. Laem Chabang Logistics Centre	Highway No. 7 (Bypass Laem Chabang) Nong-kham Sub-District Sriracha District Chonburi Province Thailand	物流中心	75.90	137,352	-	永久業權
25. 嘉里北京朝陽口岸物流中心	北京朝陽區 東四環南路甲1號	物流中心	100.00	124,147	-	中期
26. 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	25.65	121,347	-	永久業權
27. 嘉里福州物流中心	馬尾區福州經濟技術開發區 馬尾保稅區第24-1號	物流中心	100.00	108,946	-	中期
28. 上海萬升寶山物流中心	上海市寶山區 鐵山路168號	物流中心	70.00	104,725	-	中期
29. Indev Irungattukottai Inland Container Depot	SIPOP Industrial Park Irungattukottai India	內陸貨櫃站	30.00	91,516	-	長期
30. 新加坡Kerry-ITS國際標準集裝罐箱站	162 Gul Circle Singapore	國際標準集裝罐箱站	60.00	66,002	-	中期
小計				2,016,941	19	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	
物流業務物業						
A. 已落成貨倉及物流中心 (續)						
31. 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	25.65	50,016	-	永久業權
32. Malaysia EAE Logistics Centre	Lot 213 Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam 06050 Kedah Malaysia	物流中心	51.00	45,240	-	長期
33. 上海會成浦東新區物流中心	上海浦東新區 周浦鎮紅橋村4309號	物流中心	70.00	45,208	-	中期
34. 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	25.65	43,286	-	永久業權
35. 北京市順義區物流中心	北京順義區 京密公路東1至24幢	物流中心	70.00	33,326	-	中期
小計				217,076	-	
已落成貨倉及物流中心總計				10,015,645	1,417	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約地盤面積 (平方呎)		
物流業務物業						
B. 港口設施						
1. Kerry Siam Seaport	113/1 Moo 1 Silo Road Tungsukha Sriracha District Chonburi Province Thailand	港口	79.52	3,690,460		永久業權
港口設施總計				3,690,460		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期	
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目		
物流業務物業							
C. 辦公樓							
1. 大通大廈	北京朝陽區 霄雲路21號	辦公室	70.00	104,727	-	中期	
辦公樓總計				104,727	-		
物流業務物業							
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)		
D. 發展中貨倉及物流中心							
1. 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	72,657	72,657	最後檢查正在 進行中	二零一二年 第一季
2. 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	48,432	191,843	最後檢查正在 進行中	二零一二年 第一季
3. Kerry Hung Yen Logistics Centre	Minh Duc commune My Hao District Hung Yen Province Vietnam	物流中心	100.00	104,852	193,752	最後檢查正在 進行中	二零一二年 第二季
4. 嘉里無錫物流中心	無錫新區旺莊工業園	物流中心	100.00	337,660	346,702	設計工作 進行中	二零一二年 第三季
5. 嘉里新加坡物流中心	新加坡淡濱尼 物流園Pt Mk 30 0786A段	物流中心	100.00	371,466	218,509	已展開 結構工程	二零一二年 第四季
6. Vietnam Danang Logistics Centre	Road No. 3 Hoa Khanh Industrial Zone Lien Chien District Danang City, Vietnam	物流中心	100.00	88,577	167,219	地上蓋工程 進行中	二零一二年 第四季
7. 嘉里重慶物流中心二期	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	707,929	310,003	設計工作 進行中	二零一三年 第一季
8. 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	460,335	574,302	設計工作 進行中	二零一三年 第一季
9. 嘉里鄭州物流中心	鄭州國際物流園區 物流大道	物流中心	100.00	377,751	506,354	計劃進行中	二零一三年 第三季
發展中貨倉及物流中心總計				2,569,659	2,581,341		
物流業務物業組合總計				16,380,491			

附註：

- (1) 申請土地使用權進行中。
- (2) 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。
- (3) 土地使用權付款進行中。
- (4) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (5) 可出租樓面面積。
- (6) 實用面積。
- (7) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (8) 有關建議中的澳門填海項目，根據於二零零九年十月十四日刊載之澳門特別行政區政府通告，獲授予另一地塊以作交換，惟地點及面積有待確認及同意。
- (9) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (10) 包括通過菲律賓預託證券所持有之16.27%應佔權益。
- (11) 地盤面積。
- (12) 包括通過菲律賓預託證券所持有之12.30%應佔權益。
- (13) 發展計劃檢討中。
- (14) 樓面面積不包括泊車位。

企業社會責任報告

作為一家肩負社會責任的企業，本集團致力將可持續發展及良好企業公民理念融入業務各個層面。我們的信念，是積極栽培集團營業所在社區的福祉與發展。集團透過可行的政策，激勵員工的熱情和投入精神，支持環境保育，冀市民生活能得到切實改善，並關顧集團員工、客戶、社區及所有持份者的工作生活。

團隊的積極參與至為關鍵。管理層相信透過參與，員工及其家屬的想像力和熱忱得以發揮，亦有助鞏固團隊精神，讓集團可進一步貢獻社會。集團員工參與一系列有意義的活動，無論是關注氣候變化和環境污染，或是為可持續業務增長建構有關守則，均反映在今天的全球化環境裡，每個人都可以為更美好的未來作出貢獻。

商界展關懷企業

本集團舉辦多項關懷環境、社區及員工的活動，反映集團對良好企業公民承擔的深度。集團於年度內連續九年獲香港社會服務聯會認可為「商界展關懷企業」。在二零一一年，集團繼續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。商界展關懷贊助人會自二零零五年成立以來，匯聚有志培養企業社會責任文化的商界領袖。

環境保護

本集團作為一家主要的地產發展商，有責任坐言起行，通過週密的規劃，確保下一代可享受更理想和清潔的環境。這是集團的核心信念之一。企業內部設有一套環境管理系統，規範集團發展、管理和維修綠色樓宇，並提升員工的環保生態意識。於二零一一年，環境管理系統已擴展至集團的物業管理業務。環境管理系統委員會由管理高層及部門主管主導，定期舉行會議，確保環保程序能融入各個營運環節。

本集團欣然匯報，為二零一一年訂立的目標絕大部分已成功達標，尤其能源效益有所提高。集團鼓勵主要承建商實行環境管理系統，並爭取ISO 14001認證。集團旗下發展項目的建築廢料盡量減少，大廈及辦公室活動的碳排放亦受審慎監察。多個集團項目達到香港環保建築協會建築環境評估方法（「BEAM」）所要求的標準（見下文）。集團參與更多環保活動，並取得多項企業社會責任相關的獎項，又鼓勵員工參加公司以外的環保培訓課程，包括BEAM專業培訓及考試，以及綠色建築評估方法和空氣流通評估工作坊等。



環境管理系統獲ISO 14001認證

本集團在二零一一年為環境管理系統取得ISO 14001認證。由國際標準化組織開發的ISO 14001，為本集團在減低環境污染足跡，以及在環保表現上持續取得改善，訂定了審核標準。集團全面實施環境管理系統，重申推動社區可持續發展的投入和決心，並能顯著提升員工的環保意識、公司形象及市場定位。透過減省能源和物料，成本效益亦有所提升。

建築環境評估

BEAM為全球領先的建築指標之一，旨在評估、認證及改善建築物的環境保護表現。年度內，嘉里中心更獲BEAM建築環境評估法「新修建築物」白金級標準。縉城峰、騰皇居及SOHO 38獲BEAM建築環境評估法「新修建築物」白金級標準，而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「現存建築物」的銅級標準。

香港產品組裝及整合中心獲香港環保建築協會金認證及LEED金認證

嘉里物流在大埔的產品組裝及整合中心(「PC³」)在二零一一年十月成為香港首個獲頒HK-BEAM金認證的工業建築。此認證標準由香港建築環保評估協會頒發，確認中心經評估達環保表現的高標準。

PC³並獲LEED金認證，確認建築物的設計及施工融合節能燈光、雙層窗戶等綠色科技，可採納最多的自然光及雨水，並盡量利用環保的著色塗料。

電動車租借服務

本集團響應香港政府提倡的低碳生活，與中華電力合作於縉庭山推出「電動車租借服務」，讓居民租用。

香港綠色建築議會

本集團連續兩年成為香港綠色建築議會的機構會員，協力為香港的獨特環境推廣環保建築守則與應用。

二零一一年地球一小時

MegaBox及本集團旗下管理的多項物業在二零一一年三月二十六日晚上關掉外牆照明一小時，以支持「二零一一年地球一小時」活動。此項全球活動由世界自然基金會發起，旨在聲援受氣候轉變威脅的人類與大自然。世界自然基金會呼籲每位市民把每一天都當作「地球一小時」，實踐低碳生活，成為對抗氣候變化的一分子。





參觀低碳部屋

本集團員工及家屬於二零一一年三月獲邀參觀位於金錢村何東學校的「低碳部屋」。此行旨在向員工灌輸氣候變化相關的理念和實用知識，介紹可簡易實行的減碳方法。

有機栽種日

本集團的員工在四至五月的六個星期日，有機會嘗試以有機栽種方式，親身種植農作物。有機栽種不但保證食物安全，而且產品健康有益，並符合動物權益及對本地生態有利。

二零一一年環保大使計劃

本集團贊助環保生態協會為青少年及兒童舉辦「二零一一年環保大使計劃」。環保生態協會為一家非牟利機構，宗旨乃提倡愛護大自然，實踐環保措施，減低污染的禍害。此計劃由二零一一年四月至九月舉行，繼續以保育中華白海豚及減少碳排放為主題，主要活動包括中華白海豚觀察之旅，以及到校講座及展覽。

二零一一年知慳惜電節能比賽

本集團管理的多個物業參加了地球之友舉辦的「二零一一年知慳惜電節能比賽」。參與的樓宇於二零一一年五月六日至九月二日期間的耗電量與二零一零年同期比較，最少減低2%。

參觀海下灣海洋生物中心

本集團員工及家屬於二零一一年七月參觀海下灣海洋生物中心。員工在此別具意義的教育旅程中親身感受海下灣海岸公園的自然海洋環境，從中認識保護香港珍貴海洋生物的重要性。



循環再造工作坊

工作坊教授參加者學習以使用過之食油製作手工皂，帶出家居化學清潔劑對人類及環境造成不良後果之訊息。

二零一一年優質食水認可計劃一金、銀及藍證書

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。二零一一年九月，四幢大廈獲水務署頒發金證書，兩幢獲

社區服務

本集團一直以關顧弱勢社群、長者及有需要人士為己任。管理層及員工對於各項社區服務和活動熱誠投入，幫助有需要的團體和人士，集團深以為傲。

採用匡智會郵件處理服務

本集團支持社區的行動，包括聘用匡智會定期處理直郵及企業雜誌之郵寄。匡智會作為本港一所非牟利機構，為不同年齡及不同智障程度的人士及他們的家庭提供服務。

捐血日

二零一一年九月十五日，本集團邀請香港紅十字會輸血服務中心在旗下物業舉行捐血日。

二零一一年度抬轎比賽

嘉里物流於二零一一年十月三十日參加了於山頂舉行的「二零一一年度抬轎比賽」。參賽隊伍由明德國際醫院出發，在兩條沿山頂的比賽路線上抬轎競賽（兩條路線全長均為2.1公里）。抬轎慈善基金為註冊非牟利機構，旨在為本地一些只獲有限度援助的慈善團體籌款。

大學生考察活動

二零一一年十一月，本集團安排香港城市大學建築學系學生參觀嘉里中心，實地了解香港獲獎高樓的設計、結構與設施。

大朋友計劃－蒲公英中學家訪

二零一一年十一月五日，郭氏基金會成立「大朋友」計劃。嘉里物流20位內地同事參與了北京大興區蒲公英中學的家訪活動，定期探訪30位學生，讓志願者陪伴農民工子弟心靈成長。此計劃分別在北京、廣州及成都每地兩所中學推行，並通過家訪，在每所項目學校的每一年級挑選40名學生，資助他們完成初中學業。

連續六年支持護苗基金

嘉里物流連續第六年支持護苗基金，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，為長者及有需要人士、兒童教育、學術活動及天災災民籌募善款。

城市研究及城市規劃中心三十週年

本集團贊助「城市研究及城市規劃中心三十週年」活動，以支持本港建造及地產行業，培育下一代的專才。中心由香港大學建築學院成立，三十週年基金旨在提升教學及學術水平。



公益行善「折」食日

本集團同事全力支持於二零一一年三月二十二日舉行的「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，善款用以服務有需要人士及弱勢社群。

公益金商業及僱員募捐計劃

員工透過直接捐獻和自行組織的籌款活動，捐助由香港公益金主辦的一項大型企業籌款計劃，幫助有需要人士。本集團亦於二零一一年四月捐款予關愛基金。

二零一一年香港中文大學工商管理碩士企業社會責任會議

本集團透過贊助此項盛事，秉承集團不斷提高企業社會責任標準和最佳守則的遠大承諾。會議以「持續未來、全球相伴」為主題，是向未來領袖灌輸有關企業社會責任原則，並讓當今業界領袖分享第一手經驗的重要平台。

State-of-the-Arts藝術基金主辦之墨西哥仁刻

State-of-the-Arts藝術基金聯同墨西哥駐港領事館合辦名為「墨西哥仁刻」的當代墨西哥畫展，本集團為主要贊助機構。畫展旨在促進海外藝術家和本地藝術社群的交流，提升香港的文化及藝術鑑賞水平。

State-of-the-Arts藝術基金為香港非牟利機構，成立於二零一一年，推動嚴格的道德標準，致力支持藝術產業的成長及專業發展。基金並為藝術家提供機會，在專業藝術市場發揮潛能，將創意轉化成具價值的藝術品。

世界心臟日

本集團支持由香港心臟專科學院主辦的「世界心臟日」。活動旨在促使香港市民注意心臟健康，從而擁有更健康長壽的生活。學院以教育市民及公眾利益為前提，提供心血管疾病諮詢。

支持馬莎百貨慈善活動

嘉里物流於二零一一年八月十三日支持客戶馬莎百貨，捐贈郭氏集團著名品牌金龍魚食用油及金龍魚東北大米予香港麥當勞叔叔慈善之家，為30個家庭帶來平安和幸福。

二零一一年正視行動

嘉里物流員工於二零一一年八月參加由奧比斯舉辦的「襟章運動」，支持「世界視覺日」。通過此項具意義活動所籌得的全部善款，均撥捐奧比斯，為更多失明人士帶來光明。

香港管理專業協會專上學生增值計劃

年度內，本集團贊助本地大學生出席香港管理專業協會之週年會議及講座，贊助期長達三年。此等講座提供機會讓學生學習業界領袖的經驗與智慧，理解和鑑識商業價值觀與運作，以及培養對商界趨勢和變化的關注意識。



公益服飾日

集團員工於二零一一年九月三十日「公益服飾日」，透過所穿衣著表達愛心。員工享受穿著便服、盛裝和特別主題服飾的樂趣之餘，亦能參與善舉。

捐贈設備予湖南春蕾希望小學

嘉里物流中國部曾於二零一零年捐贈40,000元人民幣予湖南省大灣羅春蕾希望小學，於年度內更額外捐贈50,000元人民幣為學生購買400套桌椅，以及三部新桌上電腦和一部手提電腦作教學用途。所有新設備已送抵學校。

建造業慈善演唱會

本集團於二零一一年十一月贊助建造業慈善演唱會，目的是籌集善款，為於建築事故中意外身故工友的家庭提供撫恤及即時經濟援助。

DETOUR 2011

本集團於二零一一年十一月贊助香港的創意盛會「DETOUR 2011」。活動與「設計營商周」同時進行，包括一系列活動和展覽，當中包含香港和世界各地原創、大膽和激發思維的意念。一連串的展覽、工作坊和活動，為年青人及新晉設計人才提供分享作品的平台，同時為大眾提供學習及啟發的機會。

捐贈圖書及美術設備

本集團之成都住宅項目都城•雅頌居於年度內捐贈一批美術設備設施予成都機投實驗學校作教學用途，再於十二月舉行圖書捐贈活動，共收集566本圖書予有需要之兒童。

捐贈電腦

本集團樂於幫助有需要社群，並積極回應環保的訴求，旗下管理的多幢物業在年度內參與了由環境保護署組織的舊電腦捐贈／回收計劃。

捐贈衣物

多幢由嘉里物業管理服務有限公司管理的物業，包括灝峯、Belgravia、翠彤苑、縉庭山及縉城峰等，以行動支持由長春社及救世軍主辦的衣物回收計劃。

公益愛牙日

「公益愛牙日」由香港公益金、香港牙醫學會和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。員工於二零一一年十二月參加「公益愛牙日」，藉此提醒自己要珍惜牙齒，同時亦向較不幸人士送上關懷。

關懷全人

人才乃集團成功的核心。集團秉持關懷員工以及其家人的文化，關注員工福利和專業發展，並實施家庭友善的僱用政策及措施。本集團相信親切和能實現個人抱負的工作環境不但可提升員工表現，同時可鼓勵他們充分發揮專業與潛力、提高生產能力、激發創新能力和橫向思維，並是一個可以招攬和培育人才的強健平台。

領袖發展計劃

本集團在二零一一年推出兩項為期兩年的計劃，旨在啟發部門主管及經理級人員的領導潛能，透過24個月內進行11個工作



坊，加強他們的策略思維和多層面領導力。此兩項計劃目的是讓參加者掌握能為組織創造長期價值的關鍵知識、技巧和領導方法，以及有效領導團隊和爭取績效的能力。透過廣泛策略技術、領導能力、人際網絡和管理技能的鑑識和應用，提升領導力的靈活性。

指導計劃

二零一一年，本集團為項目經理舉辦指導計劃。數位高級管理人員成為不同項目經理的導師，分享專業知識和經驗。

工作相關培訓和講座

除了領導技巧，傳遞專業知識亦是集團的首要任務之一。本集團於年度內舉辦一系列不同專業議題的技術講座，讓員工掌握行業最新技術和守則。其中包括屋宇署的小型工程監管制度講座、考察地基工程施工方法及認識有關建造鑽孔灌注樁之機械、建築信息模擬技術講座及實用培訓工作坊，以及冷氣與排水系統、建築結構設計和調解的講座。

績效管理培訓

人事管理在中國是中級和高級管理人員重要職責之一。本集團於年度內在中國不同地方舉辦超過20場績效管理培訓。

團隊建立

為加強團隊成員之間的合作，本集團為項目部門及物業管理部門於大埔白鷺湖互動中心舉行了兩個有關團隊建立的工作坊。

環保培訓

本集團致力在所有營運細節上提升環保意識，所有員工必須參與環境管理意識培訓，有關課程旨在提高員工整體環保意識及指導他們在辦公室實施環保措施。集團亦為項目管理部門安排環境管理系統的實施培訓，示範如何於日常營運中執行此系統。集團同時贊助員工接受BEAM專業培訓和評估、綠色建築評估法等多類培訓。

語文培訓

集團一直致力加強員工的普通話溝通能力，於年度內舉辦三期普通話課程。集團又為物業管理前線員工設計「服務英語」培訓課程，以及建立英語水平提升計劃，讓同事每週與外籍導師練習英語。

客戶服務培訓

優質服務為本集團建立信譽的一大支柱。為維持優質服務，集團於年度內每週舉行「物業管理服務原則」培訓課程。類似課程亦定期為中國員工舉辦。此外，為了提高員工的儀容標準和專業形象，集團安排前線員工出席化妝和護膚課程。

集團更為南灣新聘員工進行交樓培訓。培訓包括五個核心單元：工作理解課程、物業管理服務原則、客戶服務360、投訴處理和服務業英語。另又為富嘉閣籌辦了一個客戶服務培訓計劃，及為Mega Ice舉辦「冰上送暖」培訓課程，鼓勵所有前線員工積極參與。





英國特許屋宇經理學會培訓

為進一步改善中國物業管理服務，本集團的內地員工參加了英國特許屋宇經理學會培訓課程。學會是以英國為總部的專業機構，舉辦一系列領導和管理課程，加強經理、資深經理和董事等各級管理人員的領導才能。課程涵蓋輔導和師友計劃、績效管理和領導策略等主題。

物業管理體驗學習

為迎接集團於中國未來業務擴展的挑戰和加強團隊的物業管理能力，集團揀選多位中層管理人員於二零一一年三月出席在香港舉行為期兩星期的體驗培訓課程。課程包括香港物業實地考察、對比不同物業管理技巧於中國的實際應用，以及提升客戶服務水平和加強現有競爭優勢的方法。

黑暗中對話

嘉里物流20位管理人員於二零一一年八月參與「黑暗中對話」領袖工作坊，深化領導及溝通技巧。參加者需要在全漆黑的環境裡合作完成多項任務。

創意蛋糕夜

嘉里物流同事在二零一一年八月二十六日參加內部組織社交會舉辦的烹飪活動，製作榛子薄脆蛋糕，度過愉快的晚上。

生活與工作平衡日

在工作與生活之間取得平衡，乃本集團關懷員工的一個重要元素。嘉里物流員工於二零一一年十月十七日至二十一日連續第四年參加慈善團體公益企業主辦的「生活與工作平衡日」。部門鼓勵員工於週內準時下班，工餘可花更多時間陪伴家人和做適量運動。生活與工作平衡計劃的其他活動包括以「嘉里精神」為主題的攝影展覽，及為員工提供自願性參加的免費注射流感疫苗計劃等。

MegaBox全力支持社會活動

MegaBox在二零一一年繼續支持多元化的社區、環保及慈善活動，例如二零一一年三月由香港柏金遜症基金主辦的太極籌款活動。活動為商場增添生氣，展現社會團結和關懷之心，同時亦讓參加者和顧客樂在其中。商場在年度內亦招待了超過100個長者、幼童、學生及弱勢社群團體蒞臨參觀。

MegaBox為紅十字會、扶康會及協康會等多個非牟利機構安排了參觀，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各項設施，商場並與商戶攜手合作，為蒞臨的訪客帶來獨一無二的難忘體驗。

二零一一年九月，MegaBox贊助了「二零一一年錯覺 x 視覺奧比斯·世界視覺日」攝影展，鼓勵大眾注重眼睛健康和關注視障人士所遇到的困境。

MegaBox、Mega Ice及勞工處「青年就業起點」於二零一一年十二月合辦週末市集，供年青人擺賣自家產品。MegaBox免費提供場地予年青訪客，讓他們獲取業務管理及銷售原創產品的珍貴經驗。

自二零零七年開幕以來，MegaBox已成為推廣慈善活動、社區關懷和連繫眾人的熱門場所。MegaBox承諾未來將會舉辦更多同類活動。

二零一一年獎項及嘉許

本集團對於每個業務環節及所須承擔的社會責任，均秉持追求卓越的精神，而精益求精已成為集團企業文化中不可或缺的主導元素。集團於二零一一年再獲多項本地及國際殊榮，嘉許其作為良好企業公民的努力，並盡顯領袖風範。能獲得聲譽卓著的業界、專業團體，以至政府和傳媒機構頒發獎項，整個團隊均深感光榮、興奮及鼓舞。



物業部

二零一零／二零一一年International Mercury Awards — 大獎及金獎

本集團憑SOHO 38項目之「Bringing Smart Living to SOHO」宣傳作品獲「二零一零／二零一一年International Mercury Awards」頒發「企業：特別目的傳訊」組別金獎。一年一度的比賽已踏入第二十四屆，獎項由國際著名評選機構MerComm Inc.贊助。同一作品在「最佳推廣計劃：企業」組別更獲得大獎。「Mercury Awards」旨在表揚公共關係及企業傳訊專才之卓越貢獻。



第十一屆資本傑出企業成就獎 — 最佳地產發展商

二零一一年三月，本集團榮獲「第十一屆資本傑出企業成就獎」，被評選為最佳地產發展商，以嘉許集團於年度內的卓越表現。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。

香港環保卓越計劃 — 減廢標誌

本集團在辦公室及住宅管理方面恪守環保及減廢的承諾，集團及嘉里物業管理服務有限公司管理的17項物業均達致「二零一一年香港環保卓越計劃」中減廢標誌的「卓越級別」。減廢標誌旨在表揚香港商界在企業內減少產生廢物的貢獻。

第二十一屆International ASTRID Awards — 卓越設計獎

於二零一一年五月，本集團再次於「第二十一屆International ASTRID Awards」中獲獎，在「年報—企業—傳統」組別中獲頒榮譽獎。ASTRID Awards由MerComm Inc.頒發，為全球最大型的設計成就嘉許計劃之一，參賽機構包括多類型企業、政府機關、非牟利組織及協會。



二零一一年獎項及嘉許



二零一一年BCI Asia獎項 — 十大發展商獎

本集團於五月榮獲「二零一一年BCI Asia獎項」頒發「十大發展商獎(香港)」。BCI為區內主要建築媒體集團，為建築業帶來最新資訊。「BCI Asia獎項」在香港、印尼、馬來西亞、菲律賓、新加坡、泰國及越南等七個亞洲地區舉行。BCI訪問超過25萬位曾參與亞太區重要工程的建築師、發展商、顧問及承建商後，在每個地區選出「十大發展商獎」及「十大建築設計公司獎」得獎者。

二零一一年資本雜誌及資本壹週企業社會責任大獎

本集團於二零一一年五月獲《資本雜誌》及《資本壹週》舉辦的「二零一一年企業社會責任大獎」嘉許。兩份雜誌專門報導中港兩地上市公司及大企業之財經地產消息，深具影響力。評審尤其認同本集團制訂業務策略時考慮環保因素和社會承擔。五大評審準則包括政策及策略、市場及供應鏈、工作場所與人、環境保護、社區投資及發展。

第二屆全港保安及物業管理急救比賽 — 冠軍獎項

嘉里物業管理服務有限公司在二零一一年六月舉行之「第二屆全港保安及物業管理急救比賽」中，獲「急救筆試比賽(隊際)」冠軍、「急救筆試比賽(個人)」冠軍，以及「最佳制服及紀律隊伍」冠軍三大獎項，以表揚公司持續提升服務水準所作出的努力。此比賽由香港註冊保安導師學會、聖約翰救傷隊及雄獅培訓中心聯合主辦。

二零一一年都市盛世環保企業獎 — 金獎

本集團於二零一一年七月再次獲得「二零一一年都市盛世環保企業獎」金獎。連續第四年獲頒此獎項，肯定了本集團致力實施各項綠色措施的努力，對環境有正面作用，亦可維持社區可持續發展。主辦單位《都市盛世》為香港最具聲望的財經雜誌之一。本集團並參加了新成立的《都市盛世》環保聯盟，成員包括企業及環保團體，將攜手致力保育環境。

二零一零年美國傳訊專業聯盟遠見獎年報評選 — 銅獎

美國傳訊專業聯盟主辦的「遠見獎」始於二零零一年，為美國主要年報評選之一，表揚過去年度最優秀的年報作品。本集團深感欣喜，在二零一一年七月憑二零一零年年報在所屬行業組別中獲頒銅獎，年報具心思的建構和表現手法獲得嘉許。

第二十五屆International ARC Awards — 銀獎

本集團二零一零年年報憑藉其設計成就、清晰文筆及優秀內容，於二零一一年八月舉行的「第二十五屆International ARC Awards」中獲「年報整體表現：地產物業發展/服務—工商」銀獎。「International ARC Awards」為世界知名的年報設計及印刷比賽，由MerComm Inc.主辦，表彰年報業界的最高水平。



會萃星級會所選舉 — 星級泳池

本集團旗下縉城峰之游泳池，於二零一一年九月獲《經濟日報》及《置業家居》讀者投票選為「星級泳池」。《經濟日報》為全港最大新聞集團之一，專注財經及地產新聞。

二零一一年Galaxy Awards — 銅獎

一年一度的「Galaxy Awards」選出成功在市場上樹立出眾形象的作品，嘉許設計在形象建立上的貢獻。本集團於二零一一年十月憑二零一零年年報在「設計：年報—國際—地產發展服務」組別中獲得銅獎，對出色設計及集團企業傳訊隊伍之專業表現皆予以肯定。本集團刊物獲取殊榮，主要由於作品有效達致既定目標及能傳遞至受眾，設計方案具想像力及原創性，整體訊息清晰表達。

二零一一年都市盛世卓越品牌大獎 — 金獎

本集團於二零一一年十一月獲《都市盛世》頒發「二零一一年都市盛世卓越品牌大獎」，在「物業發展商」組別中奪得金獎，以表彰集團對推廣卓越品牌及品質承諾的表現。《都市盛世》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。評判依據參賽機構的聲譽、成就、獨特性、品質、社會承擔及創意等多項標準進行評審。

二零一一年香港綠色企業大獎：優越環保管理獎 — 銀獎

二零一一年十二月，本集團榮獲由環保促進會主辦的「二零一一年香港綠色企業大獎」，在「優越環保管理」組別中取得銀獎。活動獲環境保護署、機電工程署、香港貿發局，以及多家工商組織及專業協會全力支持。獎項表揚本集團在日常運作中實施環保政策，對環境起了正面影響。集團乃少數在此綠色競賽中獲獎的物業發展商之一。

MegaBox

第一屆最佳保安培訓獎 — 銅獎

MegaBox於二零一一年三月在職業訓練局及香港警務處主辦的「第一屆最佳保安培訓獎」中獲頒銅獎。比賽表揚嚴格推行培訓計劃的保安公司，最終目的是加強保安服務從業員的專業能力，提升所需知識。獎項嘉許在年度內努力作出貢獻和投入，而且取得出色表現和成就的香港企業。

香港環保卓越計劃 — 減廢標誌

MegaBox於二零一一年四月獲香港生產力促進局舉辦的「二零一一年香港環保卓越計劃」頒發「良好級別」減廢標誌。獎項肯定了管理公司能積極在其管理之樓宇及辦公室物業內推動環保和減廢。

二零一一年獎項及嘉許

於二零一一年十二月，MegaBox進一步符合「香港環保卓越計劃」之下減廢標誌所訂更嚴格的「卓越級別」要求。MegaBox持續在消減廢物、循環再造以至不同營運層面上對整體環境保護，追求至高的標準。

物流聯網部

佳能香港二零一一年度卓越物流服務供應商

嘉里物流於二月獲佳能香港認可為「二零一一年度卓越物流服務供應商」，以表揚部門的超卓服務品質。

第十一屆資本傑出企業成就獎 — 資本傑出物流公司

二零一一年三月十一日，部門連續第四年榮獲由《資本雜誌》舉辦的「第十一屆資本傑出企業成就獎」評選為「資本傑出物流公司」。獎項表彰部門在香港物流業的領導地位、昭著商譽及優質服務。

三星電子 — 二零一零年度最佳合作夥伴

三星電子於二零一一年三月，連續三年推選部門為中國之「最佳合作夥伴」。三星電子藉獎項對部門的卓越服務致以謝忱，並標誌著兩間公司多年來所維繫的持久與互信之合作關係。

德國漢莎航空最佳代理獎項

二零一一年八月，嘉里物流中國部門獲德國漢莎貨運航空嘉許為「二零一零年度華南區最佳代理」，頒獎禮於廣州舉行。獎項表彰部門高質素、高效率的服務和努力不懈的精神。

僱主承諾證書

嘉里物流新加坡部門於二零一一年八月八日榮獲人力資源管理公平就業做法三方聯盟頒發「僱主承諾證書」，讚揚部門管理人力資源時恪守公平僱傭守則中五大原則，及將之運用在人力資源管理上。三方聯盟為新加坡人力資源部、全國職工總會和新加坡全國僱主聯合會。

bizSAFE企業之星

部門嚴格執行工作場所安全與衛生系統，在八月二十五日榮獲新加坡職業安全及健康局嘉許為「bizSAFE企業之星」。

二零一零年中國國際貨代物流百強

嘉里物流中國於九月再度入選「二零一零年度中國國際貨代物流百強」，獲得總排名第九名、空運第三名及倉儲第七名的成績。部門同時入選「中國海運五十強」排名。自二零零四年參加評選排名活動以來，部門已連續八年高踞排行榜前列位置。



AAA企業信用等級證書

中國國際貨運代理協會於二零一一年九月再度向嘉里物流中國部授予「AAA企業信用等級證書」，表揚部門出色表現和卓越的物流服務。部門於二零零七年首度獲得認證。

資本傑出環保企業大獎

嘉里物流致力保護環境，在十月榮獲香港財經月刊《資本雜誌》頒發「資本傑出環保企業大獎」。

香港品質保證局葡萄酒儲存管理體系認證 — 高級葡萄酒運輸服務供應商

嘉里物流於十一月獲香港品質保證局認證為「葡萄酒儲存管理體系認證—高級葡萄酒運輸服務供應商」。認證肯定了部門專業的物流解決方案，以及廣泛的本地與國際網絡和專業團隊，確保葡萄酒儲存時的品質和價值。

年度亞洲最佳第三方物流大獎

部門在十二月榮獲著名「亞洲供應鏈物流大獎」之「年度亞洲最佳第三方物流大獎」。獎項標誌部門被認可為世界級物流企業，甚或成為唯一以香港為基地的物流公司，能具備與全球二十大同業競爭的實力。

部門滿足多項遴選標準，因而贏得「年度亞洲最佳第三方物流大獎」，包括亞洲網路規模和範圍；先進的資訊科技系統；客戶服務水準；客戶夥伴合作／往績，能清晰了解及與客戶緊密合作；配合市場的需求不斷推出／升級新產品和新服務；可靠及物有所值的服務；有能力處理特殊貨運；開發亞洲市場所具備對本土市場的認知；可持續發展和社會責任；安全和風險管理。

中國物流與採購聯合會獎項

嘉里物流中國於十二月贏得中國物流與採購聯合會兩個獎項。部門再度獲頒「5A級物流企業」認證，表彰部門優越的物流服務和設備。部門於二零零五年首度獲得該認證。憑藉高競爭力，以及利用創新與綠色物流方案支援客戶，部門同時被嘉許為「二零一一年度創新物流管理企業」。

優秀企業獎項

嘉里物流越南於十二月三十一日獲越南平陽省人民委員會評為「優秀企業」，表揚部門穩健的營運表現，並遵從相關之法律和守則。

NETGEAR最佳配送合作夥伴

NETGEAR二零一二年供應商會議於二零一二年一月十六日舉行，嘉里物流連續三年獲評為「最佳配送合作夥伴」。部門一直致力優化供應鏈以支援NETGEAR的網絡和寬頻方案優化工作。



企業管治報告

於截至二零一一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二零一一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及董事委員會會議記錄會送呈本公司董事(「董事」)作為記錄，並會公開予董事備查。
- 本公司已為董事安排適當之投保。
- 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。所有董事於參與定期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。於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度內，董事會曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

	董事姓名	出席次數／會議數目
執行董事：	郭孔丞	4/4
	黃小抗	4/4
	何述勤	4/4
	馬榮楷	4/4
	錢少華	4/4
	陳惠明	4/4
獨立非執行董事：	劉菱輝	4/4
	古滿麟	4/4
	黃汝璞，JP	4/4
非執行董事：	謝啟之 (於二零一二年二月二十二日辭任)	4/4



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事項。他並確保全體董事於董事會會議討論之事宜上均得到適當說明。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。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。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(即是包括非執行董事之所有董事，他們之委任有效期為三年)，及獲委任以填補臨時空缺或出任增補位置之各董事均須於他們獲委任後之下次股東大會上參加重選。
2. 本公司並無成立提名委員會。新任董事主要以推薦或內部擢升方式羅致。在評估被委任者是否適合擔任本公司董事時，董事會將考慮被委任者之獨立性、經驗、專長及其個人操守及誠信，以及其願意付出之時間。新任董事之委任需經董事會成員一致批准。

A.5 董事之責任

1. 董事持續獲得法例及規管發展、業務及市場變動及本公司發展之最新匯報，以便他們履行職務。
2. 獨立董事在董事會會議上擔任活躍的角色，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」）。董事已確認於截至二零一一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。薪酬委員會於二零一一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。

	董事姓名	出席次數／會議數目
執行董事：	郭孔丞	1/1
	黃小抗	1/1
獨立非執行董事：	劉菱輝	1/1
	古滿麟	1/1
	黃汝璞，JP	1/1

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審閱及向董事會建議（如合適）審批授購股權予執行董事。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. 截至二零一一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(a)，而本公司購股權計劃之詳情則列載於本年報內之董事會報告及財務報表附註35。

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業務之不同範疇。

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，而致股東之核數師報告已列載於本年報內。
2. 董事會知悉有關適時披露對本公司股價敏感資料的規定，並將根據適用規則及規例於有需要時授權刊發相關公告。公司秘書將與法律顧問緊密合作，以審閱交易事項及建議交易的重要性及敏感程度，並據此向董事會提出建議。
3. 接近二零一一年年終時，董事會已審閱截至二零一九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。審核委員會於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度曾召開五次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

	董事姓名	出席次數／會議數目
獨立非執行董事：	劉菱輝	5/5
	古滿麟	5/5
	黃汝璞，JP	5/5
非執行董事：	謝啟之 (於二零一二年二月二十二日辭任)	4/5

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(「羅兵咸永道」)。截至二零一一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／應付予羅兵咸永道及其他屬於羅兵咸永道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	13,627
非核數服務：(i) 稅務服務	1,728
(ii) 其他服務	3,080

審核委員會已制訂及執行有關聘請羅兵咸永道提供非核數服務之政策。年內，審核委員會就羅兵咸永道向本集團提供核數及非核數服務時，已檢討羅兵咸永道之獨立性及客觀性。

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任何意見。
- (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。本集團截至二零一一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
野村證券午餐會議	香港
德意志銀行中國年會	北京
瑞士信貸亞洲投資會議	香港
星展香港企業日	香港
花旗香港／中國小型會議	香港
瑞銀香港／中國房地產研討會	香港
里昂證券投資者論壇	香港
滙豐香港／中國房地產研討會	香港
花旗銀行大中華投資者會議	澳門
高盛投資前沿大會	北京
美林新中國投資峰會	北京
新加坡非交易推廣	新加坡
美國非交易推廣	紐約，波士頓，三藩市
固定收益推廣	香港，新加坡，倫敦

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及投資者關係部查詢。企業傳訊部及投資者關係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之主席(如有)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並回應問題。
- (iii) 本公司二零一一年度股東週年大會已於二零一一年五月五日(「二零一一年週年大會」)舉行。有關於二零一一年週年大會上通過之決議案皆以書面點票方式表決。二零一一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)。本公司已於二零一一年週年大會前多於二十個營業日寄出二零一一年週年大會通告予股東。

E.3 修訂公司細則

為使公司細則反映上市規則作出的修訂，股東已於二零一一年週年大會上批准修訂若干公司細則。修訂之詳情已載列於日期為二零一一年三月二十八日之二零一一年週年大會通函內。

F. 根據經修訂之上市規則及常規守則重組董事會委員會

聯交所已於二零一一年十月二十八日公佈有關上市規則及常規守則之若干修訂。為遵從將於二零一二年四月一日起生效的相關修訂上市規則及常規守則之規定，董事會已批准下列將於二零一二年三月三十日起生效之董事會委員會重組：

- (i) 審核委員會將改稱為審核與企業管治委員會，以同時監察及執行載列於經修訂之常規守則內之企業管治責任；
- (ii) 成立提名委員會，成員為郭孔丞先生、黃小抗先生、劉菱輝先生、古滿麟先生及黃汝璞女士，主席為郭孔丞先生；及
- (iii) 薪酬委員會主席將由獨立董事劉菱輝先生擔任。

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登載。於履行職責方面，審核委員會於截至二零一一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) 審核委員會已按適用的標準檢討及監察外聘核數師的獨立性、客觀性及核數程序的有效性。
- (iv) 在正式委任獨立核數師審核本公司截至二零一一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。
- (v) 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。
- (vi) 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。
- (vii) 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。
- (viii) 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。
- (ix) 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。
- (x) 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。

在截至二零一一年十二月三十一日止財政年度內，審核委員會召開五次會議，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。

審核委員會報告

於二零一二年三月六日，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二零一一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

香港，二零一二年三月十五日

薪酬委員會報告



本公司於一九九七年成立薪酬委員會，委員會之大多數成員由獨立非執行董事組成。薪酬委員會之主席為董事會主席，而其他成員包括總裁兼首席執行官及本公司全部三名獨立非執行董事。

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

薪酬委員會於二零一一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：—

- (i) 截至二零一一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二零一零年十二月三十一日止財政年度合共61,700,000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

劉菱輝

古滿麟

黃汝璞，JP

香港，二零一二年三月十五日

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，本集團於二零一一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、風險管理控制及应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，該報告已於二零一一年十一月三日召開之審核委員會會議上商討。

本集團於二零一一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，而該等報告已於二零一一年十一月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。

於二零一一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，現年五十七歲，自二零零八年起出任為本公司之執行董事、董事會主席、本公司之薪酬委員會主席、財務委員會成員以及執行委員會成員。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。郭先生為本公司執行董事吳繼霖先生配偶之胞兄。



黃小抗先生，現年六十歲，為本公司總裁兼首席執行官及本公司之薪酬委員會成員、財務委員會成員以及執行委員會成員。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

董事（續）

執行董事（續）



何述勤先生，現年六十三歲，自一九九八年起出任為本公司之執行董事。何先生亦為本公司之財務委員會成員以及執行委員會成員。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，他負責本集團之項目發展及投資組合之管理。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。他亦為Shang Properties, Inc.（於菲律賓上市）之董事。



馬榮楷先生，現年五十歲，自二零零四年起出任為本公司之執行董事。馬先生亦為本公司之執行委員會成員。馬先生為嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）之副董事長及董事總經理，該公司為本集團之綜合物流、國際貨運及運輸業務之部門控股公司。他於一九九零年加入本集團，並於一九九九年被調往嘉里物流。現時，馬先生為香港特區政府之香港物流發展局及航空發展諮詢委員會成員，他亦為香港貿易發展局物流服務諮詢委員會成員。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。



錢少華先生，現年五十五歲，為本公司之執行董事及本公司之執行委員會成員。他自二零零七年起出任為本公司董事，並於二零零九年，其職銜更改為執行董事。錢先生負責本集團位於中國之業務發展及人事行政管理。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，現年五十七歲，為本公司之執行董事及本公司之執行委員會成員。他自二零零七年起出任為本公司董事，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。



吳繼霖先生，現年三十五歲，自二零一二年二月起出任為本公司之執行董事。他亦為本公司之執行委員會成員。吳先生為嘉里發展有限公司之副總經理，他自二零零八年起亦為嘉里物流聯網有限公司之董事。吳先生於二零零七年加入本公司擔任高級業務發展經理一職。於一九九八年他於紐約美林證券開始其事業，任職新興市場私募股權基金財經分析師。隨後，他於多間跨國企業主要擔任策略計劃及業務發展之職務。於加入本公司前，他曾於麥肯錫公司工作，為東南亞公司就市場策略及經營改善方面提供意見。吳先生持有普林斯頓大學之政治學文學士學位以及史丹佛商學院之工商管理碩士學位。吳先生為本公司主席郭孔丞先生之妹夫。

董事（續）

獨立非執行董事



劉菱輝先生，現年七十一歲，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。劉先生從事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。



古滿麟先生，現年六十一歲，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。



黃汝璞女士，JP，現年六十三歲，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。

高級管理人員

上述本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

董事會報告

董事會茲呈報截至二零一一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。

本公司之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；及
3. 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36及37。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款合共6,218,000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

於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為18,710,075,000港元(二零一零年：19,057,437,000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34。

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二零一一年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註45。

銀行貸款及其他借貸之詳情

本集團及本公司於二零一一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43。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債均概述於本年報之「五年財務概要」一節內。

董事會報告

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
吳繼霖先生(於二零一二年二月二十二日獲委任)

獨立非執行董事

劉菱輝先生
古滿麟先生
黃汝璞女士, JP

非執行董事

謝啟之先生(於二零一二年二月二十二日辭任)

馬榮楷先生、陳惠明先生及劉菱輝先生根據本公司之公司細則(「公司細則」)第99(A)條將於二零一二年五月三日舉行之股東週年大會(「二零一二年週年大會」)上輪值告退及吳繼霖先生(於二零一二年二月二十二日被委任為執行董事)根據公司細則第102(B)條亦將於二零一二年週年大會上告退。所有退任董事皆符合資格，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

於二零一一年十二月三十一日，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(%) ⁵
	個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³	總計	
郭孔丞	501,004	462,307	6,820,400	7,783,711	0.54
黃小抗	750,000	-	50,000	800,000	0.06
何述勤	-	-	50,000	50,000	0.00
馬榮楷	181,020	-	50,000	231,020	0.02
錢少華	350,000	-	50,000	400,000	0.03
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 ⁴	總計	股權概約百分比(%)
		個人權益 ¹	公司權益 ²	其他權益 ³			
Kerry Group Limited	郭孔丞	1,651,791	67,025,875	132,457,750	8,000,000	209,135,416	13.63 ⁶
	黃小抗	4,617,263	8,504,300	-	3,000,000	16,121,563	1.05 ⁶
	何述勤	1,888,452	-	-	1,000,000	2,888,452	0.19 ⁶
	馬榮楷	1,310,620	-	-	500,000	1,810,620	0.12 ⁶
	錢少華	1,000,000	500,000	-	1,000,000	2,500,000	0.16 ⁶
	陳惠明	600,000	-	-	300,000	900,000	0.06 ⁶
	謝啟之	1,100,000	-	-	1,500,000	2,600,000	0.17 ⁶
Kerry Siam Seaport Limited	馬榮楷	1	-	-	-	1	0.00
南華早報集團有限公司	郭孔丞	8,000	-	20,000	-	28,000	0.00 ⁷
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（「KGL」）授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
5. 此百分比已按於二零一一年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數（即1,438,365,676股普通股股份）計算。
6. 此百分比已按於二零一一年十二月三十一日KGL之已發行普通股股份總數（即1,534,849,913股普通股股份）計算。
7. 此百分比已按於二零一一年十二月三十一日南華早報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）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，於二零一一年十二月三十一日，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

於二零一一年十二月三十一日，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二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，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(%) ²
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	791,514,649 ¹	好倉	55.03
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	750,600,676 ¹	好倉	52.18
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ¹	好倉	21.71
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ¹	好倉	17.86
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ¹	好倉	5.13
摩根大通集團	所控制公司之權益	98,992,468	好倉	6.88
		7,428,515	淡倉	0.52
		75,165,731	可供借出之股份	5.23

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. 此百分比已按於二零一一年十二月三十一日本公司之已發行股份總數（即1,438,365,676股股份）計算。

除上述者外，於二零一一年十二月三十一日，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

於二零一一年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有19,800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

本公司股東（「股東」）分別於二零零二年四月十七日及二零一一年五月五日批准終止（即不得再行授出購股權）於一九九七年採納之本公司行政人員購股權計劃（「一九九七年購股權計劃」）及於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），惟於一九九七年購股權計劃及二零零二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。

購股權(續)

有關尚有未行使購股權之一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃條款的概要，已分別於本公司二零零八年年報及二零一零年年報中披露。

於二零一一年五月五日，股東批准採納全新之購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。二零一一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。

根據二零一一年購股權計劃（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二零一一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，行使所有根據二零一一年購股權計劃（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%。於二零一一年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃可予發行之股份為143,740,348股（佔本公司現有已發行股本約9.99%）。每位參與人在任何十二個月內根據二零一一年購股權計劃之最高配額不得超逾不時已發行股份之1%。

購股權可行使之期限為董事會按其絕對酌情權釐定，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。購股權行使之前必須符合董事會在批准授出購股權時所制訂的最短持有期限。接納購股權時應付之代價為1港元。

二零一一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)緊接於董事會通過決議案批准授出購股權之日前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零一一年購股權計劃將於二零二一年五月四日屆滿。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，按照一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授出的購股權之變動情況，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
			於二零一一年 一月一日	行使 (附註1及2)	於二零一一年 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	02/03/2001	I	15,000	(15,000)	-	11.59	02/03/2002 - 01/03/2011	
	02/03/2001	II	15,000	(15,000)	-	11.59	02/03/2003 - 01/03/2011	
	02/03/2001	III	12,208	(12,208)	-	11.59	02/03/2004 - 01/03/2011	
	16/04/2002	I	67,370	(41,094)	26,276	6.85	16/04/2003 - 15/04/2012	
	16/04/2002	II	67,370	(31,094)	36,276	6.85	16/04/2004 - 15/04/2012	
總數：			176,948	(114,396)	62,552			

購股權(續)

類別	授出日期	階段	購股權股份數目			於二零一一年 十二月三十一日	行使價 港元	行使期
			於二零一一年 一月一日	行使 (附註1及3)	失效			
(ii) 二零零二年購股權計劃：								
1. 董事								
郭孔丞	06/02/2009	II	250,000	(250,000)	-	-	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
黃小抗	17/03/2005	II	650,000	(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
	06/02/2009	II	500,000	-	-	500,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
何述勤	02/04/2008	I	300,000	-	-	300,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	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	II	380,000	(180,000)	-	200,000	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
	06/02/2009	II	100,000	-	-	100,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
錢少華	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	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	50,000	-	-	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
2. 持續合約僱員	17/03/2005	I	362,500	(105,000)	-	257,500	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015
	17/03/2005	II	612,500	(135,000)	-	477,500	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
	02/04/2008	I	1,212,500	-	(62,500)	1,150,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	1,212,500	-	(62,500)	1,150,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	2,425,000	-	(125,000)	2,300,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	910,000	(10,000)	-	900,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	1,645,000	(415,000)	-	1,230,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
3. 其他	17/03/2005	II	700,000	-	-	700,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
	02/04/2008	I	237,500	-	(87,500)	150,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	237,500	-	(87,500)	150,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	475,000	-	(175,000)	300,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	350,000	-	-	350,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	625,000	(225,000)	-	400,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
總數：			21,135,000	(2,220,000)	(600,000)	18,315,000		

附註：

1. 股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為38.65港元。
2. 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。
3. 於年內並無購股權根據二零零二年購股權計劃授出／就調整而授出、轉自／往其他類別或註銷。

服務合約

本公司並無與擬於二零一二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，本公司披露於截至二零一一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，且郭先生及黃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（但他們均未有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就該等決議案投票。

關連交易

- (i) 於二零一一年五月二十六日，一家較早前由本公司之全資附屬公司嘉里置業（中國）有限公司（「嘉里置業中國」），與香格里拉之全資附屬公司香格里拉中國有限公司（「香格里拉中國」），分別按55%及45%比例組成之合資公司（「濟南合資公司」）於土地投標中以代價人民幣291,104,000元（約348,600,000港元）贏得中國山東省濟南市歷下區兩幅地塊。嘉里置業中國與香格里拉中國隨即訂立補充股東協議及補充公司章程（「交易」）以（其中包括）增加濟南合資公司之投資總額至人民幣680,000,000元（約814,000,000港元）及訂立最高出資承擔。本集團對濟南合資公司之最高出資承擔預期為人民幣677,300,000元（約811,100,000港元）。

嘉里控股分別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，因而為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，交易對本公司而言構成關連交易。

- (ii) 於二零一一年八月五日，本公司宣布(1)賣方Bethan Company Limited（本公司全資附屬公司）與買方Aberdeen Marina Holdings Limited（「AMHL」）於二零一一年六月十四日訂立臨時買賣協議，以出售名為「現崇山」發展項目之兩個物業單位（「現崇山單位」），總代價為14,361,150港元；及(2)賣方智維有限公司、雅裕有限公司、焯盈有限公司、冠來投資有限公司及巨盛有限公司（全部均為本公司擁有71%權益之附屬公司）與買方嘉里貿易有限公司（「嘉里貿易」）於二零一一年八月五日訂立臨時買賣協議，以出售名為「西浦」發展項目之四個物業單位（「西浦單位」），總代價為62,796,000港元。

AMHL及嘉里貿易（統稱「買方」）均為嘉里控股之附屬公司，故被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，本集團向買方出售現崇山單位及西浦單位對本公司而言構成關連交易。

- (iii) 於二零一一年九月六日，嘉里置業中國與香格里拉中國就有關聯合競買中國河南省鄭州市地塊（「鄭州地塊」）訂立聯合競買協議。於二零一一年九月十九日，嘉里置業中國與香格里拉中國各自按55%及45%之比例，共同支付按金人民幣210,000,000元（約258,300,000港元）。因此，嘉里置業中國就支付按金已承擔人民幣115,500,000元（約142,100,000港元）。

於二零一一年九月二十三日，於成功以代價人民幣401,150,000元（約493,400,000港元）競買鄭州地塊後，嘉里置業中國與香格里拉中國訂立總合資協議，就購買、持有及發展鄭州地塊分別按55%及45%之比例成立合資公司（「鄭州合資公司」）。本集團向鄭州合資公司作出之最高投資總額預期為人民幣1,442,900,000元（約1,774,800,000港元）。

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、訂立聯合競買協議、訂立總合資協議及成立鄭州合資公司對本公司而言構成關連交易。

關連交易(續)

- (iv) 於二零一一年十月二十四日，嘉里置業中國與香格里拉中國就有關聯合競買中國福建省莆田市地塊（「莆田地塊」）訂立聯合競買協議及各自按60%及40%之比例，共同支付按金人民幣100,000,000元（約123,000,000港元）。因此，嘉里置業中國就支付按金已承擔人民幣60,000,000元（約73,800,000港元）。

於二零一一年十月二十八日，於成功以代價人民幣455,500,000元（約560,300,000港元）競買莆田地塊後，嘉里置業中國與香格里拉中國訂立總合資協議，就購買、持有及發展莆田地塊分別按60%及40%之比例成立合資公司（「莆田合資公司」）。本集團向莆田合資公司作出之最高投資總額預期為人民幣2,133,000,000元（約2,624,000,000港元）。

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、訂立聯合競買協議、訂立總合資協議及成立莆田合資公司對本公司而言構成關連交易。

- (v) 於二零一一年十二月十五日，賣方龍賢有限公司、智威投資有限公司、灝豐有限公司、進天投資有限公司、順安置業有限公司及朝順有限公司（全部均為本公司擁有71%權益之附屬公司）（「紀雲峰賣方」）與買方嘉里貿易訂立兩份臨時買賣協議，以出售名為「紀雲峰」發展項目之兩個單位及兩個泊車位（「紀雲峰物業單位」），總代價為94,826,000港元。

嘉里貿易為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，本集團向嘉里貿易出售紀雲峰物業單位對本公司而言構成關連交易。

- (vi) 於二零一二年一月二十日，紀雲峰賣方與買方Dragon Era Holdings Limited及Soaring Dragon Holdings Limited（統稱「紀雲峰買方」）訂立兩份臨時買賣協議，以出售紀雲峰之兩個單位（「紀雲峰物業」），總代價為107,408,000港元。

紀雲峰買方為郭孔演先生及Heah Cheng Sui女士全資擁有，而郭孔演先生及Heah Cheng Sui女士為本公司主席之聯繫人，故此被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，本集團向紀雲峰買方出售紀雲峰物業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大酒店有限公司（「北京嘉里」）（前稱「北京嘉里中心大酒店有限公司」）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」），向北京嘉里大酒店（前稱「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。

北京嘉里為北京嘉里大酒店之擁有人。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」）。截至二零一一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15,226,000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 Limited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。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，本集團根據租賃及特許權協議按年度應付總金額上限將不會超過35,000,000港元（「上限乙」）。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團根據租賃及特許權協議應付總金額約為31,961,000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遵照香港會計師公會發佈的《香港鑒證業務準則3000號》的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參照《實務說明740號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團之持續關連交易，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，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

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，二零一二年三月十五日



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203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二零一一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。

獨立核數師報告

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 貴集團於二零一一年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一二年三月十五日

綜合收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
營業額	5	20,660,363	21,225,990
銷售成本		(1,230,480)	(5,699,519)
直接經營費用		(14,430,579)	(10,211,853)
毛利		4,999,304	5,314,618
其他收入及收益淨額	6	475,524	485,847
行政及其他經營費用		(1,998,907)	(1,407,933)
投資物業公允價值之增加		1,605,932	3,009,676
除融資費用前經營溢利	7	5,081,853	7,402,208
融資費用	8	(333,771)	(38,973)
經營溢利		4,748,082	7,363,235
應佔聯營公司業績		2,354,901	1,374,451
除稅前溢利		7,102,983	8,737,686
稅項	9	(1,233,962)	(1,582,911)
年度溢利		5,869,021	7,154,775
應佔溢利：			
公司股東		5,347,715	6,702,657
非控制性權益		521,306	452,118
		5,869,021	7,154,775
股息	11	1,252,063	1,251,097
每股盈利			
— 基本	12	3.72港元	4.68港元
— 攤薄	12	3.68港元	4.59港元

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
年內溢利		5,869,021	7,154,775
其他全面收益			
可供出售投資公允價值之(減少)/增加	37	(152,617)	317,751
應佔聯營公司的其他全面收益	37	1,440	3,275
現金流量對沖	37	64,748	–
境外業務的匯兌差異淨額		1,752,562	1,558,964
年內其他全面收益總額(已扣除稅項)		1,666,133	1,879,990
年內全面收益總額		7,535,154	9,034,765
應佔全面收益總額：			
公司股東		6,674,951	8,105,889
非控制性權益		860,203	928,876
		7,535,154	9,034,765

綜合財務狀況表

	附註	十二月三十一日		一月一日
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
資產及負債				
非流動資產				
物業、機器及設備	14	5,873,592	5,329,003	2,467,159
投資物業	15	42,329,689	38,848,997	34,857,247
租賃土地及土地使用權	16	537,461	422,447	317,906
發展中物業	17	20,947,855	16,982,385	13,355,118
土地訂金		1,606,545	3,664,308	2,553,084
聯營公司	19	11,717,054	8,722,508	7,456,964
衍生金融工具	20	177,004	80,609	14,263
可供出售投資	21	1,714,316	1,865,742	1,501,034
長期應收賬項	22	55,004	15,426	23,409
無形資產	23	1,308,243	957,949	523,012
		86,266,763	76,889,374	63,069,196
流動資產				
發展中物業	17	9,509,349	10,100,859	10,599,736
已落成之待售物業	24	2,700,146	1,742,691	4,378,262
應收賬項、預付款項及訂金	22	6,836,082	3,663,016	2,435,669
可收回稅項		247,214	231,725	82,060
儲稅券		92,231	86,103	64,671
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券	25	143,617	225,673	162,253
受限制及有抵押之銀行存款	26	28,535	135,040	48,790
現金及銀行結存	26	17,545,286	10,464,216	6,655,585
		37,102,460	26,649,323	24,427,026
流動負債				
應付賬項、已收訂金及應計項目	27	10,444,163	5,982,466	5,936,519
稅項		1,934,946	2,050,698	1,480,444
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	28	5,362,156	7,931,160	429,782
可換股債券	29	2,734,151	-	142,526
衍生金融工具	20	-	-	79,960
有抵押銀行透支	26	15,215	-	1,065
無抵押銀行透支	26	297	20,701	468
		20,490,928	15,985,025	8,070,764
流動資產淨值		16,611,532	10,664,298	16,356,262
總資產減流動負債		102,878,295	87,553,672	79,425,458
非流動負債				
長期銀行貸款	28	15,821,823	6,877,791	9,619,511
可換股債券	29	-	2,594,635	2,462,238
定息債券	30	5,561,518	3,251,082	3,240,870
非控制性權益貸款	31	3,002,414	2,854,685	2,796,071
遞延稅項	32	3,875,123	3,547,989	2,811,271
退休福利債務	33	168,329	190,762	-
		28,429,207	19,316,944	20,929,961
總資產減負債		74,449,088	68,236,728	58,495,497
權益				
公司股東應佔資本及儲備				
股本	34	1,438,366	1,436,031	1,428,953
股份溢價	36	12,190,587	12,127,520	11,926,986
其他儲備	37	14,600,337	13,437,839	12,008,994
保留溢利		35,017,137	30,925,806	25,475,228
擬派末期股息	11	676,032	746,736	571,581
		63,922,459	58,673,932	51,411,742
非控制性權益		10,526,629	9,562,796	7,083,755
總權益		74,449,088	68,236,728	58,495,497

承董事會命

郭孔丞
董事

黃小抗
董事

財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	12,201	2,593
附屬公司	18	29,265,774	36,116,013
衍生金融工具	20	109,188	80,609
		29,387,163	36,199,215
流動資產			
應收股息		1,000,000	1,000,000
應收賬項、預付款項及訂金		28,382	16,799
現金及銀行結存	26	7,863,748	1,942,322
		8,892,130	2,959,121
流動負債			
應付賬項及應計項目		105,718	78,935
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	28	–	6,000,000
應付一間附屬公司款項	18	4,580,182	–
		4,685,900	6,078,935
流動資產／(負債) 淨值		4,206,230	(3,119,814)
總資產減流動負債		33,593,393	33,079,401
非流動負債			
長期銀行貸款	28	809,805	–
總資產減負債		32,783,588	33,079,401
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	34	1,438,366	1,436,031
股份溢價	36	12,190,587	12,127,520
其他儲備	37	18,242,759	18,259,589
保留溢利		235,844	509,525
擬派末期股息	11	676,032	746,736
總權益		32,783,588	33,079,401

承董事會命

郭孔丞
董事

黃小抗
董事

綜合現金流動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	38(a)	3,610,141	7,387,223
已付利息		(661,403)	(521,463)
已繳所得稅款		(1,214,484)	(866,789)
來自經營業務之現金淨額		1,734,254	5,998,971
投資業務			
添置物業、機器及設備		(877,403)	(380,990)
添置投資物業		(1,323,199)	(678,948)
添置發展中物業		(1,880,261)	(3,106,194)
購買租賃土地及土地使用權		–	(223)
土地訂金增加		(1,121,551)	(2,309,489)
收購附屬公司	38(b),(c)	(469,047)	5,579
收購附屬公司之額外權益	38(d)	(495,483)	(42,266)
出售附屬公司	38(e)	1,233,252	–
出售附屬公司部份權益	38(d)	71	–
聯營公司投資之增加		(1,015,049)	(143,900)
出售聯營公司投資所得款項		5,377	1,975
聯營公司額外借款		(735,027)	(365,931)
出售可供出售投資所得款項		–	1,274
購買可供出售投資		(3,324)	–
長期應收賬項之(增加)/減少		(39,571)	8,374
已收利息		228,372	69,086
受限制及有抵押之銀行存款之減少/(增加)		108,777	(84,544)
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之增加		(1,427,821)	–
已收聯營公司股息		2,327,854	199,214
已收上市及非上市投資股息		69,926	79,905
接受投資公司還款		–	1
出售物業、機器及設備所得款項		92,861	42,149
出售投資物業所得款項		1,097,333	504,438
應用於投資業務之現金淨額		(4,223,913)	(6,200,490)
融資業務			
發行股本所得款項		41,253	42,327
發行定息債券所得款項(已扣除直接發行成本)		2,314,653	–
償還銀行貸款		(12,103,067)	(7,467,108)
所提取銀行貸款		18,510,945	12,111,566
已付股息		(1,322,767)	(1,075,942)
非控制性權益注入資本		494,675	253,621
已付附屬公司股息予非控制性權益		(137,810)	(103,033)
非控制性權益取回資本		(98)	–
非控制性權益貸款之增加		103,482	58,614
來自融資業務之現金淨額		7,901,266	3,820,045
現金及現金等值之增加		5,411,607	3,618,526
匯率變動的影響		246,831	170,937
於一月一日之現金及現金等值		10,443,515	6,654,052
於十二月三十一日之現金及現金等值	26(b)	16,101,953	10,443,515

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益					總計 千港元	非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元			
於二零一一年一月一日之結餘， 如以往呈報		1,436,031	12,127,520	14,668,378	28,735,971	746,736	57,714,636	9,767,254	67,481,890
因會計政策變動之調整									
— 物業、機器及設備	2(a)(i)	-	-	(1,230,539)	460,992	-	(769,547)	(204,458)	(974,005)
— 採納香港會計準則12修訂本	2(a)(ii)	-	-	-	1,728,843	-	1,728,843	-	1,728,843
於二零一一年一月一日之結餘，重列		1,436,031	12,127,520	13,437,839	30,925,806	746,736	58,673,932	9,562,796	68,236,728
年度溢利		-	-	-	5,347,715	-	5,347,715	521,306	5,869,021
可供出售投資公允價值之減少	37	-	-	(152,617)	-	-	(152,617)	-	(152,617)
應佔一間聯營公司的現金流量 對沖公允價值之增加	37	-	-	2,995	-	-	2,995	-	2,995
應佔聯營公司的外匯儲備	37	-	-	(1,555)	-	-	(1,555)	-	(1,555)
現金流量對沖	37	-	-	64,748	-	-	64,748	-	64,748
境外業務的匯兌差異淨額	37	-	-	1,413,665	-	-	1,413,665	338,897	1,752,562
截至二零一一年十二月三十一日止年度 全面收益總額		-	-	1,327,236	5,347,715	-	6,674,951	860,203	7,535,154
發行股本									
— 行使購股權		2,335	63,067	(24,149)	-	-	41,253	-	41,253
僱員購股權計劃									
— 僱員服務之價值		-	-	10,296	-	-	10,296	-	10,296
已付股息		-	-	-	(576,031)	(746,736)	(1,322,767)	(137,810)	(1,460,577)
二零一一年擬派末期股息		-	-	-	(676,032)	676,032	-	-	-
轉撥		-	-	4,321	(4,321)	-	-	-	-
結束一間附屬公司		-	-	-	-	-	-	(98)	(98)
收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	87,069	87,069
收購附屬公司之額外權益		-	-	(155,206)	-	-	(155,206)	(340,277)	(495,483)
出售附屬公司部份權益		-	-	-	-	-	-	71	71
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	-	494,675	494,675
與權益持有者的交易總額		2,335	63,067	(164,738)	(1,256,384)	(70,704)	(1,426,424)	103,630	(1,322,794)
二零一一年十二月三十一日之結餘		1,438,366	12,190,587	14,600,337	35,017,137	676,032	63,922,459	10,526,629	74,449,088



公司股東應佔權益								
附註	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
於二零一零年一月一日之結餘， 如以往呈報	1,428,953	11,926,986	13,063,618	23,677,716	571,581	50,668,854	7,169,306	57,838,160
因會計政策變動之調整								
— 物業、機器及設備	2(a)(i)	—	(1,054,624)	447,304	—	(607,320)	(85,551)	(692,871)
— 採納香港會計準則12修訂本	2(a)(ii)	—	—	1,350,208	—	1,350,208	—	1,350,208
於二零一零年一月一日之結餘，重列	1,428,953	11,926,986	12,008,994	25,475,228	571,581	51,411,742	7,083,755	58,495,497
年度溢利，重列	—	—	—	6,702,657	—	6,702,657	452,118	7,154,775
可供出售投資公允價值之增加	37	—	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	37	—	1,639	—	—	1,639	—	1,639
應佔一間聯營公司的外匯儲備	37	—	1,636	—	—	1,636	—	1,636
境外業務的匯兌差異淨額	37	—	1,082,206	—	—	1,082,206	476,758	1,558,964
截至二零一零年十二月三十一日止年度 全面收益總額，重列	—	—	1,403,232	6,702,657	—	8,105,889	928,876	9,034,765
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總額	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， 重列	1,436,031	12,127,520	13,437,839	30,925,806	746,736	58,673,932	9,562,796	68,236,728

財務報表附註

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；及
- (iii) 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二零一二年三月十五日批准刊發。

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」）並已按照歷史成本法編製，且就可供出售投資、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) 香港會計準則16「物業、機器及設備」的會計政策變動

以往本集團分類為物業、機器及設備之酒店物業、若干貨倉及物流中心（包括分類為融資租賃的租賃土地）、永久業權土地及樓宇及港口設施均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。重估物業產生的賬面值增加撥入權益的物業重估儲備內。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)

(a) 編製基準 (續)

(i) 香港會計準則16「物業、機器及設備」的會計政策變動 (續)

本集團自二零一一年一月一日起修訂其會計政策，轉用香港會計準則16內所述之成本模式，將分類為物業、機器及設備之酒店物業、若干貨倉及物流中心、永久業權土地及樓宇及港口設施等資產均以歷史成本減折舊總額及累計減值虧損列賬。考慮到將來物流及酒店業務之發展，此改變能為財務報表使用者提供更為適切之財務數據，並使本集團之會計政策與行業慣例一致，增加本集團財務報表與其國際同業之比較性。

此會計政策已被追溯應用，而若干比較字亦已予重列。

採納此會計政策改變之影響如下：

	十二月三十一日		一月一日
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元
物業、機器及設備減少	1,348,154	1,220,533	867,700
聯營公司減少	197,711	-	-
遞延稅項減少	226,484	246,528	174,829
其他儲備減少	1,517,148	1,230,539	1,054,624
保留溢利增加	492,297	460,992	447,304
非控制性權益減少	294,530	204,458	85,551

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
直接經營費用減少	31,909	14,017
其他收入及收益淨額減少	653	142
稅項減少	1,283	1,819
非控制性權益應佔溢利增加	1,234	2,006
每股基本盈利增加	0.02港元	0.01港元
每股攤薄盈利增加	0.02港元	0.01港元

(ii) 追溯應用香港會計準則12 (修訂本)「所得稅」

香港會計師公會於二零一零年十二月對香港會計準則12「所得稅」作出修訂，對計量投資物業因按公允價值計量而產生的遞延稅項資產或負債的現有原則引入一項例外情況。香港會計準則12規定實體計量與一項資產相關的遞延稅項，須視乎實體是否預期通過使用或出售有關資產而收回其賬面值。修訂本引入一項可推翻的假設，即按公允價值計量的投資物業可全數通過出售而收回。如投資物業乃按商業模式持有，其目的是將投資物業差不多全部經濟利益隨時間過去而非通過出售而消耗，則此項通過出售而全數收回其價值之假設可被推翻。

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(ii) 追溯應用香港會計準則12 (修訂本)「所得稅」(續)

修訂本須於二零一二年一月一日或以後開始之年度被追溯應用，亦可提早採用。本集團已於截至二零一一年十二月三十一日止之財政年度提早追溯應用此修訂本。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之投資物業價值達42,329,689,000港元(二零一零年：38,848,997,000港元)。本集團持有之投資物業位於香港、中華人民共和國(「中國」)及越南。按修訂本所規定，本集團根據位於香港之投資物業可通過出售而全數收回價值的假設重新計量與該等投資物業相關的遞延稅項。而位於中國及越南之投資物業，本集團的商業模式是由擁有投資物業的實體通過使用而收回價值，在此基礎上，出售的假設已被推翻。故此，本集團繼續按該等投資物業的價值可通過使用而收回的基礎確認遞延稅項。

由於提早採納香港會計準則12的修訂本，若干比較數字亦已予重列以反映會計政策的改變，並概列如下：

	十二月三十一日		一月一日
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一零年 千港元
聯營公司增加	106,484	96,803	17,666
遞延稅項減少	1,792,239	1,632,040	1,332,542
保留溢利增加	1,898,723	1,728,843	1,350,208

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應佔聯營公司業績增加	9,681	79,137
稅項減少	160,199	299,498
每股基本盈利增加	0.12港元	0.27港元
每股攤薄盈利增加	0.11港元	0.25港元

(iii) 採納經修訂的準則、修訂本及詮釋

以下為已公布經修訂的準則、修訂本及詮釋，並於本集團二零一一年一月一日開始之會計年度生效：

- 香港會計準則24 (經修訂)，「關聯方之披露」
- 香港會計準則32 (修訂本)，「供股之分類」
- 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」
- 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」
- 二零一零年香港財務準則的改善

採納上述經修訂的準則、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)

(iv) 尚未生效的準則及修訂本

以下為已公佈的準則和對現有準則的修改，而本集團必須在二零一二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1(經修訂)之修訂本，「財務報表的呈報 — 其他全面收益項目的呈報」	二零一二年七月一日
香港會計準則19(二零一一年)，「僱員福利」	二零一三年一月一日
香港會計準則27(二零一一年)，「獨立財務報表」	二零一三年一月一日
香港會計準則28(二零一一年)，「聯營及合營投資」	二零一三年一月一日
香港會計準則32(修訂本)，「抵銷金融資產與金融負債」	二零一四年一月一日
香港財務準則7(修訂本)，「金融資產轉撥的披露」	二零一一年七月一日
香港財務準則7(修訂本)，「抵銷金融資產與金融負債的披露」	二零一三年一月一日
香港財務準則9，「金融工具」	二零一五年一月一日
香港財務準則10，「綜合財務報表」	二零一三年一月一日
香港財務準則11，「合營安排」	二零一三年一月一日
香港財務準則12，「在其他主體權益的披露」	二零一三年一月一日
香港財務準則13，「公允價值計量」	二零一三年一月一日

當以上全新或經修訂的準則及對現有準則的修訂本生效時，本集團將會予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響，惟在現階段並未能確定其對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

(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。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊總額及累計減值虧損列值。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。

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）
物業	按剩餘租賃年期（20年至50年）或可使用年期之較短者
港口設施	2.5%至3.6%
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期（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%

永久業權土地不作攤銷準備。

2 重要會計政策摘要 (續)

(e) 物業、機器及設備 (續)

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、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。

投資物業包括以融資租賃及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。

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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(f) 投資物業 (續)

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，若業主自用物業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，並以權益變動的方式列出。

(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。在物業建築期間的攤銷額撥充作發展中物業成本。發展中物業以成本減累計減值損失列值（如適用）。

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。

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，如果此些物業計劃用途符合投資物業的定義，部份該些土地使用權，連同相關建築成本及資本化借貸成本會分類為投資物業入賬。

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分分類為「租賃土地及土地使用權」；而樓宇、永久業權土地及分類為融資租賃之租賃土地部分則分類為「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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(h) 已落成之待售物業

已落成之待售物業初步以於發展中物業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，而樓宇部分及預付租賃土地部分分類為融資租賃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) 無形資產

(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。

(ii) 客戶關係

在業務合併中購入的客戶關係按購買日的公允價值列賬。客戶關係有限定的可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷利用直線法分攤至客戶關係的5至10年預計可使用年期計算。

(iii) 競業禁止協議

在業務合併中購入的競業禁止協議按購買日的公允價值列賬。競業禁止協議有限定的可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷利用直線法分攤至協議的5至10年年期計算。

(iv) 商標

分開購入的商標按歷史成本列賬。在業務合併中購入的商標按購買日的公允價值列賬。商標有限定的可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷利用直線法將商標的成本分攤至其估計可使用年期5年計算。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產（包括商譽）在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

(k) 投資

本集團將其財務資產分類如下：以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券、貸款及應收賬項及可供出售投資。分類方式視乎購入該財務資產的目的而定。管理層在首次計入其財務資產時釐定其財務資產的分類。

(i) 以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券

以公允價值計量且其變動計入損益的上市證券乃指持作買賣用途的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售用途皆分類為此類別。在此類別內的資產皆分類為流動資產。

(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(k) 投資 (續)

(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。

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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(I) 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。

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在確認減值後才發生的事件(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(l) 財務資產減值 (續)

(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。

(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37。當被對沖項目的剩餘期限超過12個月時，對沖衍生工具的全數公允價值會被分類為非流動資產或負債。買賣性質的衍生工具則分類為流動資產或負債。

2 重要會計政策摘要 (續)

(n) 衍生金融工具及對沖活動的會計處理 (續)

(i) 公允價值對沖

被指定並符合資格作為公允價值對沖之衍生工具之公允價值變動，連同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費用內確認。

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

(iii) 淨投資對沖

境外業務的淨投資對沖的會計處理與現金流量對沖類似。與對沖的有效部分有關的對沖工具之任何盈虧於其他全面收益中確認；與無效部分有關的盈虧即時在綜合收益表確認。

於廢棄或售出境外業務後，在權益中累計的盈虧列入綜合收益表。

(iv) 不符合對沖會計法的衍生工具

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

(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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。

(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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) 界定供款計劃

界定供款計劃是一項本集團以強制性、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的退休計劃。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。

(iii) 界定受益計劃

界定受益計劃是一項並非界定供款計劃的退休計劃。界定受益計劃一般會釐定僱員在退休時可收取的退休福利金額，通常視乎年齡、服務年資和薪酬補償等一個或多個因素而定。

在綜合財務狀況表內就有關界定受益退休計劃而確認的負債，為報告期末的界定受益債務的現值減計劃資產的公允價值。界定受益債務每年由獨立精算師利用預計單位貸記法計算。界定受益債務的現值以用作支付退休金的貨幣為單位計值且到期與有關的退休負債的年期近似的政府債券的利率，將估計未來現金流出量折現計算。精算盈虧的變動（超過界定福利債務現值的10%或計劃資產公允價值的10%兩者較高者），在僱員預期的平均餘下工作年期內於綜合收益表確認。

(iv) 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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(s) 僱員福利 (續)

(v) 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。

(vi) 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。

(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、人民幣及紐西蘭元。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及紐西蘭元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團於香港持有若干人民幣存款，該些存款承受外幣滙兌風險。倘若於二零一一年十二月三十一日其他因素不變而港元兌人民幣貶值或升值5%，則該年度稅後溢利應增加或減少44,196,000港元。此乃主要來自折算以人民幣為單位的現金及銀行結存而產生的滙兌利潤或損失。

(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。

本集團按利率水平及前景以及其波動性對集團財務狀況的潛在影響處理利率風險。

於報告期末，若利率增加／減少50（二零一零年：50）個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行存款的利息收入及銀行貸款的借貸成本之變動將會導致集團的溢利增加約28,494,000港元或減少約28,494,000港元（二零一零年：減少約1,406,000港元或增加約1,406,000港元）。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(iii) 價格風險

由於本集團持有的投資在綜合財務狀況表中分類為可供出售或按公允價值計量且其變動計入損益的投資，故此本集團承受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% (二零一零年：20%) 之變動，其賬面值預期將減少或增加80,956,000港元 (二零一零年：120,940,000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% (二零一零年：20%) 之變動，其賬面值預期將減少或增加28,723,000港元 (二零一零年：45,135,000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末付款項。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92%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8%的資金存放於不同國家及非集中於個別銀行，並由管理層密切監控。

(iii) 流動資金風險

流動資金風險指本集團未能償付到期的當期債務的風險。

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

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

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

現金流量預測是在集團的經營實體執行，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
於二零一一年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	-	60,803	-	-	60,803
銀行貸款	5,840,794	3,249,499	12,270,218	1,603,465	22,963,976
可換股債券	2,754,271	-	-	-	2,754,271
定息債券	344,815	344,815	4,296,206	2,945,779	7,931,615
非控制性權益貸款	-	3,045,590	-	-	3,045,590
應付款項、已收訂金及應計項目	6,211,632	-	-	-	6,211,632
有抵押銀行透支	15,215	-	-	-	15,215
無抵押銀行透支	297	-	-	-	297
總計	15,167,024	6,700,707	16,566,424	4,549,244	42,983,399

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
應付賬項、已收訂金及應計項目	5,103,624	-	-	-	5,103,624
無抵押銀行透支	20,701	-	-	-	20,701
總計	13,447,200	10,383,897	2,771,786	4,036,685	30,639,568

	公司				
	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元	總計 千港元
於二零一一年十二月三十一日					
銀行貸款	15,936	514,746	323,882	-	854,564
應付賬項及應計項目	105,718	-	-	-	105,718
應付一間附屬公司款項	4,580,182	-	-	-	4,580,182
總計	4,701,836	514,746	323,882	-	5,540,464

	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
應付賬項及應計項目	78,935	-	-	-	78,935
總計	6,086,538	-	-	-	6,086,538

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，短期銀行存款（到期日在三個月以後）和受限制及有抵押之銀行存款。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零一一年	二零一零年 (重列)
借貸淨額 (百萬港元)	11,921	10,076
公司股東應佔權益 (百萬港元)	63,922	58,674
負債比率	18.6%	17.2%

(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）。

下表顯示本集團於二零一一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
資產				
衍生金融工具	-	177,004	-	177,004
可供出售投資	404,780	-	1,309,536	1,714,316
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	143,617	-	-	143,617
總資產	548,397	177,004	1,309,536	2,034,937

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
資產				
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
總資產	830,372	80,609	1,261,043	2,172,024

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。
- 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
期初結餘	1,261,043	1,065,685
在全面收益確認的利潤和虧損	45,683	153,086
收購一間附屬公司	–	44,682
增加	3,324	–
出售	–	(1,163)
減值	(515)	(1,247)
期末結餘	1,309,535	1,261,043

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。

(vii) 退休金債務

退休金債務的現值視乎多項因素而定，此等因素採用多項假設的精算基準釐定。釐定退休金的淨成本或收益的假設包括相關計劃資產之預期長期回報率及貼現率。此等假設的任何改變將影響退休金債務的賬面值。

計劃資產預期回報之假設是依照計劃資產的長期歷史回報而釐定。

本集團在每年年終釐定適當的折現率。此乃釐定預期需要結算退休金債務的估計未來現金流出量的現值所用的利率。在釐定適當的折現率時，本集團參照用以支付退休金的貨幣為單位且到期與有關退休金負債年期近似的政府債券的利率。

退休金債務的其他關鍵假設部份會根據當時的市場情況而定。

(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。

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)

(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。

(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) 嘉里大榮物流股份有限公司之控制權 (前稱大榮汽車貨運股份有限公司 (「嘉里大榮」))

於二零一零年年中，本集團取得嘉里大榮之實質性控制權，並自此將本集團持有30.77%（於二零一一年十二月三十一日則為34.49%）權益之嘉里大榮列作附屬公司，並把其業績綜合併入本集團之綜合財務報表內。在斷定本集團取得嘉里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嘉里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，本集團取得嘉里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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
營業額		
出售物業	2,711,423	8,516,963
租金收入	1,541,330	1,388,451
酒店收入	225,784	293,993
物流服務收入	16,034,311	10,879,909
項目、物業管理及其他	147,515	146,674
	20,660,363	21,225,990

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
主要業務：				
物業租務				
— 中國物業	892,927	808,376	625,714	593,786
— 香港物業	648,403	580,075	458,787	407,782
	1,541,330	1,388,451	1,084,501	1,001,568
物業銷售 (附註)				
— 中國物業	718,896	2,250,230	507,156	935,575
— 香港物業	1,992,527	6,266,733	788,251	1,406,878
	2,711,423	8,516,963	1,295,407	2,342,453
酒店營運				
— 中國物業	225,784	293,993	(79,291)	47,965
物流營運	16,034,311	10,879,909	1,091,645	788,272
項目、物業管理及其他	147,515	146,674	(250,112)	173,301
	20,660,363	21,225,990	3,142,150	4,353,559
投資物業公允價值之增加	—	—	1,605,932	3,009,676
	20,660,363	21,225,990	4,748,082	7,363,235
主要市場：				
中國	8,974,003	8,117,958	1,869,671	2,726,955
香港	5,070,486	8,966,483	2,486,638	4,331,376
台灣	1,919,180	887,263	214,445	157,618
英國	996,603	1,113,742	48,744	51,745
其他	3,700,091	2,140,544	128,584	95,541
	20,660,363	21,225,990	4,748,082	7,363,235

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度，為數共1,170,233,000港元 (二零一零年：504,438,000港元) 銷售投資物業，當中包括銷售中國投資物業305,323,000港元 (二零一零年：243,638,000港元) 及銷售香港投資物業864,910,000港元 (二零一零年：260,800,000港元)，並不包括於營業額內。

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。管理層評估集團的兩個主要業務－房地產及物流。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。

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。

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分析如下：

	二零一一年							
	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	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	1,837,607	2,640,930	-	16,034,311	20,512,848	147,515	-	20,660,363
內部分部收入	-	-	-	-	-	100,605	(100,605)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	440,147	(440,147)	-
	1,837,607	2,640,930	-	16,034,311	20,512,848	688,267	(540,752)	20,660,363
業績								
投資物業公允價值增加前之 分部業績	902,645	1,215,231	(1,214)	1,132,462	3,249,124	368,646	(440,147)	3,177,623
投資物業公允價值之增加	634,825	840,795	-	130,312	1,605,932	-	-	1,605,932
分部業績	1,537,470	2,056,026	(1,214)	1,262,774	4,855,056	368,646	(440,147)	4,783,555
股息收入	-	48,576	19,347	2,003	69,926	-	-	69,926
利息收入	87,151	11,220	106	12,574	111,051	117,321	-	228,372
利息支出	(3,135)	(163,547)	-	(55,394)	(222,076)	(551,842)	440,147	(333,771)
經營溢利	1,621,486	1,952,275	18,239	1,221,957	4,813,957	(65,875)	-	4,748,082
應佔聯營公司業績	129,959	1,934,594	62,891	148,464	2,275,908	78,993	-	2,354,901
除稅前溢利	1,751,445	3,886,869	81,130	1,370,421	7,089,865	13,118	-	7,102,983
稅項	(675,979)	(277,549)	(15,976)	(250,650)	(1,220,154)	(13,808)	-	(1,233,962)
年度溢利	1,075,466	3,609,320	65,154	1,119,771	5,869,711	(690)	-	5,869,021
應佔溢利：								
公司股東	889,228	3,524,017	65,154	870,002	5,348,401	(686)	-	5,347,715
非控制性權益	186,238	85,303	-	249,769	521,310	(4)	-	521,306
	1,075,466	3,609,320	65,154	1,119,771	5,869,711	(690)	-	5,869,021
折舊及攤銷	40,502	12,003	-	296,029	348,534	4,204	-	352,738

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分析如下：(續)

	二零一零年 (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	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	1,503,067	1,998,088	(2,481)	798,241	4,296,915	469,137	(522,511)	4,243,541
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	2,509,742	3,825,099	(2,481)	974,231	7,306,591	469,137	(522,511)	7,253,217
股息收入	-	55,194	23,096	1,615	79,905	-	-	79,905
利息收入	38,128	8,981	-	11,482	58,591	10,495	-	69,086
利息支出	(3,091)	(128,534)	-	(23,066)	(154,691)	(406,793)	522,511	(38,973)
經營溢利	2,544,779	3,760,740	20,615	964,262	7,290,396	72,839	-	7,363,235
應佔聯營公司業績	197,264	842,355	48,790	208,821	1,297,230	77,221	-	1,374,451
除稅前溢利	2,742,043	4,603,095	69,405	1,173,083	8,587,626	150,060	-	8,737,686
稅項	(987,300)	(335,500)	(1,971)	(196,655)	(1,521,426)	(61,485)	-	(1,582,911)
年度溢利	1,754,743	4,267,595	67,434	976,428	7,066,200	88,575	-	7,154,775
應佔溢利：								
公司股東	1,444,659	4,269,116	67,434	832,870	6,614,079	88,578	-	6,702,657
非控制性權益	310,084	(1,521)	-	143,558	452,121	(3)	-	452,118
	1,754,743	4,267,595	67,434	976,428	7,066,200	88,575	-	7,154,775
折舊及攤銷	37,299	8,253	-	210,417	255,969	1,568	-	257,537

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：

	二零一一年							
	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	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	47,795,328	35,306,318	38,321	18,275,690	101,415,657	45,458,891	(37,651,765)	109,222,783
聯營公司	5,224,138	1,538,532	1,207,261	995,791	8,965,722	2,751,332	-	11,717,054
衍生金融工具	-	-	-	-	-	177,004	-	177,004
可供出售投資	470	762,702	899,157	51,987	1,714,316	-	-	1,714,316
長期應收賬項	-	55,004	-	-	55,004	-	-	55,004
可收回稅項	210,462	20,014	-	10,831	241,307	5,907	-	247,214
儲稅券	-	-	-	-	-	92,231	-	92,231
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	143,489	128	-	143,617	-	-	143,617
資產總值	53,230,398	37,826,059	2,144,867	19,334,299	112,535,623	48,485,365	(37,651,765)	123,369,223
分部負債	19,275,569	14,414,103	5,152	7,570,466	41,265,290	7,014,479	(37,651,765)	10,628,004
銀行借貸	4,289,940	931,000	-	1,098,567	6,319,507	14,864,472	-	21,183,979
可換股債券	-	-	-	-	-	2,734,151	-	2,734,151
定息債券	-	-	-	-	-	5,561,518	-	5,561,518
稅項及遞延稅項	4,489,016	502,837	97,758	580,882	5,670,493	139,576	-	5,810,069
非控制性權益貸款	1,115,130	1,756,823	-	131,086	3,003,039	(625)	-	3,002,414
負債總額	29,169,655	17,604,763	102,910	9,381,001	56,258,329	30,313,571	(37,651,765)	48,920,135
分部非流動資產*	43,852,661	23,606,516	1,207,261	12,890,088	81,556,526	2,763,913	-	84,320,439

* 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)

	二零一零年 (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	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	42,699,516	32,073,127	1,004	15,612,041	90,385,688	37,787,612	(35,862,389)	92,310,911
聯營公司	2,728,437	3,409,387	1,259,807	812,605	8,210,236	512,272	-	8,722,508
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
資產總值	45,624,555	36,664,481	2,159,429	16,480,117	100,928,582	38,472,504	(35,862,389)	103,538,697
分部負債	17,411,009	16,066,462	24,716	6,135,698	39,637,885	2,418,433	(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	4,251,402	481,434	91,771	648,193	5,472,800	125,887	-	5,598,687
非控制性權益貸款	1,112,439	1,659,706	-	83,165	2,855,310	(625)	-	2,854,685
負債總額	24,491,787	19,477,602	116,487	7,521,070	51,606,946	19,557,412	(35,862,389)	35,301,969
分部非流動資產*	36,538,062	25,056,609	1,259,808	11,558,164	74,412,643	514,954	-	74,927,597

* 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*	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
中國	8,949,286	8,092,675	46,199,040	38,489,933
香港	4,947,688	8,845,092	27,687,580	28,613,083
台灣	1,919,180	887,263	2,565,951	2,561,639
英國	996,603	1,113,742	138,157	106,474
其他	3,700,091	2,140,544	4,965,798	4,641,514
	20,512,848	21,079,316	81,556,526	74,412,643

* 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
股息收入		
— 上市投資	39,496	43,945
— 非上市投資	30,430	35,960
	69,926	79,905
利息收入	228,372	69,086
出售物業、機器及設備之虧損	(53,935)	(4,710)
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	232,024	170,269
重新計量以往持有一間被收購公司權益之利潤	—	54,203
出售附屬公司之利潤(附註38(e))	28,808	—
出售聯營公司之利潤/(虧損)	3,482	(1,486)
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(虧損)/利潤	(82,053)	63,410
可供出售投資減值	(515)	(1,247)
商譽減值(附註23)	(7,303)	(40,407)
發展中物業減值(附註17)	—	(11,888)
匯兌淨利潤	29,171	55,582
其他	27,547	53,130
	475,524	485,847

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
物業之銷售成本	1,230,480	5,699,519
投資物業之相關直接經營費用		
— 中國	184,985	145,587
— 香港	159,656	163,707
	344,641	309,294
物流直接經營成本	13,613,795	9,233,310
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權之攤銷	349,017	257,537
無形資產攤銷	3,721	—
酒店經營成本	190,597	185,726
經營租約開支 — 土地及樓宇	459,233	151,864
應收賬項減值撥備	4,440	22,770
核數師酬金	21,748	20,150

8 融資費用

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
利息支出		
— 銀行借貸：銀行貸款及透支	360,514	176,532
— 可換股債券（附註29）	139,516	134,153
— 定息債券（附註30）	313,465	210,494
— 衍生金融工具	(29,543)	100,852
— 其他（附註）	53,155	36,158
融資費用總計	837,107	658,189
減：撥充發展中物業資本之數額	(471,689)	(472,910)
	365,418	185,279
衍生金融工具公允價值之利潤		
— 現金流量對沖，轉撥自權益（附註37）	(9,940)	—
— 沒有應用對沖會計	(21,707)	(146,306)
年內融資費用總計	333,771	38,973

用作發展物業而撥充資本的借款，其息率介乎每年0.4%至7.8%（二零一零年：介乎每年0.3%至6.2%）。

附註：此數額包括來自融資業務淨匯兌溢利6,442,000港元（二零一零年：2,040,000港元）

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%（二零一零年：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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
中國稅項		
— 本期	(534,567)	(749,032)
— 往年之(不足)／多提撥備	(5,160)	10,623
— 遞延	(209,000)	(298,907)
	(748,727)	(1,037,316)
香港利得稅		
— 本期	(304,212)	(343,277)
— 往年之不足撥備	(48,557)	(44,410)
— 遞延	(2,283)	(76,546)
	(355,052)	(464,233)
海外稅項		
— 本期	(120,125)	(85,567)
— 往年之多提撥備	382	10,019
— 遞延	(10,440)	(5,814)
	(130,183)	(81,362)
	(1,233,962)	(1,582,911)

9 稅項 (續)

本年集團應佔聯營公司稅項為554,350,000港元(二零一零年重列: 221,250,000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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
除稅前溢利	7,102,983	8,737,686
減: 應佔聯營公司業績	(2,354,901)	(1,374,451)
	4,748,082	7,363,235
以香港利得稅率16.5%(二零一零年: 16.5%)計算	783,434	1,214,934
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	183,788	228,744
動用以往未經確認之稅項虧損	(9,479)	(23,295)
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	(72,161)	(202,163)
未確認之稅項虧損	68,721	9,321
往年不足撥備之稅項	53,335	23,768
	1,007,638	1,251,309
已分配/未分配利潤的預扣稅項	49,817	54,016
資本收益的預扣稅項	7,966	1
土地增值稅	224,677	368,897
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(56,136)	(91,312)
稅項支出	1,233,962	1,582,911

10 股東應佔溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為978,382,000港元(二零一零年: 1,009,453,000港元)。

11 股息

	公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已派中期股息－每股普通股0.40港元（二零一零年：0.35港元） （附註(a)）	575,317	502,168
擬派末期股息－每股普通股0.47港元（二零一零年：0.52港元） （附註(b)）	676,032	746,736
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)）	714	2,193
	1,252,063	1,251,097

(a) 截至二零一一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0.40港元（二零一零年：0.35港元）計算而呈列。

(b) 於二零一二年三月十五日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股普通股0.47港元。此擬派股息並未於財務報表內列作應付股息。上述截至二零一一年十二月三十一日止年度之擬派末期股息，是以於二零一一年十二月三十一日已發行之1,438,365,676股普通股為基準再乘以每股普通股0.47港元末期股息計算。關於截至二零一一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（預計於二零一二年五月九日）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。

	二零一一年	二零一零年
已發行普通股股份加權平均數	1,437,737,140	1,433,346,344

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
股東應佔溢利	5,347,715	6,702,657
每股基本盈利	3.72港元	4.68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。

	二零一一年	二零一零年
已發行普通股股份加權平均數	1,437,737,140	1,433,346,344
可換股債券之調整	44,634,377	45,672,739
購股權之調整	3,551,392	5,602,662
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,485,922,909	1,484,621,745

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
股東應佔溢利	5,347,715	6,702,657
可換股債券之融資費用之調整	116,496	112,017
用以計算每股攤薄盈利之溢利	5,464,211	6,814,674
每股攤薄盈利	3.68港元	4.59港元

13 員工福利支出

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	2,526,807	1,788,779
授予董事及僱員的購股權	10,296	57,864
退休金成本		
— 界定供款計劃 (附註33(a))	182,844	138,439
— 界定受益計劃 (附註33(b))	17,932	11,345
	2,737,879	1,996,427

13 員工福利支出 (續)

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零一一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	-	4,680	12,000	83	120	16,883
黃小抗先生	-	6,000	22,000	2,347	120	30,467
何述勤先生	-	4,200	16,060	955	120	21,335
馬榮楷先生	-	3,780	7,560	615	120	12,075
錢少華先生	-	3,840	15,060	664	120	19,684
陳惠明先生	-	3,240	5,000	664	120	9,024
古滿麟先生	380	-	-	-	-	380
劉菱輝先生	410	-	-	-	-	410
黃汝璞女士，JP	380	-	-	-	-	380
謝啟之先生	350	-	-	-	-	350

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 ¹	-	3,420	50	390	90	3,950

¹ 於二零一零年年內辭任

附註：

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

13 員工福利支出 (續)

(b) 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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	27,164	45,965
酌情花紅	72,680	57,650
退休金供款	600	600
	100,444	104,215

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零一一年	二零一零年
12,000,001港元 – 12,500,000港元	1	–
13,000,001港元 – 13,500,000港元	–	1
15,000,001港元 – 15,500,000港元	–	1
16,500,001港元 – 17,000,000港元	1	–
17,500,001港元 – 18,000,000港元	–	1
19,500,001港元 – 20,000,000港元	1	–
20,000,001港元 – 20,500,000港元	–	1
21,000,001港元 – 21,500,000港元	1	–
30,000,001港元 – 30,500,000港元	1	–
37,500,001港元 – 38,000,000港元	–	1
	5	5

財務報表附註

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									
於二零一一年一月一日， 如以往呈報	1,154,072	1,574,750	46,419	2,636,601	237,348	313,056	680,928	938,304	7,581,478
物業、機器及設備會計 政策之改變 (附註2(a)(i))	(172,790)	(407,844)	-	(203,991)	76,964	-	-	-	(707,661)
於二零一一年一月一日， 重列	981,282	1,166,906	46,419	2,432,610	314,312	313,056	680,928	938,304	6,873,817
添置，按成本	170,130	8,867	123	217,810	-	73,422	264,742	142,309	877,403
收購附屬公司(附註39)	-	73,282	-	-	-	1,186	21,600	30,267	126,335
出售附屬公司(附註38(e))	-	-	-	-	-	-	-	(1,081)	(1,081)
出售	(94,473)	(258)	-	(30,973)	-	(23,948)	(137,857)	(126,399)	(413,908)
轉撥及重新分類	-	57,355	-	48,890	-	72,821	209,637	(282,458)	106,245
匯兌調整	48,658	3,302	2,020	(99,089)	(15,534)	(11,185)	(25,465)	(14,035)	(111,328)
於二零一一年 十二月三十一日，重列	1,105,597	1,309,454	48,562	2,569,248	298,778	425,352	1,013,585	686,907	7,457,483
折舊總額及累計減值虧損									
於二零一一年一月一日， 如以往呈報	-	-	10,007	-	-	95,486	356,020	570,429	1,031,942
物業、機器及設備會計 政策之改變 (附註2(a)(i))	148,839	187,547	-	94,971	81,515	-	-	-	512,872
於二零一一年一月一日， 重列	148,839	187,547	10,007	94,971	81,515	95,486	356,020	570,429	1,544,814
本年度折舊	28,532	34,240	2,222	40,186	7,942	34,731	106,354	86,254	340,461
出售附屬公司 (附註38(e))	-	-	-	-	-	-	-	(411)	(411)
出售	(44,774)	-	-	(2,009)	-	(18,994)	(94,657)	(106,678)	(267,112)
重列	-	-	-	-	-	46,886	102,455	(149,341)	-
匯兌調整	8,089	3,432	478	(5,150)	(4,302)	(8,283)	(11,455)	(16,670)	(33,861)
於二零一一年 十二月三十一日，重列	140,686	225,219	12,707	127,998	85,155	149,826	458,717	383,583	1,583,891
於二零一一年十二月 三十一日之賬面淨值	964,911	1,084,235	35,855	2,441,250	213,623	275,526	554,868	303,324	5,873,592
於二零一一年一月一日 之賬面淨值，重列	832,443	979,359	36,412	2,337,639	232,797	217,570	324,908	367,875	5,329,003

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									
於二零一零年一月一日， 如以往呈報	1,058,827	1,027,107	24,258	466,928	224,692	138,248	549,616	677,450	4,167,126
物業、機器及設備會計 政策之改變 (附註2(a)(i))	(119,680)	(334,491)	-	(49,121)	64,895	-	-	-	(438,397)
於二零一零年一月一日， 重列	939,147	692,616	24,258	417,807	289,587	138,248	549,616	677,450	3,728,729
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
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	32,671	20,963	1,792	231,029	24,725	39,582	47,309	96,037	494,108
於二零一零年 十二月三十一日，重列	981,282	1,166,906	46,419	2,432,610	314,312	313,056	680,928	938,304	6,873,817
折舊總額及累計減值虧損									
於二零一零年一月一日， 如以往呈報	-	-	9,078	-	-	84,584	293,128	445,477	832,267
物業、機器及設備會計 政策之改變 (附註2(a)(i))	118,723	166,607	-	72,230	71,743	-	-	-	429,303
於二零一零年一月一日， 重列	118,723	166,607	9,078	72,230	71,743	84,584	293,128	445,477	1,261,570
本年度折舊	27,538	18,575	1,621	21,486	9,165	18,982	58,191	95,621	251,179
出售	(2,135)	-	(1,325)	(8,875)	-	(34,600)	(23,548)	(56,551)	(127,034)
重列	-	-	-	-	-	(109)	-	109	-
匯兌調整	4,713	2,365	633	10,130	607	26,629	28,249	85,773	159,099
於二零一零年 十二月三十一日，重列	148,839	187,547	10,007	94,971	81,515	95,486	356,020	570,429	1,544,814
於二零一零年十二月 三十一日之賬面淨值， 重列	832,443	979,359	36,412	2,337,639	232,797	217,570	324,908	367,875	5,329,003
於二零一零年一月一日 之賬面淨值，重列	820,424	526,009	15,180	345,577	217,844	53,664	256,488	231,973	2,467,159

14 物業、機器及設備 (續)

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共1,499,790,000港元(二零一零年重列：1,514,160,000港元)之物業、機器及設備及為數213,623,000港元(二零一零年重列：232,797,000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43)。

	公司		
	租賃物業裝修 千港元	汽車、傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零一一年一月一日	-	9,188	9,188
添置，按成本	8,330	5,436	13,766
出售	-	(1,571)	(1,571)
於二零一一年十二月三十一日	8,330	13,053	21,383
折舊總額			
於二零一一年一月一日	-	6,595	6,595
本年度折舊	1,944	2,214	4,158
出售	-	(1,571)	(1,571)
於二零一一年十二月三十一日	1,944	7,238	9,182
賬面淨值			
於二零一一年十二月三十一日	6,386	5,815	12,201

	公司		
	租賃物業裝修 千港元	汽車、傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本值			
於二零一零年一月一日	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
折舊總額			
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
賬面淨值			
於二零一零年十二月三十一日	-	2,593	2,593

14 物業、機器及設備 (續)

(b) 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
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
於香港持有：			
介乎10至50年租約	484,764	498,357	217,539
於香港以外持有：			
50年以上租約	58,672	130,086	9,634
介乎10至50年租約	540,799	350,916	298,836
	1,084,235	979,359	526,009

15 投資物業

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	38,848,997	34,857,247
添置	1,323,199	678,948
收購附屬公司(附註39)	170,000	-
公允價值之增加	1,605,932	3,009,676
出售	(896,280)	(312,558)
轉撥	333,089	17,184
匯兌調整	944,752	598,500
於十二月三十一日	42,329,689	38,848,997

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，本集團以總值5,569,261,000港元(二零一零年：4,126,219,000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43)。
- (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，而物業估值則按二零一一年十二月三十一日之公開市場價值為基準作出重估。

15 投資物業 (續)

(c) 本集團投資物業按賬面淨值分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	10,093,000	9,624,000
介乎10至50年租約	10,848,100	10,533,800
於香港以外持有：		
50年以上租約	1,834,957	1,748,266
介乎10至50年租約	19,553,632	16,942,931
	42,329,689	38,848,997

16 租賃土地及土地使用權

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	422,447	317,906
添置	–	223
收購一間附屬公司 (附註39)	73,775	75,209
攤銷	(10,458)	(7,642)
轉撥	44,779	21,520
匯兌調整	6,918	15,231
於十二月三十一日	537,461	422,447

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港以外持有：		
50年以上租約	78,098	91,761
介乎10至50年租約	459,363	330,686
	537,461	422,447

於二零一一年十二月三十一日，本集團以總值144,001,000港元 (二零一零年：91,761,000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43)。

17 發展中物業

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	27,083,244	23,954,854
添置	4,283,131	4,795,267
收購附屬公司(附註38(c))	150,000	51,161
出售附屬公司(附註38(e))	(262,158)	-
轉撥	(1,500,205)	(2,154,054)
減值	-	(11,888)
匯兌調整	703,192	447,904
於十二月三十一日	30,457,204	27,083,244

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	3,935,633	4,089,878
香港以外(附註(a))	17,012,222	12,892,507
	20,947,855	16,982,385
計入流動資產的金額		
香港	7,907,351	8,273,585
香港以外	1,601,998	1,827,274
	9,509,349	10,100,859
	30,457,204	27,083,244

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，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5,573,570,000港元(二零一零年：5,906,532,000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))。

財務報表附註

17 發展中物業 (續)

本集團發展中物業按賬面淨值分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	4,434,957	5,814,075
介乎10至50年租約	7,408,027	6,549,388
於香港以外持有：		
50年以上租約	7,140,505	5,388,078
介乎10至50年租約	11,408,928	9,313,268
永久業權土地及樓宇	64,787	18,435
	30,457,204	27,083,244
以上數字包括分類為營運租賃之租賃土地	13,447,043	11,694,324

於二零一一年十二月三十一日，本集團以總值2,568,243,000港元（二零一零年：1,386,672,000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43）。

於二零一一年十二月三十一日，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3,313,249,000港元（二零一零年：3,103,560,000港元）。

18 附屬公司

	公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非上市股份，按成本（附註(a)）	18,643,700	18,643,700
應收附屬公司款項（附註(b)）	10,622,074	17,472,313
	29,265,774	36,116,013
應付一間附屬公司款項（附註(c)）	4,580,182	—

(a) 主要附屬公司之詳情載於財務報表附註45。

(b) 應收附屬公司款項均為無抵押、無固定還款期及免息。於二零一零年，6,000,000,000港元須按現行市場利率計息。

(c) 應付一間附屬公司款項為無抵押、無固定償還年期及以現行市場利率計息。

嘉里大榮為一間於臺灣證券交易所上市的公司。於二零一一年十二月三十一日，本集團投資於嘉里大榮的市值為1,330,839,000港元（二零一零年：1,231,359,000港元）。

19 聯營公司

	十二月三十一日		一月一日
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
非上市投資	7,318,781	5,066,676	3,783,800
於香港以外持有之上市權益證券	1,055,046	1,055,500	1,508,621
應佔資產淨值，已包括商譽（附註(a)）	8,373,827	6,122,176	5,292,421
應收聯營公司款項（附註(b)）	3,404,030	2,663,477	2,226,631
應付聯營公司款項（附註(c)）	(60,803)	(63,145)	(62,088)
	11,717,054	8,722,508	7,456,964
上市證券市場價值	640,235	619,630	1,227,836

- (a) 主要聯營公司之詳情載於財務報表附註45。
- (b) 應收聯營公司款項均為無抵押、無固定還款期及除2,520,568,000港元（二零一零年：1,702,584,000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：

	十二月三十一日		一月一日
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零一零年 千港元 (重列)
應佔總資產總額	18,338,051	17,449,185	12,907,333
應佔總負債總額	9,964,224	11,327,009	7,747,851
應佔收入總額	9,507,777	2,552,815	1,784,438
應佔除稅後淨溢利總額	2,354,901	1,374,451	934,953

20 衍生金融工具

	集團		公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產				
現金流量對沖				
交叉貨幣掉期合約，按公允價值（附註(a)）	74,688	—	6,872	—
未具資格作對沖會計之衍生金融工具				
交叉貨幣掉期合約，按公允價值（附註(b)）	102,316	80,609	102,316	80,609
總額	177,004	80,609	109,188	80,609

持作交易用途之衍生產品被分類為流動資產或負債。對沖衍生產品如其對沖項目到期日超過十二個月其公允價值全數將分類為非流動資產或負債，如到期日少於十二個月，則分類為流動資產或負債。

(a) 合資格作對沖會計之交叉貨幣掉期合約 — 現金流量對沖

指定及合資格作現金流量對沖之交叉貨幣掉期合約公允價值轉變數額為74,688,000港元（二零一零年：零港元）已於權益中之對沖儲備確認。於現金流量對沖之下，為數9,940,000港元（二零一零年：零港元）已由對沖儲備轉撥至綜合收益表內之融資費用中。

(i) 定息債券之對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年內，本公司一間非直接全資擁有附屬公司參與為數297,000,000美元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金額會以1美元等於7.776港元的平均匯率在二零一一年四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5.26%至5.275%支付利息，而美元本金以固定年利率5.875%收取利息。

(ii) 紐西蘭元銀行貸款之對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年內，本公司參與為數51,282,000紐西蘭元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金額會以1紐西蘭元等於5.85港元的匯率在二零一一年三月合約初期及二零一五年三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港元浮動利率支付利息，而紐西蘭元本金以紐西蘭元浮動利率收取利息。

20 衍生金融工具 (續)

(b) 未具資格作對沖會計之交叉貨幣掉期合約

於二零一一年十二月三十一日，未具資格作對沖會計之交叉貨幣掉期合約本金為310,000,000美元（二零一零年：310,000,000美元）。

截至二零一零年十二月三十一日止年內，本公司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，本公司參與為數90,000,000美元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金額會以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。

於報告日，信貸風險之最高風險承擔為財務狀況表內衍生資產之公允價值。

21 可供出售投資

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上市權益證券，按公允價值	404,780	604,699
非上市權益證券，按公允價值	1,309,536	1,261,043
	1,714,316	1,865,742
香港上市證券市場價值	404,780	604,699

22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收貿易賬項 (附註(a))	3,367,592	2,470,602
減：應收賬項減值之撥備 (附註(b))	(31,062)	(47,057)
應收貿易賬項－淨額	3,336,530	2,423,545
應收第二按揭貸款	55,733	16,162
其他	3,498,823	1,238,735
	6,891,086	3,678,442
減：長期應收賬項 (附註(c))	(55,004)	(15,426)
流動部分	6,836,082	3,663,016

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	3,271,017	1,302,704
人民幣	2,043,763	1,195,567
美元	169,703	24,274
英鎊	137,520	173,398
其他貨幣	1,269,083	982,499
	6,891,086	3,678,442

- (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。於二零一一年十二月三十一日，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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
1個月以下	2,426,583	1,547,057
1個月至3個月	788,636	691,780
超過3個月	121,311	184,708
	3,336,530	2,423,545

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。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。於二零一一年十二月三十一日，應收貿易賬款763,417,000港元（二零一零年：535,383,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
三個月內	761,557	425,152
三個月以上	1,860	110,231

22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金 (續)

- (b) 於二零一一年十二月三十一日，應收貿易賬款31,062,000港元(二零一零年：47,057,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	47,057	44,219
應收賬款減值撥備	4,440	22,770
年內列為未能收回的應收賬款撇銷	(15,881)	(6,068)
撥備的撥回	(5,149)	(14,673)
匯兌差異	595	809
於十二月三十一日	31,062	47,057

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。

- (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)。

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。

應收第二按揭貸款，其他應收款項及訂金並不包含減值資產。

23 無形資產

	集團				
	商譽 千港元	客戶關係 千港元	競業禁止協議 千港元	商標 千港元	總額 千港元
於二零一零年一月一日					
成本	540,522	-	-	-	540,522
累計攤銷及減值	(17,510)	-	-	-	(17,510)
	523,012	-	-	-	523,012
於二零一零年一月一日	523,012	-	-	-	523,012
收購附屬公司	475,344	-	-	-	475,344
減值	(40,407)	-	-	-	(40,407)
於二零一零年十二月三十一日	957,949	-	-	-	957,949
於二零一零年十二月三十一日					
成本	1,015,866	-	-	-	1,015,866
累計攤銷及減值	(57,917)	-	-	-	(57,917)
	957,949	-	-	-	957,949
於二零一一年一月一日	957,949	-	-	-	957,949
收購附屬公司(附註39)	270,904	42,005	37,017	12,275	362,201
減值	(7,303)	-	-	-	(7,303)
攤銷	-	(1,813)	(1,702)	(206)	(3,721)
匯兌調整	-	(1,225)	277	65	(883)
於二零一一年十二月三十一日	1,221,550	38,967	35,592	12,134	1,308,243
於二零一一年十二月三十一日					
成本	1,286,770	40,813	37,326	12,340	1,377,249
累計攤銷及減值	(65,220)	(1,846)	(1,734)	(206)	(69,006)
	1,221,550	38,967	35,592	12,134	1,308,243

23 無形資產 (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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
中國	416,747	257,661
台灣	309,103	303,545
印度	152,289	135,403
香港	17,320	20,552
英國	114,966	89,176
其他	211,125	151,612
	1,221,550	957,949

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。於二零一一年十二月三十一日，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

截至二零一一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	3% – 10%	3% – 13%	5%	4% – 14%	2% – 44%
增長率	3%	5%	2%	2%	2% – 5%
貼現率	13%	15%	12%	9%	9% – 15%

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%

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，不須為二零一一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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
租賃土地及土地使用權	1,599,618	876,403
其他發展成本	1,100,528	866,288
	2,700,146	1,742,691

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上市證券		
— 香港	143,489	225,553
— 馬來西亞	128	120
上市證券之市場價值	143,617	225,673

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
受限制之銀行存款(i)	25,256	135,040	—	—
有抵押之銀行存款(附註43)	3,279	—	—	—
	28,535	135,040	—	—

- (i) 於二零一一年十二月三十一日，本集團為數約25,256,000港元(二零一零年：135,040,000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42(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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
手頭現金及銀行結存	6,702,199	4,777,052	97,440	19,446
短期銀行存款(i)	10,843,087	5,687,164	7,766,308	1,922,876
現金及銀行結存	17,545,286	10,464,216	7,863,748	1,942,322
有抵押銀行透支(附註43)	(15,215)	–	–	–
無抵押銀行透支	(297)	(20,701)	–	–
現金及銀行結存減銀行透支	17,529,774	10,443,515	7,863,748	1,942,322
減：到期日在三個月以後之 短期銀行定存	(1,427,821)	–	(1,025,003)	–
現金及現金等值	16,101,953	10,443,515	6,838,745	1,942,322

現金及銀行結存減銀行透支以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
人民幣	7,227,752	5,410,724	883,921	–
港元	8,762,961	3,366,470	6,887,825	1,619,853
美元	629,678	809,573	91,960	240,972
其他貨幣	909,383	856,748	42	81,497
	17,529,774	10,443,515	7,863,748	1,942,322

(i) 短期銀行存款之有效年利率為1.97% (二零一零年：1.05%)；這些存款的平均到期日為少於3個月。

27 應付賬項、已收訂金及應計項目

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
貿易應付賬項	1,500,920	992,639
應付建築成本	1,285,788	1,068,533
租務訂金	578,267	516,105
銷售訂金	4,232,531	878,842
收購附屬公司的應付代價	300,903	36,721
其他	2,545,754	2,489,626
	10,444,163	5,982,466

於二零一一年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
一個月以下	746,615	774,451
一個月至三個月	416,846	136,717
超過三個月	337,459	81,471
	1,500,920	992,639

集團之應付賬項、已收訂金及應計項目之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
人民幣	4,744,083	2,640,411
港元	4,289,183	2,176,115
美元	143,496	31,586
英鎊	182,730	225,415
其他貨幣	1,084,671	908,939
	10,444,163	5,982,466

28 銀行貸款

	集團		公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
非本期				
銀行貸款				
— 無抵押	12,835,254	5,956,700	809,805	—
— 有抵押(附註43)	2,986,569	921,091	—	—
	15,821,823	6,877,791	809,805	—
本期				
銀行貸款				
— 無抵押	5,187,193	7,855,606	—	6,000,000
— 有抵押(附註43)	174,963	75,554	—	—
	5,362,156	7,931,160	—	6,000,000
銀行貸款總額	21,183,979	14,808,951	809,805	6,000,000

銀行貸款之償還期如下：

	集團		公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
1年內	5,362,156	7,931,160	—	6,000,000
1年至2年	2,876,427	4,337,988	500,000	—
2年至5年	11,503,330	2,025,600	309,805	—
5年內清還	19,741,913	14,294,748	809,805	6,000,000
超過5年	1,442,066	514,203	—	—
	21,183,979	14,808,951	809,805	6,000,000

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零一一年			二零一零年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
銀行貸款	1.35%	3.18%	7.00%	1.06%	0.87%	5.72%

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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	16,503,717	13,042,500	500,000	6,000,000
美元	104,551	229,433	—	—
人民幣	3,793,364	1,182,763	—	—
其他貨幣	782,347	354,255	309,805	—
	21,183,979	14,808,951	809,805	6,000,000

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。

- (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。

截至二零一一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

29 可換股債券 (續)

	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：二零零九年內或以前之財務費用	267,463	342,533	609,996
減：二零零九年內或以前已轉換之數額	(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	–	2,594,635	2,594,635
加：二零一一年之財務費用 (附註8)	–	139,516	139,516
於二零一一年十二月三十一日之負債部份	–	2,734,151	2,734,151

於二零一一年十二月三十一日，Gainlead International Limited發行之可換股債券之負債部份公允價值約為2,750,380,000港元 (二零一零年：2,717,704,000港元)。公允價值依據借貸年利率為1.00%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%。

於二零一一年四月六日，本公司全資擁有之附屬公司Wiseyear Holdings Limited發行面值總額300,000,000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5.875%。

定息債券於新加坡證券交易所上市。於二零一一年十二月三十一日，定息債券之市場價值為5,837,650,000港元 (二零一零年：3,562,919,000港元)。

31 非控制性權益貸款

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(「香格里拉」)(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595,256,000港元(二零一零年：589,955,000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(二零一零年：241,698,000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987,257,000港元(二零一零年：889,783,000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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
港元	2,732,883	2,585,871
美元	199,847	198,911
其他貨幣	69,684	69,903
	3,002,414	2,854,685

32 遞延稅項

	集團	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
於一月一日，如以往呈報	5,426,557	4,318,642
會計政策變動之調整		
— 物業、機器及設備(附註2(a)(i))	(246,528)	(174,829)
— 採納香港會計準則12修訂本(附註2(a)(ii))	(1,632,040)	(1,332,542)
於一月一日，重列	3,547,989	2,811,271
收購附屬公司(附註39)	(72)	246,145
遞延稅項於收益表支銷	221,723	381,267
匯兌調整	105,483	109,306
於十二月三十一日	3,875,123	3,547,989

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2,202,289,000港元(二零一零年：2,111,137,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅收入。除為數325,274,000港元(二零一零年：174,779,000港元)的稅項虧損分別在二零二零年前(包括二零二零年)到期(二零一零年：二零一九年)外，此等稅項虧損並無到期日。

於二零一一年十二月三十一日，投資附屬公司及聯營公司未確認的遞延稅項負債總額約為505,659,000港元(二零一零年：432,869,000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。

32 遞延稅項 (續)

遞延稅項(資產)及負債於年內之變動如下：

	集團				
	重估 千港元	加速折舊 免稅額 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日，如以往呈報	4,864,043	431,674	(111,550)	242,390	5,426,557
會計政策變動之調整					
— 物業、機器及設備(附註2(a)(i))	(369,586)	123,058	—	—	(246,528)
— 採納香港會計準則12修訂本 (附註2(a)(ii))	(1,632,040)	—	—	—	(1,632,040)
於二零一一年一月一日，重列	2,862,417	554,732	(111,550)	242,390	3,547,989
收購附屬公司(附註39)	—	(72)	—	—	(72)
遞延稅項於收益表支銷	120,294	11,538	49,765	40,126	221,723
匯兌調整	126,378	(19,012)	—	(1,883)	105,483
於二零一一年十二月三十一日	3,109,089	547,186	(61,785)	280,633	3,875,123

	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	3,880,767	390,109	(145,168)	192,934	4,318,642
會計政策變動之調整					
— 物業、機器及設備(附註2(a)(i))	(295,485)	120,656	—	—	(174,829)
— 採納香港會計準則12修訂本 (附註2(a)(ii))	(1,332,542)	—	—	—	(1,332,542)
於二零一零年一月一日，重列	2,252,740	510,765	(145,168)	192,934	2,811,271
收購附屬公司	246,145	—	—	—	246,145
遞延稅項於收益表支銷	285,938	16,710	33,655	44,964	381,267
匯兌調整	77,594	27,257	(37)	4,492	109,306
於二零一零年十二月三十一日，重列	2,862,417	554,732	(111,550)	242,390	3,547,989

33 退休福利

集團內公司運作不同的退休計劃。此等計劃透過付款予獨立信托管理金融資。本集團有界定供款及界定受益兩種計劃。

(a) 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（二零一零年：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1,160,000港元（二零一零年：1,424,000港元）已被取用，於年終尚餘可供扣取未來供款之數額為241,000港元（二零一零年：390,000港元）。

本集團亦向根據中國有關省市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。

33 退休福利 (續)

(b) 界定受益計劃

本集團在台灣運作的界定受益退休金計劃為最終薪酬的界定受益計劃。已撥入受益計劃的資產與本集團的資產分開持有。有關供款存放於一間政府機構。基金每年由合資格精算師，徐茂欽精算事務所，以預計單位貸記法估值。

於綜合財務狀況表確認之款項如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計劃資產的公允價值	5,173	1,652
已注入資金的債務的現值	(325,331)	(312,737)
未確認精算虧損	151,829	120,323
總退休金負債	(168,329)	(190,762)

年內計劃資產的公允價值變動如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	1,652	–
收購附屬公司(附註39)	408	32,841
精算利得	58	66
僱主供款	33,278	18,865
已付福利	(29,754)	(50,120)
匯兌調整	(469)	–
於十二月三十一日	5,173	1,652

於綜合財務狀況表確認之界定受益債務現值於年內的變動如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	312,737	–
收購附屬公司(附註39)	925	356,978
當期服務成本	8,165	5,437
利息成本	5,272	3,509
精算虧損/(利得)	40,529	(3,067)
已付福利	(29,754)	(50,120)
匯兌調整	(12,543)	–
於十二月三十一日	325,331	312,737

33 退休福利 (續)

(b) 界定受益計劃 (續)

於綜合收益表確認的金額如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
當期服務成本	8,165	5,437
利息成本	5,272	3,509
本年度確認淨精算虧損	4,495	2,399
總計，列入員工費用內 (附註13)	17,932	11,345

在總費用中，12,318,000港元 (二零一零年：8,037,000港元) 及5,614,000港元 (二零一零年：3,308,000港元) 分別列入直接經營費用和行政及其他經營費用內。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
年內計劃資產的實際回報	58	66

採用的主要精算假設如下：

	二零一一年	二零一零年
應用於退休金債務的折現率	1.75%	1.75% – 2.00%
計劃資產的預期回報率	1.75%	1.75% – 2.00%
未來薪酬增長率	1.00% – 2.00%	1.00% – 2.00%

計劃資產包含100% (二零一零年：100%) 現金存款。

二零一零年及二零一一年的過往經驗調整如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
計劃資產的公允價值	5,173	1,652
退休金債務的現值	(325,331)	(312,737)
赤字	(320,158)	(311,085)
退休金債務的經驗調整	40,529	(3,067)
計劃資產的經驗調整	58	66

對於截至二零一二年十二月三十一日止年度，受益計劃的預期僱主供款為33,199,000港元。

34 股本

	法定 普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零一零年及二零一一年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零一一年		二零一零年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,436,031,280	1,436,031	1,428,953,442	1,428,953
因行使購股權發行之新股份(附註(a))	2,334,396	2,335	2,415,924	2,416
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	1,438,365,676	1,438,366	1,436,031,280	1,436,031

(a) 年內，合共2,334,396股購股權已獲行使，行使價為每股6.85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35。

(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。

35 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：

	二零一一年		二零一零年	
	加權 平均行使價 每股港元	數目	加權 平均行使價 每股港元	數目
於一月一日	7.98	176,948	8.61	280,872
於年內行使(附註(i))	8.60	(114,396)	9.69	(103,924)
於十二月三十一日(附註(ii))	6.85	62,552	7.98	176,948

於二零一一年十二月三十一日，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31.84港元(二零一零年：38.18港元)。

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一一年	二零一零年
6.70	—	40,302
11.59	42,208	63,622
6.85	72,188	—
	114,396	103,924

由行使購股權所得的款額合共983,679港元(二零一零年：1,007,402港元)。

35 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	
		二零一一年	二零一零年
二零一一年三月一日	11.59	-	42,208
二零一二年四月十五日	6.85	62,552	134,740
		62,552	176,948

(iii) 於年內並無購股權授出或就調整而授出、註銷或失效 (二零一零年：無)。

(b) 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。

二零零二年購股權計劃已於二零一一年五月五日終止，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。

根據二零零二年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一一年		二零一零年	
	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	35.40	21,135,000	33.66	23,467,000
於年內行使 (附註 (i))	18.14	(2,220,000)	17.87	(2,312,000)
於年內失效	47.70	(600,000)	17.58	(20,000)
於十二月三十一日 (附註(ii))	37.09	18,315,000	35.40	21,135,000

於二零一一年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權已有18,315,000股 (二零一零年：11,065,000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38.74港元 (二零一零年：41.07港元)。

35 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	
	二零一一年	二零一零年
18.74	1,070,000	582,000
17.58	1,150,000	1,730,000
	2,220,000	2,312,000

由行使購股權所得的款額合共40,268,800港元(二零一零年：41,320,080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	
		二零一一年	二零一零年
17/03/2006 – 16/03/2015	18.74	257,500*	362,500*
17/03/2007 – 16/03/2015	18.74	1,377,500*	2,342,500*
02/04/2009 – 01/04/2018	47.70	2,950,000*	3,100,000*
02/04/2010 – 01/04/2018	47.70	2,950,000*	3,100,000*
02/04/2011 – 01/04/2018	47.70	5,900,000*	6,200,000
06/02/2010 – 05/02/2019	17.58	2,150,000*	2,160,000*
06/02/2011 – 05/02/2019	17.58	2,730,000*	3,870,000
		18,315,000	21,135,000

* 於二零一零年及二零一一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(二零一零年：無)。

(c) 二零一一年購股權計劃

本公司於二零一一年五月五日採納二零一一年購股權計劃，根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可全權酌情按照該計劃所規定之條款及條件向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，以激勵他們，及使本集團能吸納和挽留富經驗及有才幹之人士，以及獎勵他們作出之貢獻。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。

二零一一年購股權計劃並無購股權授出。二零一一年購股權計劃之最後行使期為二零一一年五月四日。

36 股份溢價

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日	12,127,520	11,926,986
因行使購股權而產生(附註34(a))	38,918	39,911
轉撥自購股權儲備(附註37(g))	24,149	14,057
因轉換可換股債券而產生	-	146,566
於十二月三十一日	12,190,587	12,127,520

37 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
於二零一一年一月一日， 如以往呈報	200,245	1,249,370	89,479	1,204,375	205,552	(3,946)	11,723,303	14,668,378
物業、機器及設備之 會計政策變動之調整 (附註2(a)(i))	(200,245)	(1,217,732)	(89,479)	-	-	-	276,917	(1,230,539)
於二零一一年一月一日，重列	-	31,638	-	1,204,375	205,552	(3,946)	12,000,220	13,437,839
現金流量對沖								
— 公允價值增加	-	-	-	-	-	74,688	-	74,688
— 轉撥至財務費用(附註8)	-	-	-	-	-	(9,940)	-	(9,940)
可供出售投資之公允價值減少 (附註(b))	-	-	-	(152,617)	-	-	-	(152,617)
應佔一間聯營公司的現金流量 對沖之公允價值增加	-	-	-	-	-	2,995	-	2,995
應佔聯營公司的外匯儲備	-	-	-	-	-	-	(1,555)	(1,555)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	-	-	-	1,413,665	1,413,665
轉撥至股份溢價	-	-	-	-	-	-	(24,149)	(24,149)
僱員服務價值	-	-	-	-	-	-	10,296	10,296
轉撥自保留溢利	-	-	-	-	-	-	4,321	4,321
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	(155,206)	(155,206)
於二零一一年十二月三十一日	-	31,638	-	1,051,758	205,552	63,797	13,247,592	14,600,337

財務報表附註

37 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
於二零一零年一月一日， 如以往呈報	161,349	1,176,597	53,241	886,624	212,498	(5,585)	10,578,894	13,063,618
物業、機器及設備之 會計政策變動之調整 (附註2(a)(i))	(161,349)	(1,144,959)	(53,241)	-	-	-	304,925	(1,054,624)
於二零一零年一月一日，重列	-	31,638	-	886,624	212,498	(5,585)	10,883,819	12,008,994
可供出售投資之公允價值增加 (附註(b))	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-	1,082,206	1,082,206
轉撥至股份溢價	-	-	-	-	-	-	(14,057)	(14,057)
轉換可換股債券 一權益部份	-	-	-	-	(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， 重列	-	31,638	-	1,204,375	205,552	(3,946)	12,000,220	13,437,839

37 其他儲備 (續)

(a) 其他

	集團						
	資本儲備 (附註(c)) 千港元	購股權儲備 千港元	外匯 波動儲備 千港元	企業擴展 及一般 儲備基金 (附註(d)) 千港元	資本 贖回儲備 (附註(e)) 千港元	收購儲備 (附註(f)) 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日，如以往呈報	7,975,082	209,054	2,367,700	19,190	7,868	-	10,578,894
物業、機器及設備之會計政策變動之調整 (附註2(a)(i))	323,759	-	(18,834)	-	-	-	304,925
於二零一零年一月一日，重列	8,298,841	209,054	2,348,866	19,190	7,868	-	10,883,819
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	-	-	1,082,206	-	-	-	1,082,206
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，重列	8,298,842	252,861	3,432,708	20,172	7,868	(12,231)	12,000,220
於二零一一年一月一日，如以往呈報	7,975,083	252,861	3,479,550	20,172	7,868	(12,231)	11,723,303
物業、機器及設備之會計政策變動之調整 (附註2(a)(i))	323,759	-	(46,842)	-	-	-	276,917
於二零一一年一月一日，重列	8,298,842	252,861	3,432,708	20,172	7,868	(12,231)	12,000,220
應佔聯營公司的外匯儲備	-	-	(1,555)	-	-	-	(1,555)
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	1,413,665	-	-	-	1,413,665
轉撥至股份溢價	-	(24,149)	-	-	-	-	(24,149)
僱員服務價值	-	10,296	-	-	-	-	10,296
轉撥自保留溢利	-	-	-	4,321	-	-	4,321
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	(155,206)	(155,206)
於二零一一年十二月三十一日	8,298,842	239,008	4,844,818	24,493	7,868	(167,437)	13,247,592

(b) 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。有關計量可供出售投資之會計政策載於附註2(k)。

(c) 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。

(d) 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。

37 其他儲備 (續)

- (e) 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。
- (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(e)) 千港元	對沖儲備 千港元	總計 千港元
於二零一零年一月一日	17,793,308	212,498	209,054	7,868	-	18,222,728
轉撥至股份溢價(附註36)	-	-	(14,057)	-	-	(14,057)
僱員服務價值	-	-	57,864	-	-	57,864
轉換可換股債券－權益部份	-	(6,946)	-	-	-	(6,946)
於二零一零年十二月三十一日	17,793,308	205,552	252,861	7,868	-	18,259,589
於二零一一年一月一日	17,793,308	205,552	252,861	7,868	-	18,259,589
轉撥至股份溢價(附註36)	-	-	(24,149)	-	-	(24,149)
僱員服務價值	-	-	10,296	-	-	10,296
現金流量對沖						
－公允價值增加	-	-	-	-	6,872	6,872
－轉撥至財務費用	-	-	-	-	(9,849)	(9,849)
於二零一一年十二月三十一日	17,793,308	205,552	239,008	7,868	(2,977)	18,242,759

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。

38 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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
除稅前溢利	7,102,983	8,737,686
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權攤銷	349,017	257,537
來自上市及非上市投資之股息收入	(69,926)	(79,905)
融資費用	333,771	38,973
利息收入	(228,372)	(69,086)
出售物業、機器及設備之虧損	53,935	4,710
出售投資物業之利潤	(273,954)	(191,880)
出售附屬公司之利潤	(28,808)	–
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(利潤)/虧損	(3,482)	1,486
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的 公允價值虧損/(利潤)	82,053	(63,410)
收購附屬公司之或然付款的公允價值虧損	9,973	–
出售可供出售投資之利潤	–	(110)
可供出售投資減值	515	1,247
商譽減值	7,303	40,407
發展中物業減值	–	11,888
已落成之待售物業減值	–	2,150
無形資產攤銷	3,721	–
淨退休金負債之改變	(19,841)	(9,919)
投資物業公允價值之增加	(1,605,932)	(3,009,676)
應佔聯營公司之業績	(2,354,901)	(1,374,451)
因結束一間附屬公司而撥回的儲備	–	1
營運資本改動前之經營溢利	3,358,055	4,243,445
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 (增加)/減少	(3,427,823)	3,516,820
應付賬項、已收訂金及應計項目之增加/(減少)	3,679,909	(373,042)
來自經營所得現金淨額	3,610,141	7,387,223

(b) 收購附屬公司之現金(流出)/流入淨額分析 – 企業合併

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已付現金代價	(439,599)	(224,593)
往年收購年內支付的現金代價	(24,699)	(59,129)
已購入現金及銀行結存	101,751	306,888
已購入銀行透支	–	(17,587)
收購附屬公司之現金(流出)/流入淨額	(362,547)	5,579

38 綜合現金流動表之附註 (續)

(c) 收購附屬公司之現金流出淨額分析 – 收購資產

於二零一一年十一月，本集團收購Max Leader Limited及其附屬公司之71%股權。該公司擁有位於沙田之沙田嶺路25-27A號數個物業以作重建用途。

	千港元
已付現金代價	106,500
將付代價	17
總計	106,517

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	150,000
應收賬項、預付款項及訂金	24
可識別淨資產總額	150,024
非控制性權益及貸款	(43,507)
總計	106,517

38 綜合現金流動表之附註 (續)

(d) 與非控制性權益的交易

於二零一一年一月至十二月期間，本集團以總收購代價92,975,000港元收購嘉里大榮2.24%額外有效權益。嘉里大榮非控制性權益於收購日之平均賬面值為44,368,000港元。本集團確認非控制性權益減少44,368,000港元，而本公司股東應佔權益則減少48,607,000港元。

於二零一一年一月，本集團以收購代價約49,984,000港元收購Kerry Siam Seaport Limited (「KSSP」) 11.64%額外有效權益。KSSP非控制性權益於收購日之賬面值為47,441,000港元。本集團確認非控制性權益減少47,441,000港元，而本公司股東應佔權益則減少2,543,000港元。

於二零一一年三月，本集團以收購代價344,402,000港元收購長沙廣悅置業有限公司 (「長沙」) 39%額外有效權益。長沙非控制性權益於收購日之賬面值為248,970,000港元。本集團確認非控制性權益減少248,970,000港元，而本公司股東應佔權益則減少95,432,000港元。

除此之外，本集團於年內與非控制性權益完成下列數項交易：

於二零一一年一月，本集團收購Kerry Reliable Logistics Private Limited 10%額外有效權益。

於二零一一年十月，本集團收購KART Logistics (Thailand) Limited 5%額外有效權益。

於二零一一年十二月，本集團收購嘉里集遠物流(香港)有限公司35%額外有效權益。

年內以上交易導致的股權變動對本公司股東應佔權益之影響概括如下：

	千港元
支付予非控制性權益的代價	495,483
購入非控制性權益的賬面值	(340,277)
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	155,206

38 綜合現金流動表之附註 (續)

(d) 與非控制性權益的交易 (續)

於二零一一年四月，本集團以代價47,000港元出售嘉里物流(澳門)有限公司(「嘉里物流澳門」) 49%有效權益。已出售的嘉里物流澳門非控制性權益於收購日之賬面值為47,000港元。本集團確認非控制性權益增加47,000港元，而本公司之股東應佔權益沒有改變。

於二零一一年三月，本集團以代價24,000港元出售K.A.S. Services Company Limited (「KAS」) 2%有效權益。已收購的KAS非控制性權益於收購日之賬面值為24,000港元。本集團確認非控制性權益增加24,000港元，而本公司之股東應佔權益沒有改變。

以上交易的影響概括如下：

	千港元
收取非控制性權益的代價	71
出售非控制性權益的賬面值	(71)
	-

(e) 出售附屬公司之現金流入淨額分析

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
出售資產淨值：		
物業、機器及設備	670	-
發展中物業	262,158	-
土地訂金	2,046,970	-
已落成之待售物業	93,788	-
應收賬項、預付款項及訂金	19,173	-
現金及銀行結存	60,772	-
應付賬項、已收訂金及應計項目	(31,937)	-
稅項	(5,304)	-
銀行貸款	(157,625)	-
	2,288,665	-
一間聯營公司權益	(1,023,449)	-
	1,265,216	-
出售附屬公司利潤	28,808	-
	1,294,024	-
總代價	1,294,024	-
出售之現金及銀行結存	(60,772)	-
出售附屬公司之現金流入淨額	1,233,252	-

39 企業合併

- (a) 於二零一一年一月，本集團收購一間無船承運業務經營者昆山萬升物流有限公司（「萬升」）之70%權益。其業務為經營一個以服務日本及東南亞貿易路線為主的一個位於上海的主要海運整合平台。

	千港元
已付現金代價	100,522
將付代價	105,009
總計	205,531

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	72,748
租賃土地及土地使用權	73,775
無形資產	
— 客戶關係	2,490
— 競業禁止協議	11,517
應收賬項、預付款項及訂金	230,985
現金及銀行結存	41,410
應付賬項、已收訂金及應計項目	(249,829)
稅項	(2,836)
銀行貸款	(17,628)
遞延稅項	226
可識別淨資產總額	162,858
商譽	95,373
非控制性權益	(52,700)
總計	205,531

因收購而產生的95,373,000港元商譽，乃由於預期所收購企業帶來未來盈利能力。從收購日至二零一一年十二月三十一日期內，所收購企業帶來1,523,065,000港元收入及12,827,000港元本公司股東應佔淨溢利。本集團按或有代價安排需支付萬升前持有人未折現金額介乎50,099,000港元至146,594,000港元，此金額根據萬升於二零一一年至二零一三年三年內之稅前溢利的倍數計算。或有代價之公允價值105,009,000港元已於本集團綜合財務報表中作出撥備。

39 企業合併 (續)

- (b) 於二零一一年一月，本集團收購上海會成投資諮詢有限公司(「會成」) 70%權益。此公司為一間第三方物流公司，專業於化學品的綜合物流，並特別專注危險品，快速消費品、機電產品及汽車產業。

	千港元
已付現金代價	35,256
將付代價	48,279
總計	83,535

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	8,647
無形資產	
— 客戶關係	8,125
— 競業禁止協議	8,102
應收賬項、預付款項及訂金	56,045
現金及銀行結存	40,367
應付賬項、已收訂金及應計項目	(60,242)
銀行貸款	(9,049)
稅項	(512)
可識別淨資產總額	51,483
商譽	47,497
非控制性權益	(15,445)
總計	83,535

因收購而產生的47,497,000港元商譽，乃由於預期所收購企業帶來未來盈利能力。從收購日至二零一一年十二月三十一日期內，所收購企業帶來387,003,000港元收入及9,457,000港元本公司股東應佔淨溢利。本集團按或有代價安排需支付會成前持有人未折現金額介乎31,730,000港元至63,461,000港元，此金額根據會成於二零一一年至二零一二年兩年內之年度溢利的倍數計算。或有代價之公允價值48,279,000港元已於本集團綜合財務報表中作出撥備。

39 企業合併 (續)

- (c) 於二零一一年十月，本集團收購TOP Transmode Overseas Partners (MY) SDN, BHD., Transmode Overseas Transportgesellschaft mbH及Mark VII International GmbH (「Transmode」) 100%權益。此為一組貨運代理公司，提供進出口服務，並在整裝運輸的商品如橡膠等方面具有專業知識。其主要市場為亞洲、南美洲、美國及中東。

	千港元
已付現金代價	59,086
將付代價	82,351
總計	141,437

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	2,976
無形資產	
— 客戶關係	26,570
— 競業禁止協議	10,671
應收賬項、預付款項及訂金	219,551
現金及銀行結存	13,778
應付賬項、已收訂金及應計項目	(203,724)
稅項	(5,341)
遞延稅項	13
可識別淨資產總額	64,494
商譽	77,050
非控制性權益	(107)
總計	141,437

因收購而產生的77,050,000港元商譽，乃由於預期所收購企業帶來未來盈利能力。從收購日至二零一一年十二月三十一日期內，所收購企業帶來156,739,000港元收入及3,322,000港元本公司股東應佔淨溢利。若收購發生在二零一一年一月一日，帶來之收入及本公司股東應佔溢利將會分別為1,103,980,000港元及22,604,000港元。本集團按或有代價安排需支付Transmode前持有人未折現金額最多為91,552,000港元，此金額根據Transmode於二零一一年至二零一三年三年內之除利息及稅項前利潤及調整毛利的倍數計算。或有代價之公允價值82,351,000港元已於本集團綜合財務報表中作出撥備。

39 企業合併 (續)

- (d) 於二零一一年十二月，本集團收購山東遞速管理諮詢有限公司（「D-速」）70%權益。此間成立於青島之公司從事文件及小貨物遞速業務，主要服務位於山東之顧客。

	千港元
已付現金代價	36,933
將付代價	32,378
總計	69,311

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	22,976
無形資產	
— 客戶關係	4,820
— 競業禁止協議	6,727
— 商標	12,275
應收賬項、預付款項及訂金	29,279
現金及銀行結存	2,518
應付賬項、已收訂金及應計項目	(2,985)
可識別淨資產總額	75,610
商譽	16,384
非控制性權益	(22,683)
總計	69,311

因收購而產生的16,384,000港元商譽，乃由於預期所收購企業帶來未來盈利能力。從收購日至二零一一年十二月三十一日期內，所收購企業帶來12,935,000港元收入及1,307,000港元的本公司股東應佔淨虧損。倘若收購發生於二零一一年一月一日，帶來之收入及本公司股東應佔溢利將分別為143,441,000港元及1,466,000港元。本集團按或有代價安排並根據D-速由二零一二年至二零一四年三年內之利潤計算，需支付D-速前持有人未折現最高金額為36,810,000港元。或有代價之公允價值32,378,000港元已於本集團綜合財務報表中作出撥備。

39 企業合併 (續)

- (e) 於二零一一年四月，本集團收購全領投資有限公司100%股本。該公司擁有一個位於香港桂成里的公眾停車場。

	千港元
已付現金代價	168,816

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
投資物業	170,000
應收賬項、預付款項及訂金	68
應付賬項、已收訂金及應計項目	(55)
稅項	(1,197)
可識別淨資產總額	168,816

從收購日至二零一一年十二月三十一日期內，所收購附屬公司並未為本集團帶來任何具影響的收益。倘若收購發生於二零一一年一月一日，帶來之收入及本公司股東應佔溢利之影響輕微。

- (f) 此外，本集團於年內完成的其他幾個收購如下：

於二零一一年一月，本集團收購Bergen Freight Forwarding Limited (「Bergen」) 91%有效權益。此公司在英國從事國際貨運代理業務。

於二零一一年一月，本集團收購九至五飲食有限公司100%權益。此公司是在香港成立之食品制作及膳食供應商。此次收購包括一個在大埔的18,500平方呎的食物生產中心。

於二零一一年七月，本集團收購Regency Forwarding Limited (「Regency」) 91%有效權益。此公司在英國從事國際貨運代理業務。

於二零一一年九月，本集團收購ADN Berkhat Sdn Bhd及Sinar Haulage Sdn Bhd 51%有效權益。這兩者都是在馬來西亞從事貨車運輸業務。

於二零一一年十二月，本集團收購信速通運集團17.96%有效權益，此由三家在台灣經營醫藥物流業務的公司組成。

以上交易的代價總額如下：

	千港元
已付現金代價	38,986
將付代價	10,874
於一間聯營公司權益的公允價值	883
總計	50,743

39 企業合併 (續)

(f) (續)

於各自的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	18,988
應收賬項、預付款項及訂金	26,987
現金及銀行結存	3,678
應付賬項、已收訂金及應計項目	(26,234)
稅項	(380)
銀行貸款	(3,849)
遞延稅項	(167)
退休福利責任	(517)
可識別淨資產總額	18,506
商譽	34,600
非控制性權益	(2,363)
總計	50,743

從各自收購日至二零一一年十二月三十一日期內，上述所收購企業帶來92,187,000港元收入及11,000港元本公司股東應佔淨虧損。倘若所有收購發生在二零一一年一月一日，帶來之收入及本公司股東應佔溢利將會分別為169,541,000港元及2,345,000港元。

本集團按或有代價安排需支付Bergen前持有人未折現金額介乎2,122,000港元至6,366,000港元。此金額根據Bergen於二零一一年至二零一二年兩年內之毛利潤的倍數計算。或有代價之公允價值5,457,000港元已於本集團綜合財務報表中作出撥備。

本集團按或有代價安排需支付Regency前持有人未折現金額介乎999,000港元至9,115,000港元。此金額根據Regency於二零一二年至二零一三年兩年內之毛利潤的倍數計算。或有代價之公允價值5,417,000港元已於本集團綜合財務報表中作出撥備。

40 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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用（附註(i)）	15,226	14,869
租金費用（附註(ii)）	36,888	597

- (i) 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。
- (ii) 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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	103,420	88,820
以股份為基礎的支付	5,328	29,393
離職後福利	720	810
	109,468	119,023

(c) 年終結餘

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司（附註19）	3,404,030	2,663,477
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	595,256	589,955
— 嘉里控股有限公司之附屬公司	241,698	241,698
聯營公司（附註19）	60,803	63,145

40 關聯方交易 (續)

(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，亦即本集團於二零一一年十二月三十一日須承擔之財務風險共約1,576,413,000港元(二零一零年：1,393,702,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,594,570,000港元(二零一零年：2,473,752,000港元)。上述的金額已在附註42(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

年內，集團內某些附屬公司與某些關聯方就出售位於香港的物業簽訂買賣合約，總作價為269,153,000港元。銷售此等物業單位予關聯方乃在本集團正常經營過程中進行。

41 承擔

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，本集團於租賃土地之權益、發展中物業、物業、機器及設備及若干公司之權益(未於財務報表內作出撥備)之資本承擔如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
已簽約但未撥備	7,743,340	6,651,347
已經批准但未訂約	440,599	263,662
	8,183,939	6,915,009

- (b) 於二零一一年十二月三十一日，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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	326,670	176,541
第二至第五年(包括首尾兩年)	450,242	330,075
五年以上	153,517	106,312
	930,429	612,928

- (c) 於二零一一年十二月三十一日，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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	1,455,148	1,289,696
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,386,512	1,363,082
五年以上	415,818	497,738
	3,257,478	3,150,516

42 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	集團		公司	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 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))	1,576,413	1,393,702	19,302,484	9,211,056
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))	765,187	755,081	-	-
關於可換股債券持有人的擔保 (附註(iv))	-	-	2,734,151	2,594,635
關於定息債券持有人的擔保 (附註(v))	-	-	5,561,518	3,251,082
	2,341,600	2,148,783	27,598,153	15,056,773

- (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，亦即本集團於二零一一年十二月三十一日須承擔之財務風險共約1,576,413,000港元(二零一零年：1,393,702,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,594,570,000港元(二零一零年：2,473,752,000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，亦即本公司於二零一一年十二月三十一日須承擔之財務風險共約19,302,484,000港元(二零一零年：9,211,056,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，由本公司擔保之該等信貸總額約為26,532,566,000港元(二零一零年：18,737,701,000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，亦即本集團於二零一一年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為765,187,000港元(二零一零年：755,081,000港元)。於二零一一年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為8,887,153,000港元(二零一零年：4,825,058,000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(二零一零年：2,350,000,000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)。

42 或然負債 (續)

(b) 其他擔保及承諾

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

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

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

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

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

- (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)。

42 或然負債 (續)

(c) 訴訟

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

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

43 資產抵押 – 集團

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支總額為21,199,491,000港元(二零一零年：14,829,652,000港元)，其中包括無抵押之總額18,022,744,000港元(二零一零年：13,833,007,000港元)，及有抵押之總額3,176,747,000港元(二零一零年：996,645,000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3,279,000港元(二零一零年：零港元)之銀行存款之抵押；及
- (iii) 轉讓若干物業之保險收益。

44 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。

45 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司

(i) 主要附屬公司

截至二零一一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、物流聯網部及其他部門：

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
物業部 - 中國						
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)
北京嘉里大酒店有限公司(前稱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	-	100%	(5)(8)
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	物業投資及發展	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	人民幣8,962,190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(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3,447,500,000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%	
運億置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣882,000,000元	-	60%	(5)(8)
寰安置業(成都)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,085,000,000元	-	55%	(5)(8)
國興發展(福州)有限公司	中華人民共和國	物業投資	44,000,000港元	-	100%	(5)(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)
祥恒置業(濟南)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣340,000,000元	-	55%	(5)(8)
銀河發展有限公司	香港	投資控股	10 21,000,000 ⁽³⁾	1港元 1港元	100%	

45 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
物業部 - 香港						
全領投資有限公司	英屬維爾京群島	物業投資	2	1美元	100%	(12)
漢翔投資有限公司	香港	經營食肆	1	1港元	100%	
雅裕有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%	
勤正有限公司	香港	物業發展	1	1港元	100%	
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%	
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%	
Crystal Link Holdings Limited	香港	物業發展	1	1港元	100%	
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 ⁽³⁾	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%	
領旺有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%	
Mable Road Company Limited	香港	物業投資	10 10,000 ⁽³⁾	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%	

45 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
物業部 – 香港 (續)						
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%	
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%	
Right Century Investments Limited	香港	物業發展	1	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%	
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%	

45 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
物流聯網部						
ADN BERKAT SDN. BHD.	馬來西亞	貨運	250,000	1馬幣	51%	(5)
Arie van Donge & Co. Holding B.V.	荷蘭	貨運	1,000 500 ⁽⁴⁾	46歐羅 46歐羅	85%	
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93,000,000元	-	70%	(5)(7)
北京嘉里大通物業管理有限公司	中華人民共和國	物業管理	人民幣500,000元	-	70%	(5)(7)
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%	(5)(7)
BERGEN FREIGHT FORWARDING LIMITED	英國	貨運	1	1英鎊	91%	(5)(12)
成都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)(7)
重慶嘉里大通報關服務有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣1,500,000元	-	70%	(5)(7)
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)(7)
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)
豐城會成化工物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣5,000,000元	-	66.50%	(5)(7)
廣州嘉里輝捷貿易有限公司	中華人民共和國	貿易	人民幣4,500,000元	-	100%	(5)(8)
INDEV LOGISTICS PRIVATE LIMITED	印度	物流業務	129,500	100盧布	30%	(5)(12)(13)
K.A.S. Services Limited	香港	一般銷售代理	1	1港元	100%	(5)
KART Logistics (Thailand) Limited	泰國	運輸服務	480,000 ⁽²⁾	100泰銖	66%	(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	250,000 ⁽²⁾	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30,000,000元	-	70%	(5)(7)
嘉里大通物流(廈門)有限公司	中華人民共和國	物流業務	1,500,000美元	-	70%	(5)(8)
嘉里大通物流有限公司	中華人民共和國	貨運及物流業務	人民幣270,000,000元	-	70%	(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%	

財務報表附註

45 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
物流聯營部 (續)						
嘉里配套管理服務有限公司	香港	樓宇管理	2	1港元	100%	
Kerry Far East Logistics (Bangladesh) Limited	孟加拉	貨運	100,000	100塔卡	70%	(5)
嘉里集運物流(香港)有限公司	香港	貨運	100	1港元	100%	
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 ⁽³⁾	100港元 100港元	100%	
Kerry Freight (Korea) Inc.	南韓	貨運	100,000 ⁽²⁾	5,000韓圓	50.99%	(6)
嘉里通運股份有限公司	台灣	貨運	6,000,000	10新台幣	55.62%	(5)
Kerry Freight (Thailand) Limited	泰國	貨運	115,000 ⁽²⁾	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 FREIGHT SERVICES (ASIA) PTE. LTD.	新加坡	投資控股	4,500,000	1坡幣	100%	(5)
KERRY FREIGHT SERVICES (SOUTH ASIA) PTE. LTD.	新加坡	投資控股	170,000	1坡幣	100%	(5)
Kerry Freight Services Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1	1港元	100%	
KERRY INTEGRATED LOGISTICS (HUNG YEN) JOINT STOCK COMPANY	越南	物流業務	629,760 ⁽¹⁾	100,000越南盾	100%	(5)
KERRY INTEGRATED LOGISTICS (VIET NAM) CO.,LTD	越南	物流業務	7,900,000美元	-	100%	(5)
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)
嘉里物流(中國)投資有限公司	中華人民共和國	投資控股	人民幣80,000,000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%	(5)
Kerry Logistics (HK SAR) Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1	1美元	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	120,000,000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	-	51%	(5)
KERRY LOGISTICS (MALAYSIA) SDN. BHD.	馬來西亞	貨運及物流業務	1,000,000	1馬幣	100%	(5)
Kerry Logistics (Netherlands) B.V.	荷蘭	貨運	180	100歐羅	100%	(5)
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	75.90%	(5)(6)
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)
嘉里物流(鄭州)有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣50,000,000元	-	100%	(5)(8)

45 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
物流聯網部 (續)						
KERRY LOGISTICS COLD CHAIN (AUSTRALIA) PTY. LTD.	澳洲	冷鏈配送服務	1,000,000	1澳元	60%	
KERRY LOGISTICS France	法國	貨運	1,500	10歐羅	100%	(5)
Kerry Logistics GmbH	奧地利	貨運	35,000歐羅	-	100%	(5)
KERRY LOGISTICS HUB (SINGAPORE) PTE. LTD.	新加坡	提供倉儲及物流服務	1	1坡幣	100%	(5)
Kerry Logistics Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	投資控股	10,000	1港元	100%	
KERRY LOGISTICS LIMITED	英屬維爾京群島	投資控股	42,430,000	1港元	100%	
KERRY LOGISTICS MANAGEMENT (ASIA) PTE. LTD.	新加坡	投資控股	1	1坡幣	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 Logistics Services (Asia) Limited	英屬維爾京群島	投資控股	1	1港元	100%	
Kerry Logistics Services Limited	英屬維爾京群島	投資控股	2	1美元	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	100%	(5)(12)
Kerry Siam Seaport Limited	泰國	經營深海碼頭及倉庫	65,000,000	10泰銖	79.52%	(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	英國	貨運	50,000	1英鎊	91%	
嘉里大藥物流股份有限公司 (前稱大藥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	25.65%	(5)(10)(13)
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%	
KERRY-ATS LOGISTICS, INC. (前稱KERRY-ABOITIZ LOGISTICS, INC.)	菲律賓	貨運	16,000,000	1披索	51%	(5)
嘉里輝捷供應鏈方案(澳門)有限公司	澳門	提供供應鏈方案及出入口服務	100,000澳門幣	-	100%	(5)
KerryFlex Supply Chain Solutions (Thailand) Limited	泰國	白米出口商	500,000	10泰銖	100%	(5)(6)
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%	
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	50,000	100泰銖	60%	(5)(6)
KERRY-ITS (VIETNAM) CO., LTD	越南	清洗及維修集裝箱罐	200,000美元	-	60%	(5)
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)

財務報表附註

45 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
物流聯網部 (續)						
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)
KLCH Limited	泰國	經營內陸集裝箱運輸	10,000	100泰銖	79.52%	(5)(6)
KLN (SINGAPORE) PTE. LTD.	新加坡	投資控股	2	SGD1	100%	(5)
KLN Container Line Limited	英屬維爾京群島	貨運	1,200,000	1港元	100%	
KLN Corporate Services Limited	香港	提供公司服務	1	1港元	100%	
KLN Nominees Limited	英屬維爾京群島	提供代理人服務	1	1美元	100%	
昆山萬升物流有限公司	中華人民共和國	投資控股	人民幣121,400,000元	-	70%	(5)(9)
樂平會成化工物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣5,000,000元	-	66.50%	(5)(7)
Magnet Logistics Kabushiki Kaishya	日本	物流業務	180	50,000日圓	70%	(5)(6)
萬豪管理有限公司	香港	樓宇管理	10,000	1港元	100%	
Mark VII International GmbH	德國	貨運	25,000歐羅	-	100%	(5)
MCMC PTE. LTD.	新加坡	清洗及維修集裝箱罐	3	1坡幣	60%	(5)
九至五飲食有限公司	香港	食品製造	2	1港元	100%	
ORION SHIPPING AND FORWARDING LIMITED	英國	貨運	20,000	1英鎊	91%	(5)
PT. KERRY LOGISTICS INDONESIA	印度尼西亞	貨運及物流業務	50,000	1美元	90%	(5)
青島保稅物流園區嘉里大通物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	200,000美元	-	70%	(5)(9)
Regency Forwarding Limited	英國	貨運	12,500	1英鎊	91%	(5)(12)
山東遞速物流有限公司	中華人民共和國	遞速服務	人民幣20,000,000元	-	70%	(5)(7)
山東遞速管理諮詢有限公司	中華人民共和國	遞速服務	人民幣43,000,000元	-	70%	(5)(9)
山東遞速網絡管理有限公司	中華人民共和國	遞速服務	人民幣20,000,000元	-	70%	(5)(7)
上海恒宇國際集裝箱儲運服務中心有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣5,000,000元	-	70%	(5)(7)
上海會成投資諮詢有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣30,000,000元	-	70%	(5)(9)
上海會成物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣10,500,000元	-	70%	(5)(7)
上海會成供應鏈管理有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣500,000元	-	70%	(5)(7)
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)(7)
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)(7)
上海萬頃國際貨運代理有限公司	中華人民共和國	貨運	人民幣23,000,000元	-	70%	(5)(7)
上海萬頃物流(香港)有限公司	香港	貨運	10,000	1港元	70%	(5)
上海浦東機場綜合保稅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)(7)
上海申高國際集裝箱儲運有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣36,000,000元	-	70%	(5)(7)
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)(7)
上海外高橋保稅物流園區嘉里大通物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣5,000,000元	-	70%	(5)(7)
上海萬升國際貨運代理有限公司	中華人民共和國	貨運	人民幣23,000,000元	-	70%	(5)(7)
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)
SINAR HAULAGE SDN. BHD.	馬來西亞	物流業務	1,000,000	1馬幣	51%	(5)
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)(7)
Synergy Golden Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1	1美元	100%	

45 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(i) 主要附屬公司 (續)

公司名稱	註冊/ 成立地點	主要業務	已發行股本 ⁽¹⁾ /註冊股本		所持之間接權益 (以*表示除外)	附註
			數目/款額	每股面值		
物流聯網部 (續)						
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)(7)
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)(7)
TOP TRANSMODE OVERSEAS PARTNERS (MY) SDN. BHD.	馬來西亞	貨運	2	1馬幣	100%	(5)
Transmode Overseas Transportgesellschaft mbH	馬來西亞	貨運	德國馬克50,000	-	100%	(5)
華昌有限公司	香港	一般商業	150,000	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)(7)
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)(7)
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)(7)
其他部						
高峯項目管理有限公司	薩摩亞	於亞洲作項目管理	1	1美元	100%	
東譽有限公司	香港	集團融資	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%*	
Kerry Infrastructure Limited	英屬維爾京群島	投資控股	595,026,381	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%	
智股投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2	1港元	100%	
恆群實業有限公司	香港	提供建築工程服務	1,000,000	1港元	100%	
Wing Tsing Financial Services Limited	英屬維爾京群島	於香港作集團融資	1	1美元	100%	
Wiseyear Holdings Limited	英屬維爾京群島	集團融資	1	1美元	100%	

45 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(ii) 主要聯營公司

截至二零一一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
物業部 — 中國					
恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣561,000,000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750,000,000元	45%	(5)(8)
寧波瑞峰置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,730,000,000元	50%	(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%	(5)(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)
展豐置業(營口)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣250,000,000元	40%	(5)(8)
展業置業(營口)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣330,000,000元	40%	(5)(8)
物業部 — 香港					
Brisbane Trading Company Limited	香港	投資控股及物業銷售	普通股 無投票權遞延股	50%	
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%	
建偉投資有限公司	香港	物業投資	普通股	45%	(5)
卓鋒(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	45%	(5)
嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司	香港	經營貨倉	普通股	50%	(5)
朗豐集團有限公司	香港	物業投資	普通股	45%	(5)
Pembroke Development Investments Limited	英屬維爾京群島	物業發展	普通股 無投票權遞延股	40%	
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)
物業部 — 海外					
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)
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)

45 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
物流聯網部					
亞洲空運服務有限公司	香港	提供空運服務	普通股	15%	(5)(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)(12)
北京北建通成國際物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣15,000,000元	24%	(5)(9)
赤灣集裝箱碼頭有限公司	中華人民共和國	經營港口貨運碼頭	95,300,000美元	25%	(9)
Hanjin Kerry Logistics Co., Ltd.	南韓	物流業務	普通股	35%	(5)(6)
KERRY SALVAT LOGISTICS, S.A.	西班牙	貨運	普通股	50%	(5)
Kerry Samyoung Logistics (Korea) Ltd.	南韓	物流業務	一般股	30.60%	(5)(6)
KUOK PENGANGKUTAN SDN. BHD.	馬來西亞	配送及物流業務	普通股	46.60%	(5)
其他部					
呼和浩特春華威水務有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的擁有及管理	人民幣192,329,200元	13%	(5)(9)(11)
呼和浩特春華威嘉水務運營有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的營運及保養	人民幣14,000,000元	19.50%	(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)
耀高控股有限公司	薩摩亞	擁有飛機	普通股	25%	

附註：

- (1) 除非特別表明，否則全為普通股並已全數繳付
- (2) 一般股
- (3) 無投票權遞延股
- (4) 優先股
- (5) 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核之公司
- (6) 英文翻譯名稱
- (7) 內資公司
- (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) 集團有控制權控制這些附屬公司的財政及營運政策

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)	二零零九年 千港元 (重列)	二零零八年 千港元 (重列)	二零零七年 千港元 (重列)
業績					
營業額	20,660,363	21,225,990	12,938,283	13,115,698	11,272,388
經營溢利	4,748,082	7,363,235	5,936,069	4,183,979	7,478,556
應佔聯營公司業績	2,354,901	1,374,451	934,953	298,805	435,187
除稅前溢利	7,102,983	8,737,686	6,871,022	4,482,784	7,913,743
稅項	(1,233,962)	(1,582,911)	(1,710,049)	(1,373,597)	(373,154)
除稅後溢利	5,869,021	7,154,775	5,160,973	3,109,187	7,540,589
非控制性權益	(521,306)	(452,118)	(525,993)	(322,363)	(316,966)
股東應佔溢利	5,347,715	6,702,657	4,634,980	2,786,824	7,223,623
股東應佔溢利按部門劃分之明細：					
中國物業部	889,228	1,444,659	1,486,856	1,719,162	881,595
香港物業部	3,524,017	4,269,116	2,320,128	435,776	5,317,700
海外物業部	65,154	67,434	95,271	(12,514)	58,585
物聯網部	870,002	832,870	635,071	604,422	875,066
項目、物業管理及其他	(686)	88,578	97,654	39,978	90,677
	5,347,715	6,702,657	4,634,980	2,786,824	7,223,623
資產及負債					
非流動資產	86,266,763	76,889,374	63,069,196	63,844,760	56,682,960
流動資產淨額	16,611,532	10,664,298	16,356,262	8,710,942	7,738,183
總資產減流動負債	102,878,295	87,553,672	79,425,458	72,555,702	64,421,143
長期負債及非控制性權益	(38,955,836)	(28,879,740)	(28,013,716)	(25,291,025)	(19,396,215)
股東資金	63,922,459	58,673,932	51,411,742	47,264,677	45,024,928

附註：若干比較數字已根據本年度之呈列方式作出重列。

