
2 0 1 2

嘉里建設有限公司

年 報



KERRY PROPERTIES LIMITED

嘉里建設有限公司

股份代號：683

(於百慕達註冊成立之有限公司)



2012年報

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

公司資料及重要日期

董事會

執行董事

郭孔丞先生，主席
黃小抗先生，總裁兼首席執行官
何述勤先生
馬榮楷先生
錢少華先生
陳惠明先生
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
張祖同先生

審核與企業管治委員會

劉菱輝先生，主席
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

薪酬委員會

劉菱輝先生，主席
郭孔丞先生
黃小抗先生
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

提名委員會

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
張祖同先生

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

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
26 Burnaby Street
Hamilton HM11, 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

二零一三年五月三日

暫停辦理股份過戶及登記

二零一三年五月二日、二零一三年五月三日及
二零一三年五月九日

建議派發末期股息

二零一三年五月十六日



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
	業績總覽
	物業業務回顧
	物流業務回顧
	財務回顧
37	所持物業詳情
52	企業社會責任報告
61	二零一二年獎項及嘉許
66	企業管治報告
77	審核與企業管治委員會報告
79	薪酬委員會報告
80	提名委員會報告
81	內部控制
82	董事及高級管理人員
85	董事會報告
97	獨立核數師報告
99	綜合收益表
100	綜合全面收益表
101	綜合財務狀況表
102	財務狀況表
103	綜合現金流動表
104	綜合權益變動表
106	財務報表附註
208	五年財務概要

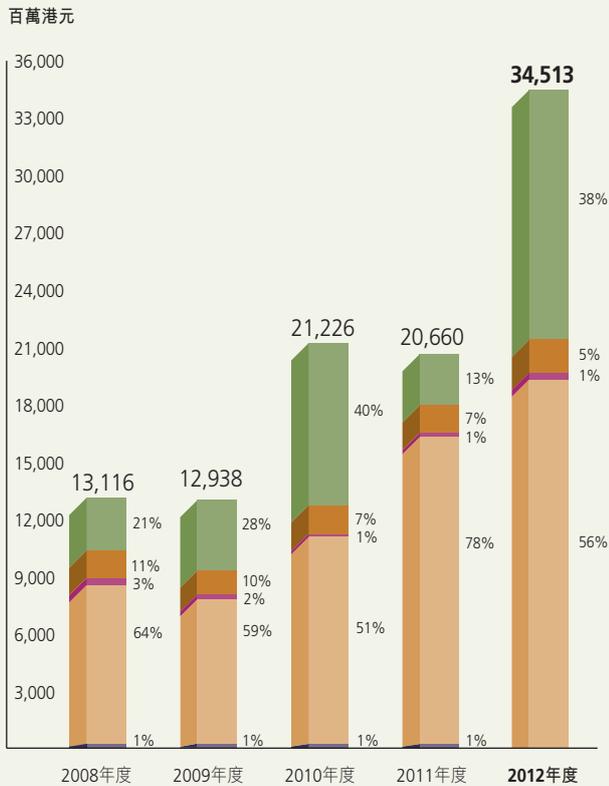
財務摘要

兩年比對		二零一二年	二零一一年	變動百份率
營業額	(百萬港元)	34,513	20,660	+67%
毛利	(百萬港元)	8,785	4,999	+76%
毛利率	(%)	25.5	24.2	
經營溢利	(百萬港元)	9,326	4,748	+96%
經營邊際利潤	(%)	27.0	23.0	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		4,695	3,657	+28%
— 計入物業公允價值轉變後		6,960	5,348	+30%
純利率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		13.6	17.7	
— 計入物業公允價值轉變後		20.2	25.9	
每股盈利	(港元)			
— 計入物業公允價值轉變前		3.26	2.54	+28%
— 計入物業公允價值轉變後		4.84	3.72	+30%
股東權益	(百萬港元)	70,792	63,922	+11%
借貸淨額	(百萬港元)	15,867	11,921	+33%
每股資產淨值	(港元)	49.19	44.44	+11%
於十二月三十一日之股價	(港元)	40.25	25.70	+57%
市盈率 [#]	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		12.3	10.1	
— 計入物業公允價值轉變後		8.3	6.9	
於十二月三十一日之市值 [#]	(百萬港元)	57,925	36,966	+57%
每股股息	(港元)	0.95	0.87	+9%
股息派送率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		29.1	34.3	
— 計入物業公允價值轉變後		19.6	23.4	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		3.4	2.9	
— 計入物業公允價值轉變後		5.1	4.3	
股息率 [#]	(%)	2.4	3.4	
股東權益回報率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變前		6.6	5.7	
— 計入物業公允價值轉變後		9.8	8.4	
資產負債比率	(%)	22.4	18.6	
利息覆蓋率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		8.7	9.9	
— 計入物業公允價值轉變後		12.3	13.3	
流動比率	(倍)	2.2	1.8	
速動比率	(倍)	1.5	1.2	
資產淨值折讓 [#]	(%)	(18.2)	(42.2)	

[#] 分別按照二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之股價計算。

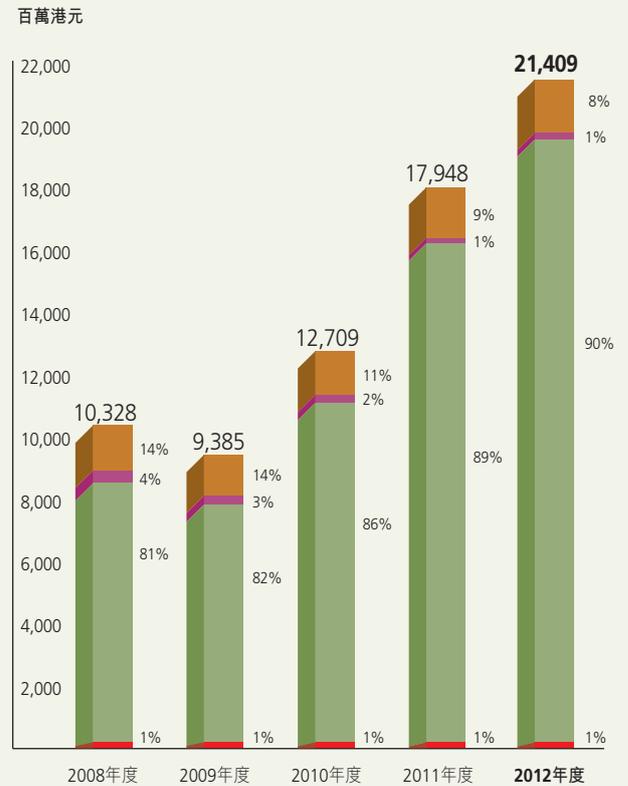


總營業額分類



- 銷售物業收入
- 物業租金收入
- 酒店業務收入
- 物流業務收入
- 其他

經常性收入分類



- 物業租金收入
- 酒店業務收入
- 物流業務收入
- 其他

集團二零一二年之總營業額錄得67%上升，至**345.13億港元**（二零一一年：206.6億港元）。

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
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
2012年度	34,513	21,409	62%	4,695	6,960

集團二零一二年之股東應佔溢利上升30%，至**69.6億港元**（二零一一年：53.48億港元）。

財務摘要

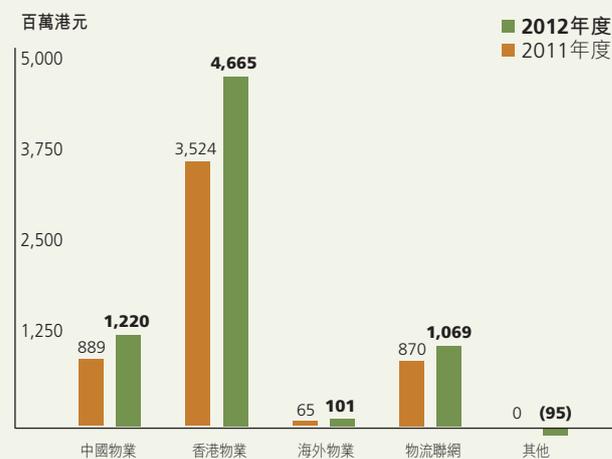
按部門分類之股東應佔溢利

(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)

	二零一二年	二零一一年	變動百分率
	百萬港元	百萬港元	
中國物業	245	267	-8%
香港物業	3,647	2,615	+39%
海外物業	83	35	+137%
物流聯網	815	740	+10%
其他	(95)	-	不適用
	4,695	3,657	+28%

股東應佔溢利
(計入物業公允價值轉變後)
(按部門分類)

	二零一二年	二零一一年	變動百分率
	百萬港元	百萬港元	
中國物業	1,220	889	+37%
香港物業	4,665	3,524	+32%
海外物業	101	65	+55%
物流聯網	1,069	870	+23%
其他	(95)	-	不適用
	6,960	5,348	+30%

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

2012年度 港元



嘉里建設有限公司2012年股價

高:	40.50港元
低:	25.85港元
平均:	35.50港元
市盈率高位:	10.31倍
市盈率低位:	6.95倍
平均市盈率:	9.26倍
恒生指數	
平均市盈率:	10.27倍
恒生地產分類指數	
平均市盈率:	7.27倍

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

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」），截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績。本集團於截至二零一二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46.95億港元，較二零一一年之36.57億港元上升28%。截至二零一二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69.6億港元（二零一一年：53.48億港元）。年度內每股盈利為4.84港元，較二零一一年錄得之每股3.72港元上升30%。

董事會建議派發年度末期股息每股0.55港元。連同中期股息每股0.4港元，截至二零一二年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.95港元（二零一一年：每股0.87港元）。

物業項目穩步推展

本集團於香港及中華人民共和國（「中國」）兩大核心市場所取得的成績，反映強健的市場基本因素，以及本集團之卓越及可持續投資與發展策略，和經濟持續增長的環境。

在香港，本集團旗下的發展項目組合在二零一二年表現理想，足證我們恪守高品質標準、最佳環保守則、針對性訂價策略和品牌定位之成效。本集團在香港所有已落成投資項目，現時幾近全部租出，租金亦有所提升。香港嘉里中心提供之甲級辦公室單位，加上本集團位於城中罕貴優越地段的住宅項目，為香港組合帶來理想的貢獻。

年度內，本集團在中國主要城市投資之綜合用途物業項目穩步發展；其中上海浦東嘉里城項目已竣工及開業。靜安嘉里中心的租務工作亦已展開，項目將於二零一三年第三季落成及啟用。

本集團對於香港和內地的經濟保持樂觀，相信能持續上行趨勢。我們將繼續積極投資於兩地市場，並會持續收購行動，以捕捉各種商機。



物流業務穩定增長

儘管面對全球需求轉弱及中國內地經濟增長放緩，本集團物流業務仍於二零一二年錄得穩健的業績。部門近年部署發展國際貨運業務，為增長添上重大動力。部門於內地及東南亞的綜合物流業務，亦持續提供強健的業績貢獻。

展望未來，部門會繼續尋求業務的內部增長，並透過併購建立新的增長點。部門擁有多元化的業務及市場組合，建基亞洲的堅實基礎，以及清晰的國際拓展策略，有信心在未來維持可持續的增長步伐。

可持續發展貢獻良多

本集團深信，企業的長遠成功，取決於能否為員工和社區帶來正面影響，以及主動為環境保育和改善作出貢獻。本集團將繼續致力承擔企業公民責任。

二零一二年，本集團獲香港社會服務聯會將「商界展關懷」企業認可資格延續兩年。為高層及經理級員工設計的培訓計劃，加強了團隊的策略思維和多層面領導力。此外，本集團亦在年度內推展範圍廣泛的計劃，反映企業對綠色環境及關注社群的承諾。

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，感謝各位的堅毅意志、支持和團隊精神。各位的投入、前瞻視野和忠誠，將會推動嘉里建設有限公司及旗下附屬公司在未來日子維持增長。

郭孔丞

主席

香港，二零一三年三月十四日

總裁兼首席執行官報告書

致各位股東：

二零一二年，是本集團策略傳承、鞏固根基、穩健發展的一年。踏入新的二零一三年，本集團將繼續堅持開拓創新、行之有效的經營理念和策略，不斷加強、完善管理，堅定按照既定的各項目標完成工作，在全球富有挑戰的宏觀經濟形勢下穩步發展。

在全球通貨膨脹壓力持續，民生問題日益突出的情況下，二零一二年，中國內地繼續實行各項對房地產市場的調控措施。由於本集團的大部分物業項目選址優越，加上多年來我們精心建立起來的項目優質品牌效應，本集團項目在嚴峻的市場經濟環境中具有較強的競爭力，於年度內在內地的物業銷售有顯著的改善，香港方面亦取得理想的成績。

綜觀集團現時針對兩地的發展策略，內地以大型綜合物業組成的投資物業為重心，並有多個大型優質住宅項目；香港則以豪宅銷售為推動力。我們堅持中港兩地均衡並重發展的方針，但隨著內地多個城市的大型物業項目陸續建成，內地物業佔本集團整體業務的比重將繼續增加。

發展壯大投資物業，鞏固奠定集團實力根基

二零一二年度，本集團取得了令人滿意的業績。來年，我們將繼續傳承以往成功的經驗策略，注重中港兩地物業項目的投資管理，專注建設，專業管理。

在內地，我們將加強發展核心地段的綜合投資物業，積極加快相關項目的工程建設及驗收進度。隨著上海浦東嘉里城、深圳嘉里建設廣場、上海靜安嘉里中心等主要項目落成及投入使用，在質量和數量上，為集團的投資物業奠定了堅實的實力根基，集團經常性收益比重將進一步增加，此有助確保股東在變化的市場環境下仍能取得穩定的利潤回報。

集團的投資物業憑卓越的硬件及優質的管理，確立了「嘉里中心」的品牌市場地位，在內地多個主要城市，「嘉里中心」已經成為當地標誌性建築。目前，本集團在北京、上海、香港、深圳、天津、杭州、瀋陽等城市開發建成的大型綜合物業項目，也陸續成為當地新的地標。

香港的MegaBox為市場開啓了零售娛樂的新概念，去年被評為香港居民最喜愛商場之一，同時，MegaBox還憑藉其卓越的管理服務、優秀的無障礙設計及社交媒體應用等優勢贏得其他多項殊榮。

靈活調整銷售策略，迎合市場需求並應對政策挑戰

二零一三年，本集團可供銷售的物業項目將持續增加，面對不斷增長的市場剛性需求，我們對二零一三年的銷售業績抱持信心。

在內地，年內將繼續銷售的物業包括上海嘉里不夜城第一期及第二期項目、天津•雅頌居、杭州樺楓居第二期、成都都城•雅頌居一期，以及長沙、秦皇島、唐山等地之住宅項目。



在香港，集團陸續推出優質住宅，市場反應極佳。新一年度將繼續銷售紀雲峰及現崇山單位，並會推出土瓜灣港圖灣及港島西半山與漢道住宅項目銷售，保持穩定營收動力。

中港兩地對住房的嚴厲調控政策，給本集團的業務帶來持續挑戰。集團管理團隊對此以常態化應對，精密研究部署，適時適度靈活調整銷售策略。集團在香港已經確立並保持豪宅優質建築市場口碑和地位，在內地亦樹立了「雅頌居」等優質品牌，我們有信心在堅實的品牌優勢下，在新的一年繼續取得銷售佳績。

多元化創新物流業務，保持逆境穩定增長

物流仍是本集團的核心業務之一。二零一二年，儘管處於環球經濟放緩的嚴峻形勢，但物流聯網部門在年度內仍然取得令人鼓舞的雙位數百分比盈利增長的良好業績。去年下半年，全球經濟需求出現整體下跌，但部門憑藉雄厚根基及多元化業務組合，業務表現仍遠勝同儕。新的一年，物流聯網部門將繼續堅持「發展新產品、開拓新市場」等一系列策略計劃，進一步強化旗下的全球物流聯網，提高對全球經濟放緩的抵禦能力，務求在逆境中仍能保持穩定增長。

專注投資建設和科學管理，為集團可持續穩健發展夯實基礎

我們不僅重視設計和建造質素，同時注重科學管理，亦將管理化為創造力、生產力和優質可持續發展的經營能力。為貫徹集團發展核心投資物業的經營策略，本集團將進一步加強員工培訓，提高員工綜合素質，不斷壯大旗下的管理團隊。集團的業務中港並重，此有利於兩地人才的文化交流，相互借鑒和優勢互補。

作為一家重視社會責任的企業，本集團將會繼續秉承一貫宗旨，關心、幫助不同地區的弱勢群體。並提升員工對環境保護的意識，銳意為下一代的未來出一分力，締造綠色地球。

我們繼續專注對中港地產業務、以至橫跨全球的物流網絡投資發展，貫徹於集團的決策營運管理全過程。我們對投資將持有長遠的發展眼光，特別對中國內地的市場前景充滿信心。展望未來，集團將根據既定的目標一步步前進，致力為市場帶來新概念、新氣象。

最後，本人謹藉此機會，向所有為本集團作出貢獻的員工和合作夥伴，致以衷心感謝。

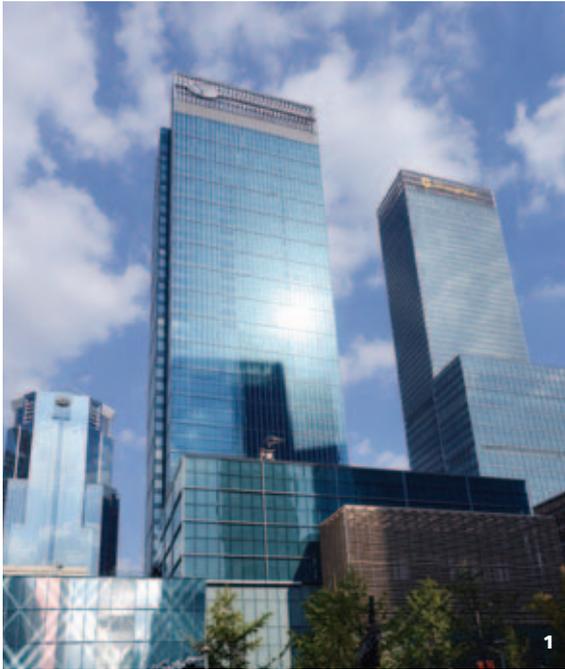
黃小抗

總裁兼首席執行官

香港，二零一三年三月十四日

管理層討論及分析

業績總覽



■ 1. 靜安嘉里中心, 中國上海 ■ 2. 嘉里物流 105,000 平方呎新建設施, 越南河內
■ 3. 現崇山住客大堂, 香港黃大仙 ■ 4. 浦東嘉里城, 中國上海

截至二零一二年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔淨溢利為69.6億港元，較二零一一年之53.48億港元上升30%。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，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為22.65億港元（二零一一年：16.91億港元）。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團未計入上述公允價值之增加所產生的影響之股東應佔溢利為46.95億港元（二零一一年：36.57億港元）。

截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股盈利為4.84港元，較二零一一年錄得之每股3.72港元上升30%。



■5. 都城·雅頌居, 中國成都 ■6. 紀雲峰, 香港跑馬地 ■7. 北京嘉里中心, 中國北京
 ■8. 天津嘉里中心, 中國天津* ■9. 深圳嘉里建設廣場, 中國深圳

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
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 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	4,695	3,657	28%
加： 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	2,265	1,691	
已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利	6,960	5,348	30%

董事會建議派發截至二零一二年十二月三十一日止年度末期股息每股0.55港元（「末期股息」）。連同中期股息每股0.4港元，截至二零一二年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.95港元（二零一一年：每股0.87港元）。

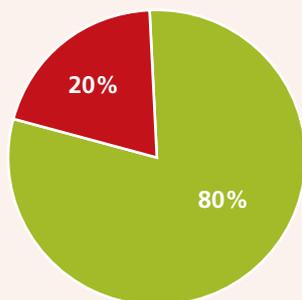
中國及香港網絡



物業組合之組成
- 按類別

應佔樓面面積 5,917 萬平方呎

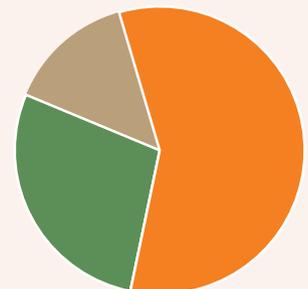
- 發展中
- 已落成之投資物業／酒店物業／持有作出售用途物業



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 1,208 萬平方呎

- 58% 中國
- 28% 香港
- 14% 海外





綜覽

儘管面對宏觀經濟環境的各種變化及挑戰，物業業務部門仍再次錄得理想成績，本集團深感鼓舞。年度內，本集團繼續為未來作出投資，積極推展在中國內地和香港的發展項目，在高端物業市場保持著競爭優勢。

於二零一二年十二月三十一日，本集團旗下物業組合（以樓面面積計算）包括發展中物業共4,709萬平方呎（二零一一年：4,580萬平方呎）、已落成之投資物業共985萬平方呎（二零一一年：912萬平方呎）、酒店物業共86萬平方呎（二零一一年：87萬平方呎）及持有作出售用途之物業共137萬平方呎（二零一一年：49萬平方呎）。憑藉此優質物業基礎，本集團銳意為股東締造長遠的投資價值。

物業組合之組成

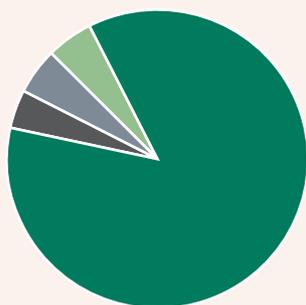
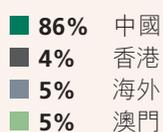
於二零一二年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積				
	中國	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	總計
已落成之投資物業	5,263	2,907	–	1,679	9,849
酒店物業	826	38	–	–	864
發展中物業	40,726	1,813	2,385	2,163	47,087
持有作出售用途物業	941	418	–	10	1,369
總樓面面積	47,756	5,176	2,385	3,852	59,169

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。

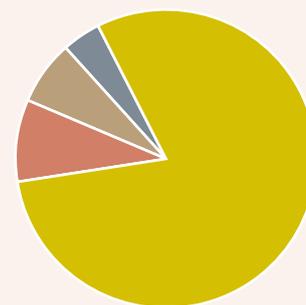
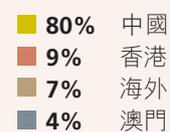
發展中

應佔樓面面積4,709萬平方呎



物業組合之組成 - 按地區

應佔樓面面積5,917萬平方呎



中國物業部

二零一二年，中國經濟溫和復甦，但經濟活動的節奏於大部分時間仍較緩慢。部門在年度內面對物業市道整體放緩，對管理內地的業務組合持審慎態度，並按計劃在內地推展多項綜合用途項目的工程，及展開銷售活動。

部門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27.85億港元（二零一一年：18.38億港元），按年增加52%。本公司股東應佔淨溢利按年上升37%至12.2億港元（二零一一年：8.89億港元），其中已計入投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項）9.75億港元

（二零一一年：6.22億港元）。若撇除投資物業公允價值增加（已扣除遞延稅項）之影響，部門之本公司股東應佔淨溢利為2.45億港元（二零一一年：2.67億港元）。

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9.65億港元及5.95億港元（二零一一年：分別為8.93億港元及6.26億港元）。

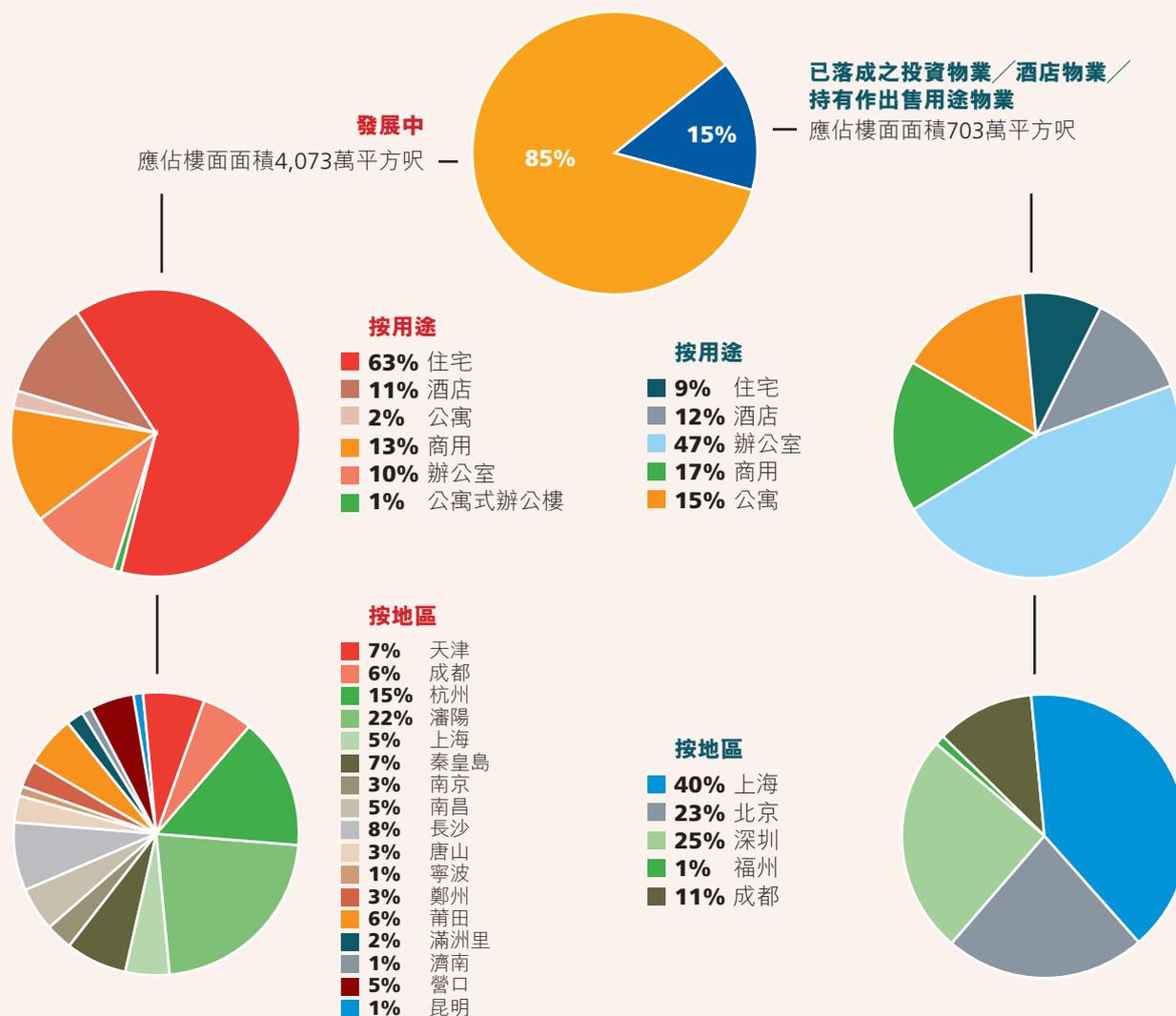
於二零一二年十二月三十一日，本集團在內地之公寓、商用及辦公室投資物業組合總樓面面積合共526萬平方呎（二零一一年：446萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一二年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積					出租率
	北京	上海	深圳	福州	總計	
辦公室	711	917	1,552	–	3,180	86%
商用	98	651	212	64	1,025	98%
公寓	277	781	–	–	1,058	80%
	1,086	2,349	1,764	64	5,263	

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

中國內地物業

應佔樓面面積 4,776 萬平方呎



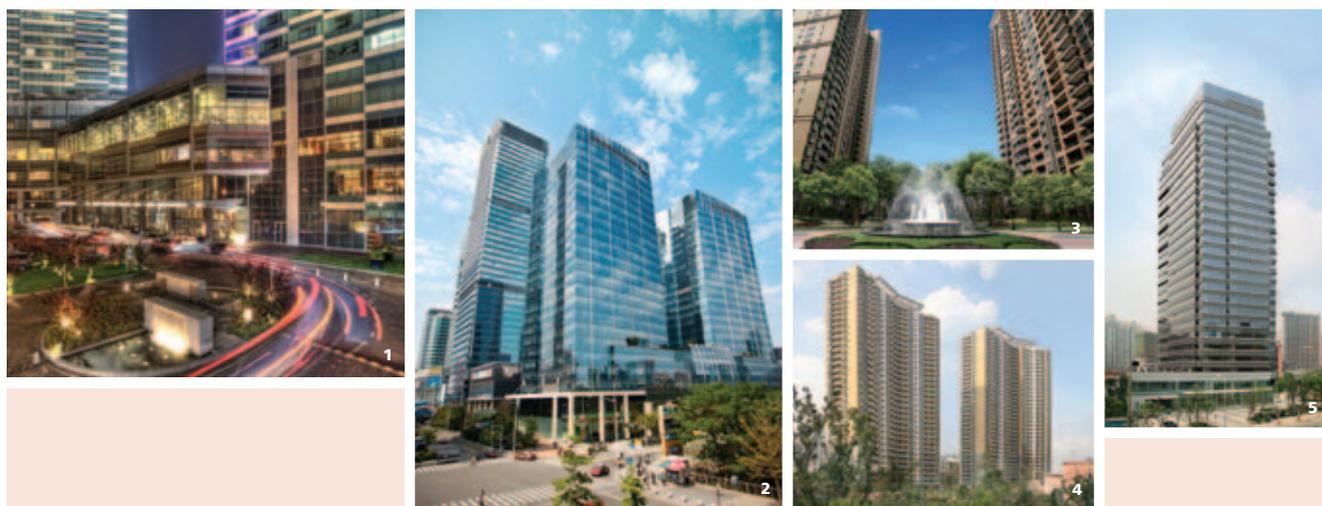
主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一二年十二月三十一日 之出租率	於二零一一年十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心	98% ⁽¹⁾	90%
上海嘉里中心	94% ⁽²⁾	90%
上海浦東嘉里城	97%	78%
嘉里不夜城一期	86%	85%
嘉里華庭二期一及三座	79%	68%
深圳嘉里建設廣場一期	99%	100%
深圳嘉里建設廣場二期	57%	不適用

備註：

(1) 正進行翻新工程之商舖、服務式公寓及北京嘉里大酒店除外。

(2) 正進行翻新工程之服務式公寓及平台商舖除外。



■ 1. 浦東嘉里城，中國上海 ■ 2. 深圳嘉里建設廣場，中國深圳 ■ 3. 上海嘉里華庭二期，中國上海
■ 4. 卓悅居 / 嘉里不夜城二期，中國上海 ■ 5. 企業廣場 / 嘉里不夜城二期，中國上海

本集團持有40.8%權益之綜合用途物業上海浦東嘉里城，整個項目包括酒店、辦公室、服務式公寓、商用物業及相關配套設施。項目租務表現強勁，在二零一二年十二月三十一日，零售面積之100%已租出（二零一一年：99%），辦公室之出租率亦達到100%（二零一一年：83%）。

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。此甲級辦公室項目位於深圳福田商業中心區，連同深圳嘉里建設廣場一期共三幢辦公室大樓，將連接興建中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一二年十二月三十一日，二期項目已租出57%。

物業銷售

年度內，中國內地已落成物業之銷售錄得營業額15.41億港元（二零一一年：7.19億港元）。已落成投資物業之銷售則帶來1.27億港元之收入（二零一一年：3.05億港元）。年度內之經營溢利為3.4億港元（二零一一年：5.07億港元），主要來自成都都城•雅頌居一期、上海嘉里華庭二期第二座及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）之確認銷售。

位於成都市之都城•雅頌居項目一期，年內錄得營業額13.12億港元（二零一一年：零港元），其中4.08億港元為本年銷售所得，其餘為二零一二年前預售所得收入。於二零一二年十二月三十一日，已售出905個單位，佔總數49%。集團持有此項目55%權益。

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62個單位撥作出售，於二零一二年十二月三十一日，已售出58個單位，佔總數94%。

位於上海市閘北區的嘉里不夜城第二期為綜合發展項目，總樓面面積約160萬平方呎。集團持有此項目74.25%權益。於二零一二年十二月三十一日，卓悅居住宅單位已悉數售出，而企業廣場之430個可供出售辦公室單位中已售出350個，佔總數81%。

發展中物業

顯示中國未來經濟活動的指標向上攀升，物業交易及價格自二零一二年最後一季開始呈現逐步上升的趨勢。中國物業部面對充滿挑戰的經營環境，保持清晰定位。部門專注在主要城市發展綜合用途項目，並根據其他個別項目的策略價值作出精選投資，精心打造的優質物業組合將在中長期繼續為集團提供增長動力。

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，本集團佔其51%權益。項目位於上海南京路商業中心區，總樓面面積274萬平方呎，包括豪華酒店／辦公大樓、國際甲級辦公大樓及高級商場。其中由一幢辦公室大樓及平台商舖組成之北翼已於二零一二年年底落成，並預計於二零一三年第一季交付予租戶。其餘部分則預計在二零一三年第二季交付。靜安嘉里中心按構思



■ 6. 靜安嘉里中心商場部分, 中國上海* ■ 7. 天津嘉里中心, 中國天津* ■ 8. 杭州嘉里中心, 中國杭州* ■ 9. 樺楓居, 中國杭州*

建設為城中最優越的購物點，大型概念店與環球高階品牌雲集，並定位為最罕貴的地段，吸引頂級租戶。項目租賃反應熱烈，於二零一二年十二月三十一日，辦公室面積約55%及零售面積87%已預租。

位於閘北區的嘉里不夜城第三期項目已完成樁柱工程，預計於二零一五年落成。新一期項目將為整體發展帶來額外約110萬平方呎總樓面面積，包括辦公室物業及若干配套零售空間。本集團持有此項目74.25%權益。

天津

天津嘉里中心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內，交通網絡便捷，本集團佔其49%權益。項目總樓面面積約為537萬平方呎，建築工程正在進行中，並於二零一二年年中平頂。第一期發展包括酒店、優質住宅及商場，計劃於二零一四年第二季至二零一五年第二季間分階段落成並交付。住宅部分天津•雅頌居之預售，以及商場之預租活動，已於二零一二年第三季展開，進展理想。於二零一二年十二月三十一日，已售出144個單位，為已推出作預售單位之48%。

杭州

本集團於杭州市下城區發展一幅地塊，項目座落於該市中心區延安路和慶春路交匯處，毗鄰西湖，將發展成總樓面面積

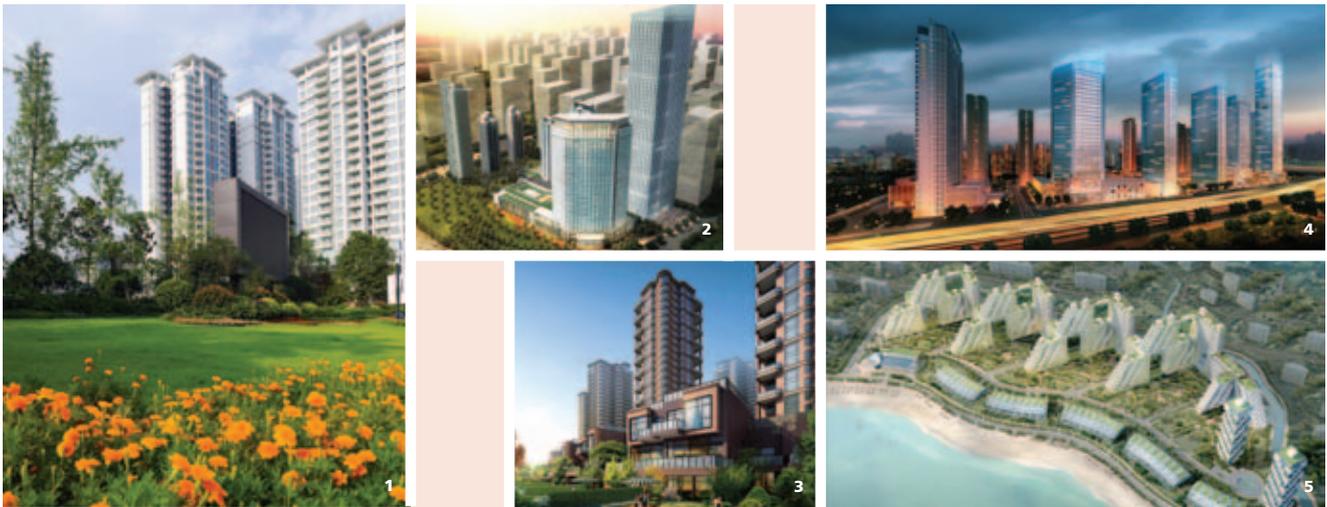
約210萬平方呎，包括豪華酒店、甲級辦公樓、高級公寓及大型商場之綜合用途物業。樁柱工程現正進行中，整個項目預計於二零一六年前分階段落成。本集團佔此項目75%權益。

集團另一幅位於下城區的地塊則用作發展住宅物業樺楓居，項目樓面面積約263萬平方呎。項目計劃在二零一三年第一季落成。樺楓居第一期已落成入伙，第二期及第三期之數幢住宅大廈正在推售，反應理想。於二零一二年十二月三十一日，推出之1,310個單位已售出其中約86%。

本集團於二零一二年十月十九日購入額外五幅地塊作住宅及商業發展。項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，可用作發展住宅物業的總樓面面積約為226萬平方呎，商用面積則約為250,000平方呎。

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，總樓面面積約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。



■ 1. 都城·雅頌居, 中國成都 ■ 2. 南昌綜合發展項目, 中國南昌* ■ 3. 湘江雅頌居, 中國長沙* ■ 4. 瀋陽綜合發展項目, 中國瀋陽* ■ 5. 海碧台, 中國秦皇島*

本集團於二零一二年四月二十六日購得位於南京白下區大光路的一幅住宅地塊。此項目由本集團全資擁有，地塊面積約384,000平方呎，總樓面面積約為962,000平方呎。項目之方案設計工作正在進行中。

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。本集團佔項目55%權益。此住宅項目預計可提供總樓面面積約680萬平方呎。項目一期之住宅單位已於二零一二年第三季交付，二期及三期的建築工程預計由二零一五年起分階段完成。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展綜合用途物業，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，總樓面面積共約260萬平方呎。酒店大樓建築工程現時已完成至平台樓層，住宅部分的樁柱工程亦已竣工，酒店及住宅工程預計在二零一五年前分階段完成。

長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，為本集團全資擁有，預計總樓面面積約320萬平方呎。建設工程現正進行中，計劃於二零一四年至二零一六年間分階段落成。項目預售於

二零一二年第四季展開，反應理想。於二零一二年十二月三十一日，已售出131個單位，佔已推售單位47%。

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，並座落於地標「金廊」的核心位置。項目總樓面面積約1,470萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公樓、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，整項發展目標於二零一三年至二零二二年間分階段落成。一期住宅部分雅頌居之預售，已於二零一二年第三季展開，銷情理想。於二零一二年十二月三十一日，已售出158個單位，佔已推售單位49%。

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現正進行建築工程。本集團佔項目60%權益。項目預計總樓面面積約480萬平方呎，將分階段落成。第一期工程目標在二零一五年竣工。一期預售已於二零一二年第三季展開，截至二零一二年十二月三十一日，已售出139個單位，佔已推售單位36%。

滿洲里

本集團全資擁有，位於內蒙古滿洲里的住宅及商用物業發展項目，第一期住宅項目已經竣工交付。第二期建設亦已完成



■6. 嵐湖居, 中國滿洲里* ■7. 寧波住宅項目, 中國寧波* ■8. 唐山·雅頌居, 中國唐山* ■9. 海樞台, 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* ■12. 莆田綜合發展項目, 中國莆田*

平頂，總樓面面積約616,000平方呎。第二期住宅單位之預售於二零一二年七月展開，截至二零一二年十二月三十一日，已售出101個單位，佔總數28%。

唐山

本集團於河北省重點城市唐山的綜合用途項目，由酒店、住宅及配套商用物業組成，總樓面面積約330萬平方呎，集團佔項目40%權益。項目計劃於二零一三年至二零一四年間分階段竣工，住宅單位的預售活動已於二零一二年第二季展開。於二零一二年十二月三十一日，已售出353個單位，為已推出預售單位65%。

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，總樓面面積約103萬平方呎。本集團佔項目50%權益。第一期（約408,000平方呎）項目的樁柱工程現正進行中，計劃於二零一五年前分階段完成。

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。地塊位處遼寧省營口市鮫魚圈的濱海區域，將發展為住宅、商業及酒店用途物業，總樓面面積約520萬平方呎。本集團於二零一二年十二月十九日簽訂買賣協議，完成後所佔項目權益將由原來40%增至65%，香格里拉將不再持有此項目之權益。

濟南

本集團聯同香格里拉於濟南市歷下區發展一綜合用途項目，本集團佔其55%權益。項目總樓面面積約為100萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店，以及辦公室及商用物業，計劃於二零一五年完成。

鄭州

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約為240萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目，預期於二零一六年落成。本集團佔項目55%權益。

莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市之地塊。此地塊位於九華路與荔涵大道交界，總樓面面積約為400萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及商用物業。項目一期預期於二零一六年前完成，本集團佔其60%權益。

昆明

本集團於二零一二年六月十三日夥拍香格里拉及宜富集團有限公司在雲南省昆明市盤龍區購入兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店、服務式公寓、辦公室及商用物業，總樓面面積約為920,000平方呎。本集團佔項目35%權益。

北京嘉里大酒店

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，北京嘉里大酒店錄得營業額及經營虧損分別為2.79億港元及1.17億港元（二零一一年：分別為2.26億港元及經營虧損7,900萬港元）。酒店正進行翻新工程，對年度內之經營業績構成影響。工程預計於二零一三年年初完成。年度內平均入住率為42%（二零一一年：46%），平均每晚房價較去年同期上升23%。本集團佔該酒店71.25%權益。



■ 北京嘉里大酒店大堂，中國北京

中國發展中物業

於二零一二年十二月三十一日：	落成後本集團所佔總樓面面積						合計
	住宅	公寓	公寓式辦公室	辦公樓 (千平方呎)	商用	酒店	
上海	-	-	247	1,102	446	404	2,199
天津	926	116	-	635	586	369	2,632
杭州	4,101	271	-	94	1,185	378	6,029
瀋陽	4,725	-	-	1,264	2,420	395	8,804
南京	962	-	-	-	4	412	1,378
成都	2,174	235	-	-	43	-	2,452
南昌	706	-	-	611	79	659	2,055
長沙	3,154	-	-	-	53	-	3,207
滿洲里	562	-	-	-	53	-	615
秦皇島	2,823	-	-	-	36	-	2,859
唐山	998	-	-	-	79	243	1,320
寧波	516	-	-	-	-	-	516
營口	1,767	-	-	-	82	228	2,077
濟南	-	-	-	193	36	314	543
鄭州	582	-	-	198	164	368	1,312
莆田	1,649	-	-	-	107	649	2,405
昆明	-	80	-	71	2	170	323
合計	25,645	702	247	4,168	5,375	4,589	40,726

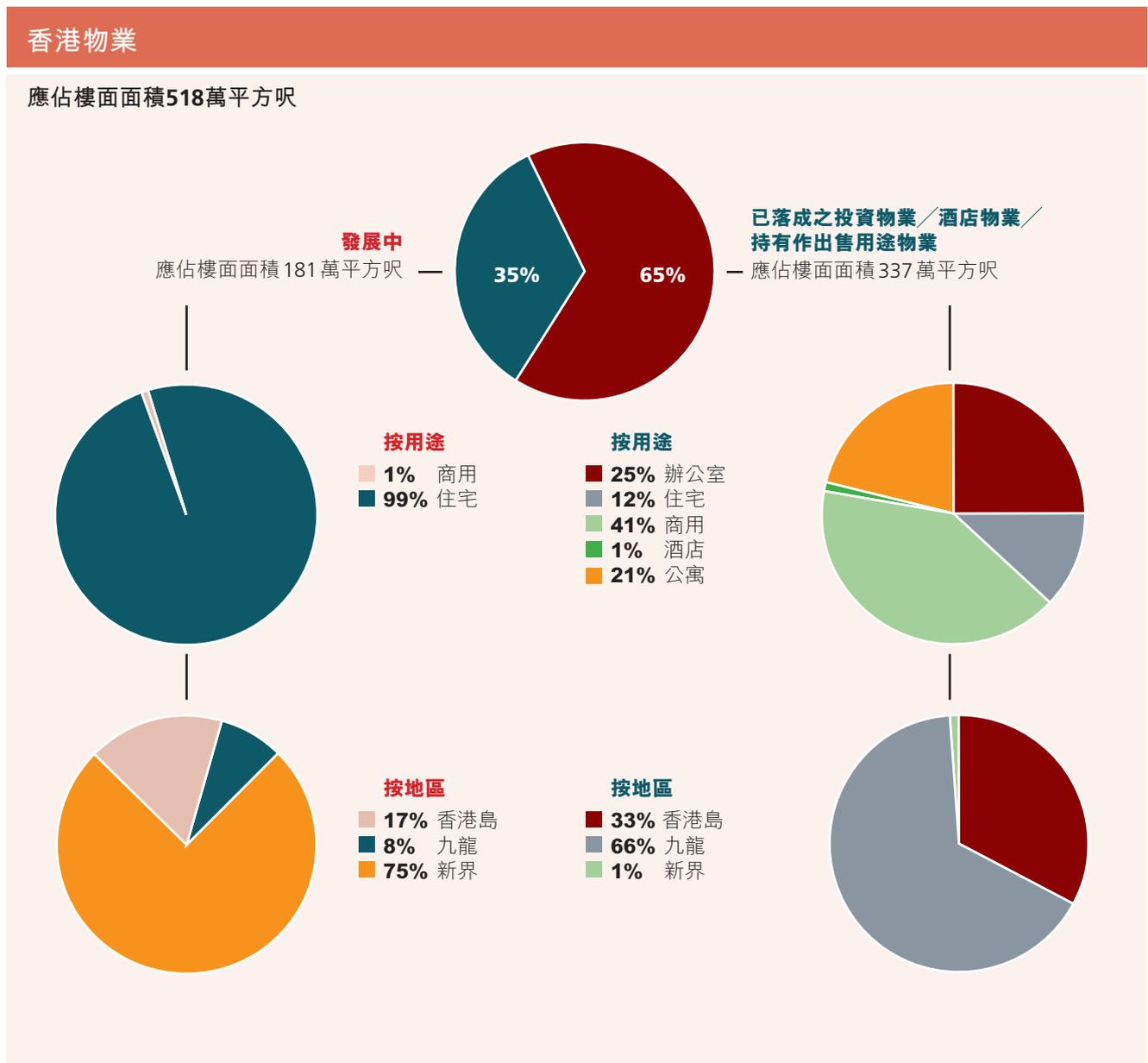
香港物業部

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額122.74億港元（二零一一年：26.41億港元）；本公司股東應佔淨溢利則為46.65億港元（二零一一年：35.24億港元），其中已計入投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項）10.18億港元（二零一一年：9.09億港元）。

部門營業額主要來自灝畋峰、縉庭山、縉城峰、紀雲峰及現崇山之確認銷售。部門持續發展及管理優質的物業資產組

合，既可從物業銷售賺取健康的回報，亦從投資物業取得穩定的經常性收入。

在都會繁華地段發展豪宅物業，乃香港物業部門的業務重點。部門將繼續善用本身的營運專長，以及在住宅、辦公室及商用範疇的市場地位，打造未來發展。部門憑藉在香港擁有的優質土地儲備，可充分捕捉市場上的商機，為股東帶來可持續的投資價值。





■1. MegaBox, 香港九龍灣 ■2. 嘉里中心, 香港鯉魚涌

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，提供了一個長遠的平台，可產生穩定的經常性收益。其中位處罕貴地段的頂級府第物業，為部門租務資產的主要部分，讓部門在豪宅市場擁有卓越超群的優勢。年度內，在香港的已落成投資物業之租金收入貢獻達7.11億港元（二零一一年：6.48億港元），帶來經營溢利5.47億港元（二零一一年：4.59億港元）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團在香港的已落成投資物業組合之樓面面積合共291萬平方呎（二零一一年：277萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

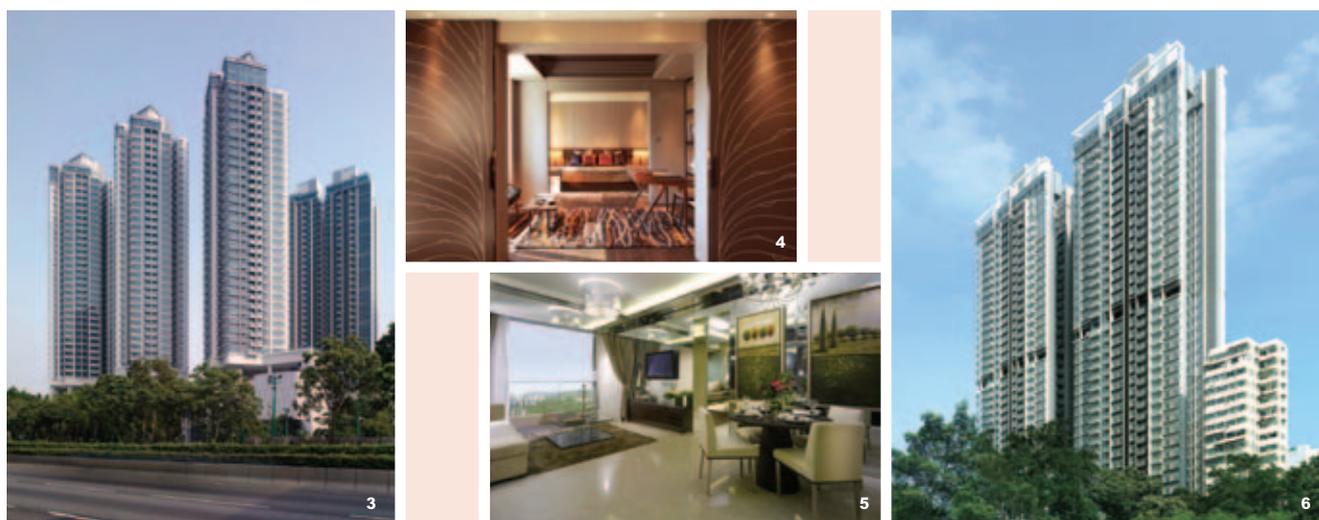
企業廣場5期／MegaBox

MegaBox座落於九龍東，為集購物、餐飲及娛樂於一身的創新熱點，樓面面積約110萬平方呎。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。於二零一二年十二月三十一日，MegaBox之出租率為99.98%（二零一一年：99%）。

企業廣場5期的兩幢甲級辦公大樓，提供總樓面面積519,000平方呎。於二零一二年十二月三十一日，企業廣場5期辦公大樓之出租率為100%（二零一一年：99%）。

在香港特別行政區政府的「起動九龍東」計劃推動下，預期此區將進一步發展，本集團對MegaBox及企業廣場5期未來的強大增長潛力抱有信心。

	於二零一二年十二月三十一日		於二零一一年十二月三十一日	
	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
公寓	722	94%	722	99%
商用	1,348	99%	1,205	99%
辦公室	837	97%	839	90%
	2,907		2,766	



■3. 現崇山, 香港黃大仙 ■4. 紀雲峰示範單位, 香港跑馬地 ■5. 縉庭山示範單位, 香港荃灣 ■6. 縉城峰, 香港第一街

鯽魚涌嘉里中心

嘉里中心位於鯽魚涌英皇道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。受惠於辦公室從中區往外延展的趨勢，嘉里中心的租務洽商持續活躍。於二零一二年十二月三十一日，辦公室樓面面積約94%（二零一一年：66%）已租出。

物業銷售

於回顧年度內，在香港已落成物業銷售為本集團帶來營業額達115.63億港元（二零一一年：19.93億港元），出售已落成投資物業則帶來收入1,900萬港元（二零一一年：8.65億港元）。年度內之經營溢利為41.34億港元（二零一一年：7.88億港元），其中包括現崇山、紀雲峰、灝畋峰、縉城峰及縉庭山之確認銷售。

過去一年，各項事件對香港物業市場造成一定衝擊。物業價格趨升，導致香港特區政府迅速推出措施控制市場上的投機

活動，物業成交量因而放緩。同時，政府計劃增加房屋供應以穩定長遠樓市。由於基本經濟因素大致穩定，香港物業部門成功達至所定之目標。

黃大仙現崇山

現崇山優質住宅項目鄰近黃大仙港鐵站，住宅樓面面積約893,000平方呎。五幢設計時尚的住宅大廈提供合共968個單位，項目空間寬敞，並配套豪華會所設施及綠化庭園，以及一個生活時尚購物商場。項目入伙紙已於二零一二年四月批出。於二零一二年十二月三十一日，已售出825個單位，佔總數85.2%。

跑馬地紀雲峰

位於跑馬地山光道20號的紀雲峰設計時尚高雅，提供126個單位，總樓面面積約為245,000平方呎。本集團佔此豪宅項目71%權益。於二零一二年十二月三十一日，已售出102個單位，佔總數81%。



■ 1. 西浦住客大堂, 香港上環 ■ 2. 港圖灣, 香港土瓜灣* ■ 3. 興漢道項目, 香港西半山* ■ 4. 義德道項目, 香港九龍塘*

發展中物業

上環西浦

西浦為重建項目，位於上環皇后大道西189號，為區內帶來典雅新氣象。項目鄰近中環商業區，總樓面面積約142,000平方呎，包括都會華宅及零售店舖，本集團佔項目71%權益。於二零一二年十二月三十一日，所有標準單位已全部預售。

土瓜灣港圖灣

位於土瓜灣旭日街9號之重建項目已於二零一二年十月三十日取得入伙紙。此商住物業項目預計可提供樓面面積約174,000平方呎。項目已申請預售樓花同意書及滿意紙，正待審批。

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。此豪宅項目可提供樓面面積約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另一項豪華住宅物業，總樓面面積約為77,000平方呎。項目位處寧靜高尚地段，極為適合發展擁有尊尚生活環境的物業。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。區內名校林立，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，將提供樓面面積約61,000平方呎。

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四季完成，將提供樓面面積約81,000平方呎。

沙田沙田嶺路

本集團正在沙田沙田嶺路25-27A號發展另一特色項目，樓面面積約20,000平方呎。集團佔此豪華洋房項目之71%權益，項目計劃於二零一五年第四季完成。



■5. 太子道西項目，香港何文田* ■6. 山光道項目，香港跑馬地* ■7. 九肚山項目，香港沙田* ■8. 掃管笏項目，香港青山公路*

沙田九肚山

嘉里建設聯同信和集團及萬泰集團於九肚山發展豪華住宅項目。項目總樓面面積約103.1萬平方呎，包括10座位於沙田半山罕貴地段，綠蔭環繞的高級住宅。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

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723,000平方呎，樓面面積為約940,000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，預計於二零一六年年末前完成。

何文田常樂街

於二零一三年三月，本集團透過公開投標投得何文田一幅地塊。地塊面積約259,000平方呎，可建樓面面積約為114.2萬平方呎，計劃用作發展豪華住宅項目。

香港之發展中物業

於二零一二年十二月三十一日	集團應佔落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	1,800
商用	13
	1,813

澳門

本集團在南灣湖區之豪華公寓大廈項目，將提供總樓面面積約400,000平方呎，現正在發展規劃階段。該項目位處城中優越地段，可享澳門半島和南灣湖區景色。

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。

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，於二零一二年十二月三十一日，已售出其中1,339個單位（二零一一年：1,324個單位），佔全部可供發售單位的100%。此商住項目位於澳洲悉尼Pyrmont半島，佔地12公頃。此項目之商業發展部分已於年度內出售。

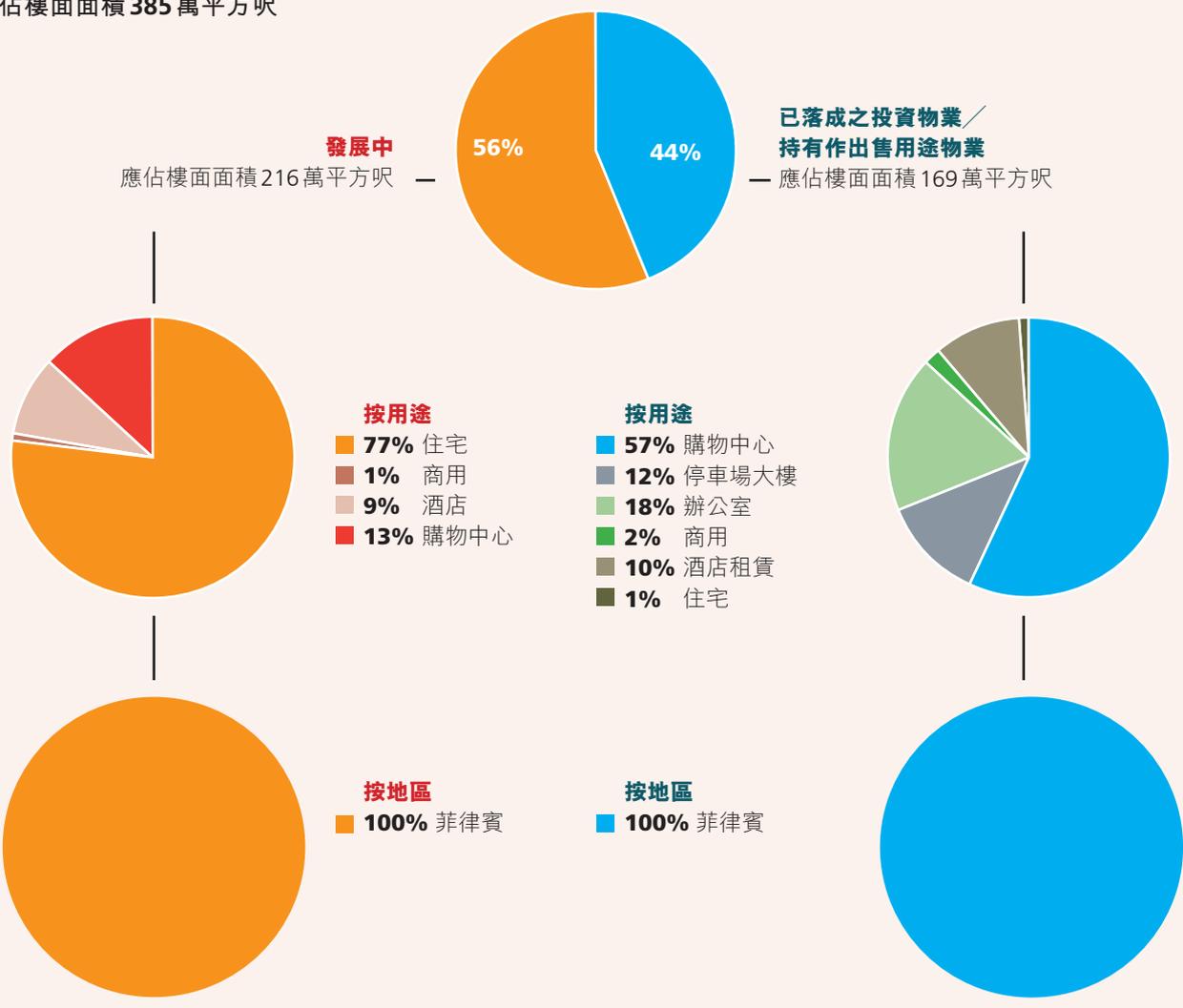
菲律賓

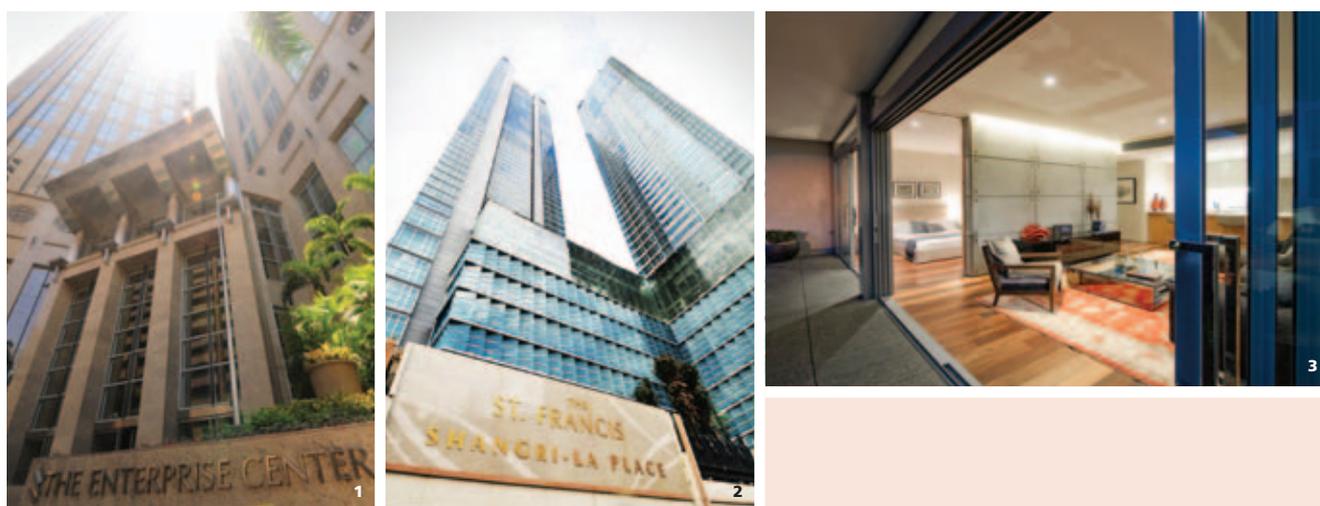
本集團透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益，投資於菲律賓物業市場。SPI持有(i)馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，及(ii)間接持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之權益。於二零一二年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為98%及86%（二零一一年：分別為99%及87%）。

One Shangri-La Place之建設工程繼續進行，項目約有428,000平方呎零售物業，另約163萬平方呎作住宅發展用途。其中住

海外物業

應佔樓面面積 385 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 示範單位, 澳洲悉尼*

宅單位已展開預售，於二零一二年十二月三十一日共售出858個單位，佔總數66%。

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。於二零一二年十二月三十一日，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1,149個單位。此外，SPI亦持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目40%權益，並投資位於馬尼拉Makati City之Shang Salcedo Place住宅重建新項目。

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

於二零一二年 十二月三十一日	集團應佔樓面面積 菲律賓 (千平方呎)
投資物業	
酒店租賃	170
購物中心	972
商用	29
辦公室	307
停車場大樓	201
小計	1,679
發展中物業	
住宅	1,676
酒店	195
購物中心	280
商用	12
小計	2,163
持有作出售用途物業	
住宅	10
小計	10
	3,852

展望

中國物業部

中國內地的物業銷售及價格自二零一二年後期起趨向穩定，達至較正常水平，預期正面動力可持續至二零一三年。國家經濟復甦漸見成果，物業市道將維持強健勢頭，發展步伐更形堅穩。同時，部門亦保持警覺，防範現行的宏觀調控措施之潛在影響。

鑑於限購住房措施已有效打擊市場的投機活動，部門相信住宅物業市道整體維持正面。市場積累一定需求，加上供應方面因存貨清減而逐步下降，料將推動市場溫和向上。本集團來年將繼續在杭州、天津、成都、瀋陽、秦皇島、唐山、長沙及其他城市推售項目，以配合市場對優質住宅的剛性需求。

本集團亦會繼續在優質投資物業組合的根基上尋求更大發展。中期而言，部門將完成多個綜合用途項目，進一步鞏固集團的經常性收入基礎。部門的辦公室、商舖及服務式公寓物業之出租情況均表現理想，並有信心具優勢的物業組合可繼續帶來穩健的租務表現，持續為本集團帶來可觀的收入貢獻。

對擁有穩固業務基礎和財政實力的發展商而言，每次的經濟轉向都會帶來新的商機。本集團對中國市場的長遠前景抱有信心，將繼續適時在具有發展潛力的地點增加土地儲備。優質土儲將可提供一個長遠平台，讓股東從內地物業市場的增長中受惠。

部門擁有均衡的資產基礎，包括一系列發展作銷售用途的項目，以及將加入多個主要綜合用途項目的投資物業組合。在此基礎上，部門佔有優勢定位，可駕馭市場挑戰，並在新增長領域中爭取最佳投資價值。

香港物業部

資金流向及經濟狀況仍然是影響地產市道的兩大因素。香港經濟基調良好，社會狀況穩定，仍然是區內最具吸引力的投資地點及避風港。故此，預期資金將持續流入本地房地產市場，反映本地長遠需求健康，本地房產亦是規避風險的合適資產。

部門將如期在香港推展銷售活動，並會不時調整銷售策略，以回應市況轉變。集團有信心其優質物業項目必能吸引尋求長遠價值的投資者，以及追求優質生活的置業者。

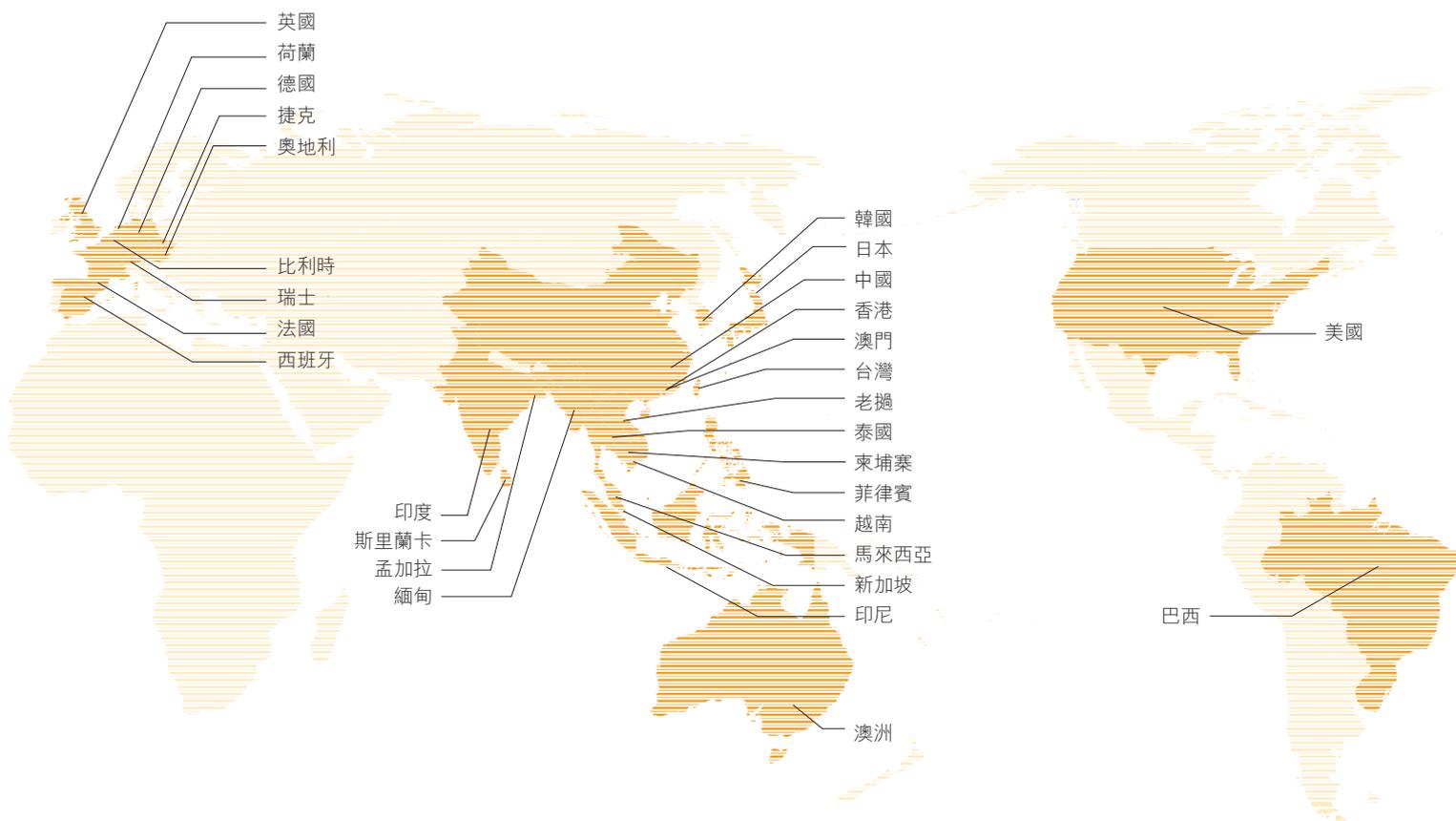
同時，本集團之投資物業組合可提供一個長遠的收益平台，助集團抵禦市場上的潛在風險及挑戰。

本集團的投資物業組合現時包括在鰂魚涌及九龍東的甲級辦公室物業，以及集生活時尚及娛樂於一身的MegaBox，而集團住宅項目的配套商用物業亦正不斷增加。本集團對投資物業組合中辦公室及零售物業的租務表現信心十足。

本地物業市道受制於市場趨勢及政府的政策措施，然而宏觀環境存在低利息、低失業率及住宅供應較緊絀等有利因素，故能引領樓市走向健康及穩定的未來。隨著集團繼續拓展市場，管理層對香港物業業務的前景抱有信心。



亞洲翹楚、專注中國、貫通全球



綜覽

繼之前市場氣氛普遍樂觀，致廠商於二零一一年後期起積極增加庫存後，全球進入去庫存週期，去年下半年世界各地需求顯著下降。消費意欲下跌，令全球零售消費轉弱，上游的商品需求亦隨之降溫。此等因素對物流行業在二零一二年之表現構成一定影響。

儘管經營環境充滿挑戰，年內仍錄得公司股東應佔溢利（撇除投資物業之公允價值調整）8.15億港元（二零一一年：7.40億港元），按年增長10%，成績令人鼓舞。盈利增長，主要由於營業額大幅增加20%至192.95億港元（二零一一年：160.34億港元）。若計入投資物業公允價值調整之2.54億港元

（二零一一年：1.30億港元），本年度公司股東應佔淨溢利增長23%至10.69億港元（二零一一年：8.70億港元）。

作為亞洲領先的物流方案供應商，嘉里物流致力協助客戶在亞太區以至全球取得成功。因此，部門持續擴充其旗下資產，現時營運總面積合共逾3,000萬平方呎之物流設施，環球網絡遍及五大洲超過三十個國家，於大中華及東盟地區擁有最龐大及密集的配送網絡和物流樞紐。部門擁有20,000名行業專才和自主研發的資訊科技平台，為客戶提供全方位解決方案，服務數以百計的頂尖國際品牌及財富500強企業。

綜合物流

綜合物流服務仍是部門的核心業務，並為集團貢獻淨溢利5.80億港元（二零一一年：5.07億港元），按年增加14%。在中國內地及東南亞地區增長帶動下，業務分支營業額增加15%至78.98億港元（二零一一年：68.90億港元）。

業務分支為世界各地的製造商及零售商，提供完善的端對端供應鏈管理。客戶橫跨多個行業，包括時尚服飾及精品、電子科技、食品及飲料、快速消費品，及至工業及物料科技、汽車，以及醫藥保健等。

香港

香港業務單位憑藉領先市場地位、具競爭力的服務組合和獨特的客戶基礎，在強勁的本地零售市場支持下，持續錄得優異表現。部門除了提供專屬的倉儲和配送服務，亦備有涵蓋廣泛的增值服務，助客戶改善供應鏈的表現。

年度內，部門通過收購泰山保險顧問有限公司（「**泰山保險**」），進軍保險業務領域，進一步擴展業務組合；泰山保險為亞洲客戶提供全面性的保險經紀及顧問服務。引進泰山保險對部門具策略意義，可為區內客戶提供廣泛的保險產品及服務。收購同時可完善部門的全方位服務，提升覆蓋面和競爭力。

專注中國

部門旗下嘉里大通物流有限公司為中國領先的物流營運商，擁有超過900萬平方呎的物流設施及135個支部的網絡，服務涵蓋逾2,600個城鎮。

受制於全球主要市場需求疲弱，中國的高出口增長自二零一二年開始放緩。然而，中國重新平衡經濟發展模式，從以往過度依賴投資和出口主導的生產過渡至內需模式，國內本土消費已成為更重要的經濟增長動力。部門不斷投資，提升在策略領域的營運能力，故能於經濟結構轉型中捕捉新的行業商機。

為拓展部門的地域及行業覆蓋，其位於昆山及重慶的物流中心第二期擴建工程於年度內繼續進行；位於鄭州、無錫和廈門的新設施亦正在興建中。

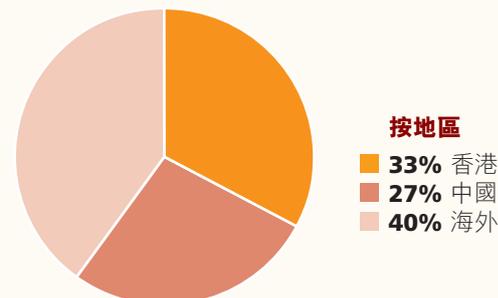
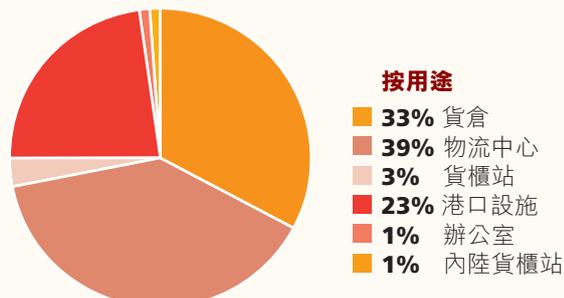
昆山第二期設施有助強化部門在汽車業的服務能力，應付當地汽車行業的急速增長。中心包括一座360,000平方呎的定制物流設施，專門為配送汽車零件而興建，將成為內地全國零配件配送之區域樞紐。此區域零配件配送中心為一家世界頂尖汽車企業定制建造，並將於二零一四年投入營運。

位於台灣的嘉里大榮為嘉里物流「三通」運輸聯網的關鍵部分。嘉里大榮致力透過服務創新及增值，不斷為客戶業務帶來實際價值。部門早前收購了台灣一家醫藥及保健物流公司，擴展業務至當地保健市場；該公司隨後更改其品牌名稱為信速醫藥物流。

面對顯著的成本上漲壓力，部門銳意尋求提升效益的方法，以維持競爭力。隨著物流設施擴展與業務開發，管理層對部門充滿信心，繼續拓展其於大中華地區的業務。

物流業務物業

佔樓面面積1,785萬平方呎





■ 位於重慶之物流中心第二期於二零一二年第四季落成，中國重慶

亞洲翹楚

亞洲作為商品及服務的主要來源地，影響全球經濟大局。年度內，部門信守亞洲翹楚之企業使命，從而在此市場取得顯著增長。

經過多年的積極發展，泰國和越南成為部門於區內的增長引擎。

在泰國，Kerry Siam Seaport的貨物處理量持續增長。港口已完成第三期擴建工程，令集裝箱吞吐量增加一倍，公司將於未來數年，進一步發展成為東盟國家的重要貨運門戶。

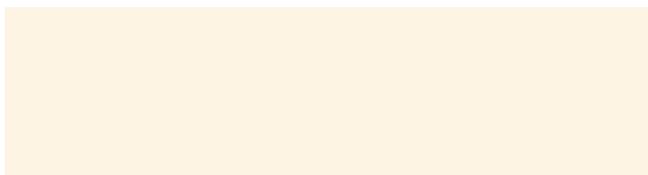
部門亦銳意發展成為泰國汽車行業的主要物流樞紐，因此於羅勇省東海岸工業村收購土地，用於興建總面積380,000平方呎的物流中心。此專用物流中心鄰近蘭查邦港口，位置優越，集結超過500家汽車相關工廠。新設施預計於二零一三年第三季竣工。

部門於越南建立之全國倉儲網絡，現已廣泛覆蓋北部、中部及南部地區。位於Song Than的設施正進行擴建，將於二零一三年上半年增加總樓面面積110,000平方呎，完成後設施總樓面面積將增至超過770,000平方呎。

Kerry Asia Road Transport (「KART」) 為部門於東盟區內的公路運輸網絡，年度內推出新的貨車運輸路線，每週兩班次，連接深圳與河內。中國與東盟國家之間的新興貿易渠道湧現，KART推出的「零擔快遞」服務初步連接中國華南工業城鎮與越南北部工業區，為船公司和第三方物流公司提供定時班車服務。隨著沿線發展新的工商業中心，KART將把此項服務擴展至其他城市。

年內部門同時收購Tin Thanh Express之主要權益，以拓展越南的綜合物流業務。該公司為越南領先的速遞公司，收購後已重新命名為Kerry TTC Express。公司總部設於河內，業務遍及越南超過60個城市，提供全面的物流服務，包括全國及國際快遞服務。公司將發展成為此領域的市場領導者。

部門位於新加坡的區域物流樞紐已落成，面積合共371,000平方呎。新加坡為嘉里物流建立區域中心的理想地點，設施啟用後，將鞏固此地的區域角色，助部門提升供應鏈及物流項目的競爭力。



■ 1. 新建 371,000 平方呎區域物流樞紐於二零一二年第四季落成，新加坡
■ 2. 我們每一名員工都積極主動，抱著全力以赴的專業精神，致力滿足客戶的需要

國際貨運

儘管經濟活動普遍低迷，國際貨運分支仍能在財政年度內錄得驕人升幅。此業務分支的營業額按年上升25%至113.97億港元（二零一一年：91.44億港元），經營淨溢利亦增加12%至1.04億港元（二零一一年：9,300萬港元）。

部門於過去一年積極部署併購計劃，以鞏固在策略據點的營運實力，提升部門亞洲區內及亞歐貨運處理能力，捕捉新的貿易流向。

年度內歐洲的經濟環境仍然疲弱，但部門在歐洲大陸的國際貨運業務卻能逆市取得佳績。部門正與歐洲多國的數家潛在投資目標企業進行洽商，冀能完善歐洲網絡。

美國出現穩定復甦的跡象，部門目前在洛杉磯、紐約和邁阿密設有辦事處，而隨著美國逐漸將外判生產從中國移至南美，部門正研究在美洲收購的機會，以捕捉當中商機。

在地球的另一端，部門在中國內地的國際貨運業務亦持續增長。完成收購北京騰昌國際物流有限公司及上海騰隆國際貨運代理有限公司後，部門已成為內地領先的獨立空運中性平台，服務主要機場。



隨著亞洲經濟體系日益重要，部門正部署在新市場開拓業務，作為在區內擴展國際貨運及無船承運商業務(NVOCC)之據點。因此，部門在年內分別於緬甸和斯里蘭卡開設了辦事處，令目前覆蓋越南、泰國、印度及孟加拉等地的貨運網絡更完善。在緬甸設立據點，有助部門鞏固在大湄公河次區域的營運實力，斯里蘭卡則為南亞發展最迅速的航運及物流樞紐之一。

嘉里物流將繼續推行國際貨運業務分支的全球擴展計劃，與部門的綜合物流專才互為補足。國際貨運業務將精心部署，不斷壯大，為部門的長遠可持續發展作出貢獻。

物流投資

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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，由於中國內地出口下降，來自部門物流投資的盈利貢獻微跌至1.31億港元（二零一一年：1.40億港元）。



3



4

■ 3. 我們以創新方案，為客戶創造價值 ■ 4. 為國際汽車廠商戴姆勒打造定制化物流中心，中國昆山*

資訊科技

隨著部門於二零一一年定下的策略，全球貨代系統的實施正進行得如火如荼。直至二零一二年年底，已有九個國家成功在新系統上運作，其餘大部分國家亦將按計劃於二零一三年陸續推出。至於二零一四年完成整個項目的目標則保持不變。

同時，虛擬採購辦事處(VBO)系統亦告成功上線。這個具突破性的供應鏈管理平台將成為部門擴大對客戶供應鏈垂直滲透的一項重要工具，令部門有能力躋身全球高端物流市場的行列。

除此以外，兩個企業資源計劃(ERP)系統已分別於泰國的碼頭業務及香港的餐飲貿易業務中成功實施。標誌著一個嶄新的自動化和高效水平。另一方面，隨著區域快遞業務的開展，一個全新的資訊管理平台亦已啟用。

展望

嘉里物流將透過已有業務及收購合併繼續增長。作為一家以資產為基礎的企業，部門擁有環球物流設施網絡及貨運車隊，助客戶開拓成功之路及實現擴展目標。更重要的是，部門已在多個市場及業務範疇內建立增長引擎，支持未來的增長。

未來一年，部門將尋求更多合作機會，並積極洽商收購。部門在收購後，會竭盡所能將新業務融入本身的系統，以確保雙方的貨流、資訊及財務系統完全結合，運作暢順無誤，爭取最佳協同效益。

部門繼續推行國際拓展計劃，但另一方面，部門建基於亞洲，營運發展均以此為中心。去年亞洲業務取得顯著增長，管理層深感鼓舞。此區在可見未來將維持增長，部門已推展多項擴展及業務計劃，以保持此市場的發展動力。

在增長放緩及財政不穩的宏觀環境下，物流業面對由整體需求緩滯引致的增長減慢，但又不時經歷盛衰週期的震動。部門視此為正面的挑戰。部門的專業團隊擁有提供全方位解決方案的服務方針，全力以赴的態度，在瞬息萬變的物流業經營環境中不斷開拓。

管理層的首要任務，是建立可持續的業務，為股東帶來穩定增長及回報。

管理層討論及分析

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。於二零一二年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為112.97億港元；而人民幣貸款則約相等於56.69億港元。故此於二零一二年十二月三十一日，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319.06億港元的約35%及18%。

非人民幣之外幣借貸總額112.97億港元，主要包括面值總額13.2億美元（扣除直接發行成本後相等於約101.53億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期及遠期外匯合約合共6.37億美元以對沖美元兌港元的外匯風險。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之貸款總額中25.39億港元（約佔8%）須於一年內償還；12.31億港元（約佔4%）須於第二年償還；239.87億港元（約佔75%）須於第三至第五年內償還；另有41.49億港元（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。於二零一二年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約83%。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。

於二零一二年十二月三十一日，按本集團之負債淨額158.67億港元及股東權益707.92億港元計算，資產負債比率為22.4%（二零一一年：18.6%）。

有關本集團之可用財務資源，於二零一二年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為101.17億港元，手頭現金淨額則為160.39億港元。加上來自本集團投資物業組合、酒店及物流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。

於二零一二年二月，本公司一間全資擁有的附屬公司Wiseyear Holdings Limited根據中期債券發行計劃發行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%。

於二零一二年二月，本集團贖回所有可換股債券。

於二零一二年十二月十七日，標準普爾確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景由穩定修訂為正面。

所持物業詳情



本集團於二零一二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 公寓 商用	71.25	711,121 277,330 98,406	430	中期
				1,086,857		
2. 深圳嘉里建設 廣場二期	深圳福田中心區 中心四路1號	辦公室 商用	100.00	745,425 104,110	328	中期
				849,535		
3. 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
4. 上海浦東 嘉里城	上海浦東新區 芳甸路1155及1201號 花木路1378、1388 及1398號	辦公室 商用 公寓	40.80	417,189 216,592 153,300	475	中期
				787,081		
5. 上海嘉里中心	上海靜安區 南京西路1515號	辦公室 公寓 商用	74.25	308,584 142,355 103,971	180	中期
				554,910		
6. 嘉里不夜城 一期	上海閘北區 天目西路218號	商用 辦公室 公寓	74.25	330,141 191,022 7,307	179	中期
				528,470		
7. 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 166及168號	公寓	100.00	478,286	211	長期
8. 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		
9. 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				5,262,731	2,297	

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	325,853	-	中期
中國酒店物業總計				825,495	-	

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. 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	竣工驗收 進行中	二零一三年
				1,393,666			
2. 樺楓居 二及三期	杭州下城區 杭玻街751號	住宅 商用	100.00	1,843,238 86,410	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
				1,929,648			
3. 滿洲里 嵐湖居二期	內蒙古滿洲里市 六道街99號	住宅 商用	100.00	562,214 53,303	238,197	主樓結構工程 已完成， 外部及內部 工程進行中	二零一三年
				615,517			
4. 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	997,556 242,918 79,481	435,327	住宅 - 主樓結構 工程已完成， 電機及外部 工程進行中 酒店 - 主樓結構 工程進行中	二零一三年至 二零一四年 間分階段 落成
				1,319,955			
小計				5,258,786	1,753,639		

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)								
5.	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	主樓結構工程 進行中	二零一四年
					416,291			
6.	天津嘉里中心	天津河東區 六緯路及 六經路交界	住宅 辦公室 商用 酒店 公寓	49.00	925,819 634,727 586,119 369,205 116,036	454,460	一期 — 主樓結構 工程進行中	一期 — 二零一四年 至二零一五 年間分階段 落成
					2,631,906			
7.	南昌綜合發展項目	南昌紅谷灘中心區 地塊B-7	住宅 酒店 辦公室 商用	80.00	706,101 658,542 611,491 79,261	411,081	一期 — 酒店： 主樓結構工程 進行中 — 住宅： 樁基工程 進行中	一期 — 二零一四年 至二零一五 年間分階段 落成
					2,055,395			
8.	南京住宅發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	南京白下區 大光路以南地塊 宗地編號：2012G05	住宅	100.00	961,882	383,408	設計方案 進行中	二零一五年
					961,882			
9.	都城•雅頌居二期	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	961,535 43,140	228,625	土方開挖及 樁基工程 已完成	二零一五年
					1,004,675			
10.	嘉里不夜城三期	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	樁基工程 已完成， 土方開挖 進行中	二零一五年
					805,137			
11.	寧波住宅項目	寧波東部新城核心區	住宅	50.00	515,822	354,071	一期 — 樁基工程 已完成， 設計方案 進行中	至二零一五年 分階段落成
12.	濟南綜合發展項目 ⁽¹⁾	濟南歷下區 濼源大街南側 南券門巷東側 宗地編號：2011-G043 至G044號	酒店 辦公室 商用	55.00	314,351 192,229 36,013	131,979	設計方案 進行中	二零一五年
					542,593			
小計					8,933,701	2,169,348		

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)							
13. 杭州嘉里中心	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 公寓 辦公室	75.00	848,803 377,518 270,542 94,212	543,910	樁基工程 進行中	至二零一六年 分階段落成
				1,591,075			
14. 長沙湘江雅頌居	長沙天心區 新開鋪路25號	住宅 商用	100.00	3,154,067 52,744	1,268,225	一期 — 主樓結構 已完成， 外部及內部 工程進行中	二零一四年至 二零一六年 間分階段 落成
				3,206,811			
15. 都城•雅頌居 三期	成都高新技術產業開發區 德賽三街	住宅 公寓	55.00	1,213,037 234,564	336,957	土方開挖工程 已完成	二零一六年
				1,447,601			
16. 鄭州綜合 發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	鄭州市花園路東 緯二路南	住宅 酒店 辦公室 商用	55.00	581,831 368,450 198,303 163,155	263,881	設計方案 進行中	二零一六年
				1,311,739			
17. 莆田綜合 發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	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	1,649,391 649,178 106,564	953,111	設計方案 進行中	一期 二零一六年
				2,405,133			
18. 昆明酒店 發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	昆明市盤龍區 東風路88-96號	酒店 公寓 辦公室 商用	35.00	169,793 79,748 71,464 1,597	58,191	設計方案 進行中	二零一六年
				322,602			
19. 杭州之江住宅 發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	杭州西湖區 東至規劃經二路 南至規劃緯三路 西至珊瑚沙河 北至規劃緯一路	住宅 商用	100.00	2,258,373 250,252	1,534,828	設計方案 進行中	二零一六年至 二零一七年 間分階段 落成
				2,508,625			
20. 秦皇島海碧台	秦皇島河北大街西段 宗地編號253-3及272-2號	住宅 商用	60.00	2,823,322 35,960	1,254,202	一期 — 主樓結構 工程進行中	二零一五年至 二零一八年 間分階段 落成
				2,859,282			
小計				15,652,868	6,213,305		

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)							
21. 瀋陽綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	瀋陽瀋河區 青年大街113號 金廊8號地塊 2007-053號	住宅 商用 辦公室 酒店	60.00	4,725,616 2,419,480 1,264,117 394,524	1,115,327	一期 — 酒店： 主樓結構工程 已完成， 內部工程 進行中 — 住宅： 主樓結構 工程進行中 — 辦公室： 主樓結構工程 已完成， 電機工程 進行中	二零一三年至 二零二二年 間分階段 落成
				8,803,737			
22. 營口鮫魚圈綜合發展項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	營口鮫魚圈 濱城大道北， 遼東灣大街西 地塊14-16號	住宅 酒店 商用	40.00 ⁽³⁾	1,766,601 228,563 81,910	861,120	設計及前期 工作進行中	二零一五年至 二零二四年 間分階段 落成
				2,077,074			
小計				10,880,811	1,976,447		
發展中之中國物業總計				40,726,166	12,112,739		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	
中國物業						
D. 持有作出售用途						
1. 都城•雅頌居一期	成都高新技術產業開發區 榮華北路299號	住宅 商用	55.00	627,280 116,693	828	長期
				743,973		
2. 企業廣場	上海閘北區 梅園路216及228號	辦公室 商用	74.25	92,557 26,992	59	中期
				119,549		
3. 樺楓居一期	杭州下城區 杭玻街756號	商用 住宅	100.00	24,642 9,522	29	長期
				34,164		
4. 星源滙	北京朝陽區 新源街63號	住宅 商用	71.00	15,462 9,542	29	長期
				25,004		
5. 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	12,542	55	長期
6. 深圳雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	商用	100.00	4,608	551	長期
7. 滿洲里嵐湖居一期	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				941,142	1,575	
中國物業組合總計				47,755,534		

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	公寓	100.00	257,372	73	長期
2. 譽皇居	香港中半山 地利根德里12號	公寓	100.00	204,940	63	長期
3. Branksome Crest	香港中半山 地利根德里3A號	公寓	100.00	153,375	126	長期
4. Tavistock	香港中半山 地利根德里10號	公寓	100.00	104,460	24	長期
5. Gladdon	香港中半山 梅道3號	公寓	100.00	2,300	14	長期
小計				722,447	300	
II. 商用／辦公室						
1. 企業廣場五期／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. 現崇山	九龍黃大仙 睦鄰街8號	商用	100.00	126,319	69	中期
4. 企業廣場	九龍九龍灣 常悅道9號	辦公室	100.00	56,730	26	中期
5. 荷李活商業中心	香港上環 荷李活道233號	辦公室 商用	45.00	34,231 10,256 44,487	-	長期
6. 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
7. 企業廣場三期	九龍九龍灣 宏照道39號	商用	100.00	19,800	-	中期
8. 繙城峰	香港第一街8號	商用	100.00	15,891	6	中期
9. 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
10. 綠悠軒	新界粉嶺馬適路3號	商用	8.00	3,820	-	中期
小計				2,181,524	966	

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 (續)						
II. 商用 / 辦公室 (續)						
11. 永安廣場	九龍尖沙咀 麼地道62號	商用	10.00	2,896	-	長期
12. 誠和閣 公眾停車場	香港跑馬地柱成里 12-20號	停車場	100.00	-	200	長期
小計				2,896	200	
香港已落成之投資物業總計				2,906,867	1,466	

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. 西浦	香港上環 皇后大道西189號	住宅 / 商用	71.00	100,581	9,425	內部裝修工程 進行中	二零一三年 第一季
2. 興漢道項目	香港西半山 興漢道18-27號	住宅	71.00	126,568	12,656	上層結構工程 進行中	二零一三年 第三季
3. 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 已完成	二零一四年 第一季
4. 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 已完成	二零一四年 第二季
5. 山光道重建項目	香港跑馬地 山光道7C-7F號	住宅	100.00	81,324	8,122	地基工程 進行中	二零一四年 第四季
6. 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	設計方案 進行中	二零一五年 第二季
7. 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	二零一五年 第四季
8. 掃管笏項目	新界屯門掃管笏 青山公路第48區	住宅	100.00	939,600	722,770	概念設計 進行中	二零一六年 第四季
發展中之香港物業總計				1,813,182	901,977		

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. 現崇山	九龍黃大仙 睦鄰街8號	住宅	100.00	184,896	226	中期
2. 港圖灣	九龍土瓜灣 旭日街9號	住宅／商用	100.00	174,135	49	中期
3. 紀雲峰	香港跑馬地 山光道20號	住宅	71.00	35,345	18	長期
4. 縉庭山	新界荃灣 國瑞路168號	商用	100.00	10,318	5	中期
5. 南灣	香港鴨脷洲 海旁道8號	住宅／商用	35.00	6,129	28	中期
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				418,716	326	
香港物業組合總計				5,176,282		

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	二零一六年 第三季
澳門物業組合總計				397,190⁽⁸⁾	39,719		

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		契約年期	
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目		
海外物業							
A. 已落成及持有作投資用途							
1. Shangri-La Plaza Mall	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心	65.36 ⁽⁹⁾	972,057	359	永久業權	
2. The Enterprise Center	Ayala Avenue Cor. Paseo de Roxas Makati City Philippines	辦公室 商用	34.58 ⁽¹⁰⁾	306,593 11,962	349	永久業權	
				318,555			
3. 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	
4. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店租賃	65.36 ⁽⁹⁾	169,733⁽¹¹⁾	-	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				1,677,840	1,032		
海外物業							
B. 發展中							
物業名稱	地點	類別	百分率	概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	預計落成日期
1. 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	二零一四年 第二季
				1,344,411			
2. Fort Bonifacio Shangri-La Hotel	Fort Bonifacio Taguig Philippines	酒店 住宅 商用	26.15 ⁽¹²⁾	194,756 183,392 12,397	42,553	底層結構工程 進行中	二零一四年 第四季
				390,545			
3. 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	樁基工程 進行中	二零一五年 第三季
發展中之海外物業總計				2,163,442	132,646		
海外物業							
C. 持有作出售用途							
物業名稱	地點	類別	百分率	概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	契約年期	
1. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁹⁾	10,277	3	永久業權	
持有作出售用途之海外物業總計				10,277	3		
海外物業組合總計				3,851,559			

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 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
3. 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		
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. 嘉里淡賓尼物流中心	新加坡淡濱尼 物流園Pt Mk 30 0786A段	物流中心	100.00	371,462	-	中期
10. 嘉里貨倉(上水)	新界上水 新寶街2號	貨倉	100.00	356,253	37	中期
11. 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
12. 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
13. 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
14. 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
小計				7,364,645	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)						
15. 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
16. 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
17. 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
18. 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
19. 嘉里合肥物流中心	合肥市經濟技術開發區 始信路2346號	物流中心	100.00	213,127	-	中期
20. 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
21. 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	192,491	-	中期
22. 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
23. 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
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	161,600	-	永久業權
25. 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
26. 大榮貨運龜山物流中心	台灣桃園縣龜山鄉 頂湖路58號	物流中心	30.42	143,913	-	永久業權
27. 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
小計				2,569,993	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)						
28. 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
29. Vietnam Danang Logistics Centre	Road No. 3 Hoa Khanh Industrial Zone Lien Chien District Danang City Vietnam	物流中心	100.00	114,529	-	中期
30. 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
31. Kerry Hung Yen Logistics Centre	Minh Duc commune My Hao District Hung Yen Province Vietnam	物流中心	100.00	107,586	-	中期
32. 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	104,726	-	中期
33. Malaysia EAE Logistics Centre	Lot No. 212-213 Kawasan Perindustrian Bukit Kayu Hitam 06050 Kedah Malaysia	物流中心	55.00	103,787	-	長期
34. Indev Irungattukottai Inland Container Depot	SIPO Industrial Park Irungattukottai India	內陸貨櫃站	30.00	91,516	-	長期
35. 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	-	長期
36. 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
37. 大榮貨運民雄物流中心	台灣嘉義縣民雄鄉 福興村牛稠溪1-69號	物流中心	30.42	59,317	-	永久業權
38. 大榮貨運彰化物流中心	台灣彰化縣彰化市 彰水路170巷3、 6、11號	物流中心	30.42	51,335	-	永久業權
39. 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	48,431	-	中期
40. 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	45,209	-	中期
41. 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				1,131,514	-	
已落成貨倉及物流中心總計				11,066,152	1,417	

所持物業詳情

物業名稱	地點	類別	集團應佔權益		契約年期		
			百分率	概約 地盤面積 (平方呎)			
物流業務物業							
B. 港口設施							
1. Kerry Siam Seaport	113/1 Moo 1 Silo Road Tungskha Sriracha District Chonburi Province Thailand	港口	79.52	4,234,880	永久業權		
港口設施總計				4,234,880			
物業名稱							
物業名稱	地點	類別	集團應佔權益		契約年期		
			百分率	概約 樓面面積 (平方呎)		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	-		
物業名稱							
物業名稱	地點	類別	集團應佔權益		落成階段	預計 落成日期	
			百分率	概約 樓面面積 (平方呎)			概約 地盤面積 (平方呎)
物流業務物業							
D. 發展中貨倉及物流中心							
1. 嘉里重慶物流中心 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	最後檢查 進行中	二零一三年 第一季
2. 嘉里無錫物流中心	無錫新區莊莊工業園	物流中心	100.00	337,660	346,702	最後檢查 進行中	二零一三年 第一季
3. 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	內部工程 進行中	二零一三年 第一季
4. Kerry Vietnam Centre Point Logistics Centre	Song Than Industrial Zone II Di An District Binh Duong Province Vietnam	物流中心	100.00	116,553	173,074	上蓋工程 進行中	二零一三年 第二季
小計				1,622,477	1,404,081		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		落成階段	預計落成日期	
				概約樓面面積(平方呎)	概約地盤面積(平方呎)			
物流業務物業								
D. 發展中貨倉及物流中心(續)								
5.	Thailand Rayong Logistics Centre 一期	Hemaraj Eastern Seaboard Industrial Estate Land Plot B13 Tambon Tasith Amphur Pluakdaeng Rayong Thailand	物流中心	75.90	81,699	449,466	上蓋工程 進行中	二零一三年 第三季
6.	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	375,616	506,354	地基工程 進行中	二零一三年 第四季
7.	嘉里昆山物流中心二期	昆山千燈鎮新虹路西側	物流中心	100.00	362,950	593,172	樁基工程 進行中	二零一四年 第三季
小計					820,265	1,548,992		
發展中貨倉及物流中心總計					2,442,742	2,953,073		
物流業務物業組合總計					17,848,501			

附註：

- (1) 申請土地使用證進行中。
- (2) 土地使用權付款進行中。
- (3) 於二零一二年十二月十九日，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購買營口項目公司之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。
- (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) 樓面面積不包括泊車位。

企業社會責任報告



本集團相信企業的成功不僅以財政目標來衡量。作為卓越的企業公民，本集團透過良好的經營方針為人們、社區及環境帶來正面貢獻。此宗旨對本集團的長遠成功至為關鍵。本集團多年來不斷加強對營商行為和經濟發展的道德承諾，同時致力提高員工團隊及其家人，以至本地社群及整體社會的生活質素。重點在於採用實際可行的方法，保育環境及提升所有持份者的福祉。

本集團員工熱誠投入，是此等措施落實的成功關鍵。本集團透過激發員工及其家屬的動力和創意，銳意建立具備強大團隊精神和關心社區的企業文化。本集團相信，要取得可持續的業務增長，必須有可持續的商業守則支持。隨著市場愈趨全球化，每人為改善社群所作出最微小的行動，也會產生廣泛的效應。基於此信念，本集團員工投入慈善、關懷老弱、教育、對抗環境污染及氣候變化等活動。

商界展關懷企業

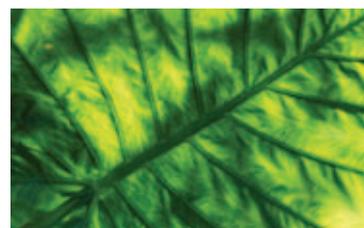
本集團遵循良好企業公民的宗旨，為廣泛社群、環境及旗下員工籌劃各項關愛活動。本集團多年來獲香港社會服務聯會認可為「商界展關懷企業」，故於二零一二年獲認可資格延至

二零一四年二月。本集團在年度內亦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，匯聚擁有共同願景，有志提高企業社會責任文化的商界領袖。贊助人會目前有超過50個企業會員。

環境保護

本集團認為，環境保護的基礎法則不僅只為下一代帶來更理想和清潔的環境。此法則需要具體和可衡量的計劃去支持落實，方能對社群及經營方針帶來明顯的效果。有鑑於此，本集團建立了一套環境管理系統，規範集團如何發展、管理和維修綠色樓宇，並提升員工對環境及生態議題的意識。在二零一二年，環境管理系統進一步擴展至物業管理業務。

本集團在去年首次為環境管理系統取得ISO 14001認證。二零一二年，本集團旗下七個物業獲授ISO 14001證書（見下文）。此等證書印證了本集團致力推動社區可持續發展、提高員工對環保的意識，以及透過節省能源和資源以提升成本效益。



本集團欣然匯報，所有為二零一二年訂立的環保目標均已成功達到，在節能上尤見突出。以集團於嘉里中心之總部為例，與去年同期相比，耗電量減少5%。而透過為總部內每部打印機及影印機裝設操作卡系統，紙張的用量則顯著降低18%。發展項目所造成的建築及拆卸廢料亦減至最少。本集團之總部、企業廣場及企業廣場三期均獲頒室內空氣質素檢定證書（良好級）。多個發展項目達到香港環保建築協會建築環境評估方法（「BEAM」）對新樓宇所訂的標準（見下文），而集團亦參與更多環保活動及社責項目。

環境管理系統獲ISO 14001認證

本集團的環境管理系統去年首次取得ISO 14001認證。二零一二年，本集團多個物業憑環境管理系統取得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。獲頒認證的樓宇包括譽皇居、Branksome Crest、Branksome Grande、企業廣場五期、MegaBox、Tavistock及騰皇居。

BEAM金級標準及LEED金認證

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。BEAM金級標準由環保建築協會頒

授，以證明樓宇達至高水平的環保表現。二零一二年三月，跑馬地紀雲峰獲頒授BEAM建築環境評估法「新修建築物」金級標準。二零一二年十月，黃大仙現崇山同樣獲頒BEAM建築環境評估法「新修建築物」金級標準。

二零一二年六月，深圳嘉里建設廣場三期獲綠色建築認證委員會頒發LEED金認證，證明樓宇設計及建造包含節能照明等綠色科技元素，以及可採集最多自然光線的低幅射雙層玻璃幕牆。

香港綠色建築議會

嘉里物業管理服務有限公司自二零一二年三月十五日起獲邀委派代表，加入香港綠色建築議會教育研究及發展委員會。透過為期兩年具投票權的會員資格，集團可參與委員會活動，倡導香港的綠色建築教育，讓市民了解如何透過綠色態度和行為，為社會帶來正面的改變。

二零一二年綠色力量環島行

嘉里物流的13名員工組成四支隊伍，在二零一二年一月十四日參加了二零一二年綠色力量環島行主辦的50公里及25公里「工商機構社團團體盃」賽事，其中A隊三位跑手在25公里賽中獲亞軍。活動籌得款項用作在學校及社區推行教育工作。

企業社會責任報告



二零一二年地球一小時

MegaBox及本集團旗下管理的多項物業在二零一二年三月三十一日晚上關掉外牆照明一小時，以支持「二零一二年地球一小時」。活動舉行期間，嘉里物流亦關掉在香港五個地方的戶外廣告牌燈光。此全球活動由世界自然基金會每年舉辦，旨在聲援受氣候轉變威脅的人類及其他自然生物。活動背後的理念，是推動每一個人嘗試實踐低碳生活，將每一天變成「地球一小時」日。

有機栽種日

本集團的員工在二零一二年三月至五月期間的六個星期六，於綠田園基金的農田上嘗試以有機栽種方式，種植自己的農作物。有機栽種不但保證食物安全，而且產品健康有益，並合乎動物及本地生態系統的福祉。

商界環保協會EnviroSeries會議

本集團於二零一二年五月及十一月贊助商界環保協會EnviroSeries會議，為活動的銅贊助人。會議自一九九二年創辦以來，匯聚本地及國際的一流講者，分享他們在可持續發展議題上的廣泛見解。五月會議之主題為「超越綠色建構環境：可持續規劃及創新」，十一月會議的主題則為「運籌香港可持續發展的挑戰與機遇」。

舊衣物循環計劃

本集團員工及家屬在二零一二年六月二十八日至七月三日期間收集了40公斤的舊衣物，捐贈予地球之友。衣物將重用或作慈善銷售。

建築業議會會議

MegaBox於二零一二年九月贊助建築業議會會議。會議主題為「建造業人力資源的可持續性暨香港零碳建築之發展」，討論焦點包括香港首幢零碳建築「零碳天地」，更邀得來自全球各地的專家分享零碳項目建造及保養的經驗。

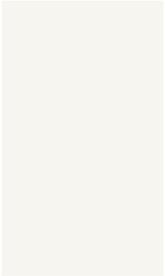
參觀大埔鳳園蝴蝶保育區

二零一二年九月十六日，本集團員工及家人獲邀參觀鳳園蝴蝶保育區，加深對大自然脆弱的生態系統的認識，了解保育珍稀蝴蝶品種的重要性。

二零一二年香港國際海岸清潔運動

來自嘉里物業管理服務有限公司的義工隊一行超過30人，在二零一二年十一月參加了由專注海洋保育的國際非政府組織Ocean Conservancy所主辦的「二零一二年香港國際海岸清潔運動」。環保促進會為是次活動的官方統籌。

環保促進會為擁有慈善團體資格的非牟利、非政府環保組織，宗旨是鼓勵工商界在生產及管理流程中加入環保元素，



並提升公眾創建更美好環境的意識。是次活動之所有捐款撥歸該會，用作在香港學校推廣環保教育。

抵銷溫室氣體排放

本集團將聖誕派對登記為「低碳關懷活動」，藉此抵銷派對活動相等於三噸碳的溫室氣體排放。抵銷來源已得到聯合國清潔發展機制的嚴格標準認可，能為社區帶來顯著可持續效益的項目。

社區服務

本集團作為一家盡責且植根社區的企業，至為關注老弱傷殘的健康與福祉。本集團管理層及員工積極投入，策動各類活動，幫助不同的社區和有需要的人，過程中為我們帶來啟發，本集團亦以此為傲。

採用非牟利機構的產品及服務

匡智會為香港的非牟利機構，服務7,000名不同年齡和不同程度的智障人士及其家人。

本集團繼續聘用匡智會，定期為本集團的企業雜誌提供郵件處理服務，以反映對社區的支持。在聖誕期間，本集團採用由匡智佳味餅房員工焗製的曲奇餅，作為聖誕禮物籃內的食

品之一。本集團亦使用了匡智廣福慧妍雅集工場的花藝服務。

此外，本集團聘用香港離島婦女聯會，為本集團中半山出租住宅物業的新租戶，量身訂造歡迎果籃。聯會向離島生活的婦女傳授編造果籃的手藝，並為她們創造工作機會。

公益金公益慈善馬拉松

本集團及嘉里物流的員工在二零一二年一月十五日參加了在西貢北潭涌郊野公園舉行的「公益金公益慈善馬拉松」。活動旨在籌款改善長者服務。

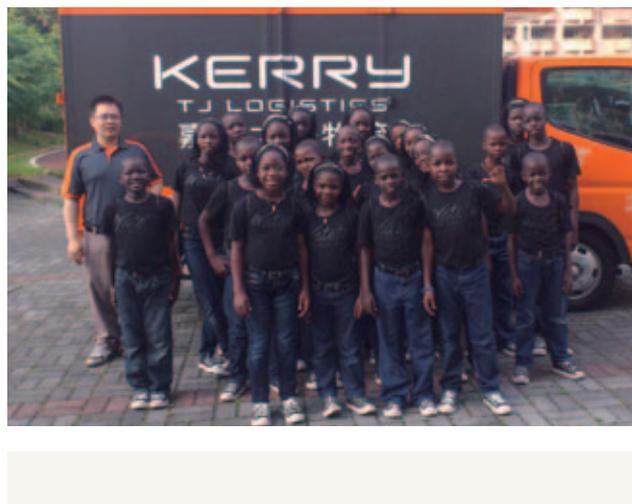
二零一二年渣打香港馬拉松 — 工商盃

「二零一二年渣打香港馬拉松 — 工商盃」為每年最大型的馬拉松盛事。二零一二年二月五日，嘉里物流28名員工組成了七支隊伍，參加半馬拉松及十公里賽。活動籌得之款項捐助傷殘人士。

Knit-a-square活動

二零一二年三月，嘉里物流聯同英國主要服裝公司Jigsaw，支持Knit-a-square兒童慈善活動。活動要求公眾每人編織20平方厘米的方塊，交到Jigsaw或Kew在英國及美國的零售店。嘉里物流將兩地收集得來合共八大板紮緊的方塊，由英國運到南非。方塊在南非縫合成床被，贈予當地的愛滋病患者遺孤。

企業社會責任報告



大朋友計劃

由三月開始，17名嘉里物流的義工寫信給蒲公英中學的中一學生。該校學生為民工子女，義工以一對一方式協助學生適應城市生活。透過書信交流，12至17歲的學生能對大城市的生活和工作有更多的了解，有助他們日後追尋新的生活方式。

支持Watoto兒童合唱團

二零一二年四月，嘉里物流贊助烏干達Watoto兒童合唱團的「Watoto亞洲巡迴希望音樂會」，為合唱團在台灣的音樂會提供每日的樂器運送服務。合唱團亦於二月至七月期間，在香港、印尼、新加坡及日本巡迴演出。Watoto兒童合唱團自一九九四年起在世界各地巡迴演出，旨在喚醒公眾對5億名非洲孤兒的關注，他們正受到愛滋病毒、戰爭、貧窮及健康等問題的威脅。

奧比斯慈善義賣

二零一二年五月，嘉里物流同事參與「奧比斯吊飾慈善義賣」，慶祝該機構成立30週年；奧比斯為一家非牟利人道機構，致力於世界各地展開救盲行動。活動籌得的善款可幫助3,900萬失明人士重見光明。

匡智會魔術班

本集團在二零一二年十月及十一月，安排了旗下的魔術師，向約40名匡智會學生教授魔術。魔術師與學生分享面對公眾的技巧，並傳授多項適合在派對及其他場合表演的魔術。

第七年支持護苗基金

嘉里物流連續第七年支持護苗基金，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。

支持香港發明協會

嘉里物流支持香港發明協會，部門自二零零五年起在嘉里鴻基貨倉（長沙灣）為協會提供辦公室空間。協會成立於一九九六年，宗旨乃鼓勵、支持及保護本地發明。

慈善捐獻及贊助

在過去一年，本集團繼續為經營業務所在社區的各項活動籌募善款及組織贊助，其中包括長者及弱勢社群、兒童教育、學術活動及天災災民之資助。

公益行善「折」食日

本集團同事於二零一二年三月參與「公益行善『折』食日」，為行善捐出平日午膳開支。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。

樂善「糖」甜心行動

嘉里物業管理服務有限公司於二零一二年三月全力支持「樂善『糖』甜心行動」，在集團管理的多項物業內提供攤位義賣糖果及擺放捐款箱。



二零一二年點滴掬水行

二零一二年五月嘉里物流第二次參與「二零一二年點滴掬水行」，其中一支隊伍更贏得挑戰組別冠軍。活動要求參加者揹負4.5公升樽裝水步行23公里。「點滴是生命」為非牟利組織，於一九九八年成立，「點滴掬水行」是其主辦的年度慈善活動。本年度活動籌得善款超過180萬港元，藉此改善中國偏遠地區學校的水源安全及衛生問題。

二零一二年東華三院售旗日

二零一二年六月，嘉里物業管理服務有限公司旗下的多項物業全力支持「二零一二年東華三院售旗日」，在大廈派發活動單張。售旗活動由東華三院主辦，售旗日籌得之善款可為弱勢社群提供全面的關顧服務。

第十二屆公益綠識日

本集團員工於二零一二年六月十七日及十八日捐款支持「第十二屆公益綠識日」。活動旨在鼓勵大眾實踐綠色生活，例如乘搭環保公共交通工具、節約能源、食水和食物、支持資源回收計劃，以及種植小盆栽。是項活動所籌得的善款全數撥予資助公益會員機構提供之醫療及保健服務。

捐贈上善醫院

嘉里物流員工於二零一二年七月二十九日出席北京上善醫院新址落成的開業典禮，並捐助了一台彩色超聲波診斷儀，讓病人受惠。現代化的北京上善醫院於二零零六年創立，是一家外資私家醫院。

涼山大營盤小學慈善活動

二零一二年八月，本集團於都城•雅頌居銷售中心舉辦慈善活動，為四川省涼山自治州的大營盤小學募集經費。學校位於玉溪市北部的大營盤麻風病康復村，專門為麻風病人子女提供教育。活動所籌集的資金將用於校園造林計劃及綠化建設。

公益服飾日

集團員工於二零一二年九月進行的「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。

支持二零一二年奧比斯世界視覺日

二零一二年十月，嘉里物流全力支持及捐款予二零一二年奧比斯「世界視覺日」之「正視行動」活動。員工凡捐獻100港元或以上，即可獲得紀念襟章；襟章由奧比斯退役飛機零件製作而成。奧比斯的籌款目的是於二零一三年為眼科飛機醫院換上新一代型號，進一步提升救盲能力，讓更多眼疾患者重見光明。

二零一二年無止行步行籌款——金尊贊助

本集團於二零一二年十一月成為「無止行」步行籌款的金尊贊助機構。無止橋慈善基金於二零零七年成立，旨在籌集款項推動香港和中國大學生為國內偏遠貧困地區修建便橋，並藉此無校界活動，讓年青人互相了解，建立心橋。

企業社會責任報告



重建四川學校

嘉里物流於二零一二年十一月十五日捐贈100,000元人民幣以重建四川學校，同時向該地區捐贈物資，例如文具、食物、日常用品及供電之太陽能電池。

支持兒童村落

嘉里物流於二零一二年十一月二十二日捐贈50,000元人民幣予位於北京和天津交界之牧羊地兒童村，確保兒童擁有充足的糧食及日常必需品。

二零一二年聯合國兒童基金會慈善跑

集團員工於二零一二年十一月二十五日參加「二零一二年聯合國兒童基金會慈善跑——齊起跑，零愛滋可以成真」活動。承接過往六年的成功經驗，今年的慈善跑也於香港迪士尼樂園舉行。活動由聯合國兒童基金會香港委員會（「UNICEF HK」）及香港業餘田徑總會合辦。慈善跑不單是UNICEF HK每年一度的籌款盛事，更是全港第二大規模的長跑賽事。

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。員工於二零一二年十二月參加「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。

第十一屆香港血癌基金愛心聖誕樹籌款活動

本集團於二零一二年十二月捐款予香港血癌基金的「愛心聖

誕樹籌款活動」。活動包括於海港城港威商場展出六呎高絲帶聖誕樹。

捐獻及贊助郭氏基金會

本集團於二零一二年繼續支持郭氏基金會，包括捐款予中國雲南以至內蒙古等地區的扶貧項目，並贊助基金會主辦的中秋家庭同樂日。

關懷全人

人才乃集團之本及成功之基石。員工之專業發展、平衡工作與娛樂之管理能力，以及其家人對集團活動的投入，都是建立企業共同文化的一部分，確保集團能夠發展充滿關懷及活力的工作環境。本集團相信家庭友善的僱聘措施，以及全面衡量員工福利及表現的方針，可激勵員工充分發揮潛能、提高生產力、激發創新能力和原創思維，及促使集團整體的工作環境更具活力和前瞻性。

領袖發展計劃

本集團在二零一二年繼續為管理層及經理級員工安排了三項為期24個月共11個工作坊的領導力訓練計劃，目的是讓參加者掌握能為集團創造長期價值的知識和技巧，以及有效領導



團隊和爭取績效的能力。同時透過廣泛策略、網絡建立和管理技能的理解和應用，鼓勵靈活的管理模式及具前瞻性的事業規劃。

黑暗中對話

香港嘉里物流的同事於二零一二年二月七日參與「黑暗中對話」領袖工作坊，深化團隊建立及溝通技巧。參加者需要在全漆黑的環境裡品嚐三道菜式。

工作相關培訓和講座

除了領導技巧，加強專業知識也是員工培訓的首要任務之一。於年度內，本集團為讓員工了解行業最新科技和守則，舉辦了一系列不同的專業講座，主題包括探討香港的新發展區及增加土地供應、建築合約上有關工程及機械的條款及可持續建築設計講座等。

團隊建立及效能提升

集團舉辦了多個團隊建立工作坊，用以加強員工之間的溝通和默契。同時亦舉辦了時間管理工作坊及創意解難工作坊，向參加者介紹不同的方法及技巧，提升他們的工作效能，及加強他們對難題的分析和解決能力。

環保培訓

在所有營運環節上貫徹環境保護的信念是集團的核心價值之一。每位員工必須參加環保意識培訓，在提升他們的環保意識之餘，亦教導他們辦公室內的具體環保措施。二零一二年八月，集團更邀請了中華電力作專題講座，指導員工如何有效使用家居電器以節省能源。集團同時贊助了員工參加多項坊間的環保培訓課程，如香港綠色建築協會的專業培訓及綠色建築評估法等。

客戶服務及語文培訓

優質服務為本集團建立信譽的一大支柱。為確保優質及周全的客戶服務，集團於年度內為香港及中國員工舉辦了全面的服務培訓課程，包括普通話和英語提升培訓。

生活與工作平衡周

二零一二年十月十五日至十九日，嘉里物流員工連續第五年參加社商賢匯主辦的「生活與工作平衡周」。是項活動提供平台予各機構體現對員工生活與工作平衡的承諾，並喚起員工關注維持良好生活工作平衡之重要性。活動於本年度首次邀請其他亞洲地區企業參與，推動跨國界的改變。社商賢匯為一間非牟利機構，致力提升亞洲企業的社會責任守則。

企業社會責任報告



實踐生活與工作平衡

縱觀全年，集團舉辦一系列充滿趣味的活動，推廣生活與工作平衡及培養團隊合作精神。當中包括製作比利時巧克力、月餅和聖誕節甜品等烹飪班、歌唱比賽和中國象棋比賽、以及足球和籃球比賽等戶外活動。

MegaBox全力支持社會活動

MegaBox在二零一二年繼續支持多元化的社區、環保及慈善活動，例如二零一二年五月由香港柏金遜症基金主辦的太極籌款活動。活動讓參加者和顧客樂在其中，亦為商場增添氣氛，展現社會團結和關懷之心。商場在年度內接待了約80個長者、幼童、學生及弱勢社群團體蒞臨參觀。

同時，MegaBox為東華三院、伸手助人協會、扶康會及協康會等多個非牟利機構安排參觀活動，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。

長者家慈善基金活動場地贊助

二零一二年二月八日，Mega Ice為長者家慈善基金舉辦的慈善籌款計劃開幕儀式提供場地贊助。

MegaBox義工團隊活動

二零一二年五月，MegaBox義工隊參與由香港柏金遜症基金主辦的太極籌款活動。團隊亦於六月九日參與由鄰舍輔導會主辦的多項長者探訪活動，並在端午節期間派發糉子。

節省能源措施

MegaBox堅守環境保護原則，透過具體及可量度的措施，影響社區及生活方式。為支持政府的節能約章，MegaBox於二零一二年六月至九月期間，維持商場的平均室內溫度在攝氏24至26度之間。

溫室氣體排放中逾三分二由電力消耗引致，節能約章期望能引起大眾對問題的關注，邀請了香港多間地產發展商和物業管理公司於主要夏季月份，在旗下商場維持合理的平均室內溫度。

自二零零七年開幕以來，MegaBox一直積極投入有意義的慈善項目，建立了良好聲譽。MegaBox將目光放遠至商場以外，透過推廣關愛及連繫眾人的活動，積極貢獻社群。MegaBox期待於來年進一步接觸社區，並舉辦更多同類活動。

二零一二年獎項及嘉許



本集團力臻卓越的精神，遍及各個業務範疇，而對社會責任之承諾，既為企業文化中不可或缺的元素，亦是遠期規劃和策略的方向指引。本集團竭力承擔良好企業公民之責，領業界之先，並憑此於二零一二年榮獲多項本地及國際嘉許。獎項由業界、專業團體，以至政府及傳媒機構頒發，對整個團隊而言深具激勵及啟發作用，推動各員工致力追求更卓越的成績。

物業部

二零一一至二零一二年International Mercury Awards — 銅獎

本集團欣然報告，二零一二年二月，西浦項目憑藉「At Home in the City」宣傳作品獲「二零一一至二零一二年International Mercury Awards」頒發「活動 — 企業／商業：傳媒關係」組別銅獎。一年一度的比賽已踏入第二十五屆，獎項由國際著名評選機構MerComm Inc.主辦，旨在表揚公共關係及企業傳訊專才之卓越貢獻，今年「Mercury Awards」共收到來自21個國家790份參賽申請。

ERB人才企業嘉許計劃 — 人才企業1st

本集團於二零一二年三月榮獲「ERB人才企業嘉許計劃 — 人才企業1st」獎項，乃自二零零九年計劃推出以來連續兩年獲得殊榮，對集團成功實踐以員工自我增值為企業目標給予肯

定。計劃由僱員再培訓局（「ERB」）主辦，表揚在人才培訓工作有卓越表現，並倡導人才為本文化的本地企業。

二零一一年保安服務最佳培訓獎 — 金獎

二零一二年三月，嘉里物業管理服務有限公司榮獲「二零一一年保安服務最佳培訓獎」金獎。計劃由職業訓練局及香港警務處防止罪案科合辦，目的是推動保安服務業界，積極提升保安及物業管理水平，為市民提供優質的保安服務及協助警方撲滅罪行。

第十二屆資本傑出企業成就獎 — 最佳地產發展商

本集團在二零一二年三月於「第十二屆資本傑出企業成就獎」中，再度取得最佳地產發展商殊榮，讚揚集團於年度內的卓越表現與成就。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

二零一二年四月，本集團旗下嘉里中心總辦事處、MegaBox及嘉里物業管理服務有限公司管理的19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」。

二零一二年獎項及嘉許



第二十二屆International ASTRID Awards

— 卓越設計銀獎

二零一二年五月，集團憑紀雲峰項目宣傳冊於「第二十二屆International ASTRID Awards」中獲獎，在「宣傳刊物」組別中獲授銀獎，以表揚其創意及專業之優越表現。「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。本年度計劃共有來自全球12個國家逾550份作品參賽。

二零一二年資本雜誌及資本壹週企業社會責任大獎

二零一二年五月，本集團榮獲《資本雜誌》及《資本壹週》舉辦的「二零一二年企業社會責任大獎」嘉許。兩份權威雜誌專門報導中港兩地上市公司及大型企業之財經地產新聞。評審尤其認同本集團在規劃未來業務發展時充分考慮環保和社會因素。

二零一二年都市盛世環保企業獎 — 白金獎

本集團繼續連續四年取得金獎後，於二零一二年六月獲頒發「二零一二年都市盛世環保企業獎」白金獎。此獎項表彰集團專注實施各項綠色措施，對環境有正面作用，倡導社區的可持續發展。主辦單位《都市盛世》為香港最具權威的財經雜誌之一。

第二十六屆International ARC Awards — 榮譽獎項

本集團之二零一一年年報憑藉設計創意、清晰文筆及優秀內容，於二零一二年八月舉行之「第二十六屆International ARC Awards」中獲頒「年報整體表現：房地產投資信託 — 多元化用途」榮譽獎項。MerComm Inc.主辦之「International ARC

Awards」，為世界知名的年報設計及印刷比賽，旨在表揚年報製作的最高水平。是次比賽共有2,200份參賽作品，來自全球31個國家。

二零一一年美國傳訊專業聯盟遠見獎年報評選

— 金獎及中文年報二十五強

二零一二年七月，本集團欣然於美國傳訊專業聯盟主辦的「遠見獎」中，憑二零一一年年報在所屬行業組別中獲頒金獎。二零一一年年報同時入選「中文年報二十五強」，並於全球5,500份參賽作品中排名175名，總分達98分（滿分為100分）。「遠見獎」由美國傳訊專業聯盟於二零零一年首次舉辦，為其中一項最具權威的國際年報比賽。

二零一二年Galaxy Awards — 金獎、銅獎及榮譽大獎

一年一度的「Galaxy Awards」選出成功在市場上樹立出眾形象的作品，彰顯設計在形象建立上的重要性。本集團於二零一二年十月憑二零一一年年報在「設計：年報 — 傳統 — 亞太地區」組別中獲得榮譽大獎。同時，集團憑藉深圳嘉里建設廣場二期項目之「An Advantage Above All」在「宣傳：品牌形象」組別中獲得金獎；成都市之都城•雅頌居則在「公共關係：特別項目 — 房屋／建築」組別中獲得銅獎。集團在企業傳訊方面獲取殊榮，是基於作品有效達致既定目標並傳遞至受眾，設計方案具想像力及原創性，整體訊息清晰表達。

二零一二年都市盛世卓越品牌大獎 — 白金獎

本集團於二零一二年十一月獲《都市盛世》頒發「二零一二年都市盛世卓越品牌大獎」，在「地產發展商」組別中奪得白金獎，嘉許集團對推廣卓越品牌及優良品質的承諾。「都市盛



世大獎」從超過15個行業中挑選出色品牌予以嘉獎，評審團由政府、商界及學界賢達組成。

二零一一至二零一二年港島總區最佳保安服務選舉 — 優秀工商物業管理獎

二零一二年十一月，嘉里中心於「二零一一至二零一二年港島總區最佳保安服務選舉」中獲得「優秀工商物業管理獎」。比賽由香港警務處總區防止罪案組舉辦。

二零一二年MIPIM Asia Awards — 最佳綜合發展項目 — 銅獎

二零一二年十一月，集團位於上海的浦東嘉里城項目榮獲「二零一二年MIPIM Asia Awards」最佳綜合發展項目組別銅獎。MIPIM Asia於二零零六年在香港首次舉行，現為亞太地區地產界的年度盛會，廣獲房地產企業高層參與。

二零一二年香港綠色企業大獎：優越環保管理（企業） — 銀獎

二零一二年十二月，本集團連續兩年榮獲由環保促進會主辦的「二零一二年香港綠色企業大獎」，在「優越環保管理（企業）」組別中取得銀獎。獎項表揚本集團在日常運作中致力實施環保政策，為環境帶來正面影響。

MegaBox

二零一一年保安服務最佳培訓獎 — 銅獎

二零一二年三月，MegaBox Management Services Limited榮獲「二零一一年保安服務最佳培訓獎」銅獎，計劃由職業訓練局及香港警務處防止罪案科合辦。獎項表彰本地企業於年

度內致力推行優質培訓計劃，提升保安服務從業員的專業能力和所需知識。

二零一一至二零一二年全港無障礙商場表揚活動 — 全港無障礙商場模範大獎

二零一二年五月，MegaBox在香港復康力量主辦的「二零一一至二零一二年全港無障礙商場」表揚計劃中榮獲「全港無障礙商場模範大獎」。甄選準則乃依據屋宇署刊發之《設計手冊：暢通無阻的通道2008》，以及經由殘疾人士實地考察後投票選出。

iNOVA Awards

— 流動應用程式組別 — 榮譽獎項

二零一二年十二月，MegaBox新推出的流動應用程式於MerComm Inc.舉辦的「iNOVA Awards」中獲頒榮譽獎項，表揚商場具創意的社交媒體營銷策略。「iNOVA Awards」嘉許企業網上宣傳渠道及公司網站之創意，當中包括出色的概念、內容、創意、瀏覽資訊的簡易程度、功能及設計。

二零一二至二零一三年我最喜愛商場選舉 — 全港10大我最喜愛商場

MegaBox憑藉有效的品牌建立及具創意的宣傳策略，於「二零一二至二零一三年我最喜愛商場」選舉中獲選為「全港10大我最喜愛商場」之一。選舉於二零一二年十二月進行，由本港著名媒體《香港經濟日報》、《U Magazine》及《晴報》合辦。

二零一二年獎項及嘉許



物流聯網部

中國質量誠信企業

中國出入境檢驗檢疫協會舉辦全國活動，表彰質量及信譽均達至最高標準之企業。活動中共有345家企業獲選為「中國質量誠信企業」，嘉里大通物流為其中之一。嘉里大通物流也同時成為中國出入境檢驗檢疫協會成員。

天津海關鑒定為AA類管理標準企業

二零一二年二月，嘉里大通物流天津分公司榮獲天津海關總署授予「AA」類認證，並獲取「AA類報關企業管理認證」，成為「AA」類企業。海關將企業分為五大管理等級，當中「AA」類企業之信譽最高，代表其於處理清關及商品檢查事宜方面擁有傑出的營運能力及極高的聲譽。

第十二屆資本傑出企業成就獎 — 最佳物流公司

二零一二年三月，部門連續第五年在《資本雜誌》贊助之「第十二屆資本傑出企業成就獎」中獲頒授「最佳物流公司」。獎項表彰部門在香港物流業的領導地位，以及卓著的商譽和領先業界的優質服務。

ERB人才企業嘉許計劃 — 人才企業1st

二零一二年三月，嘉里物流榮幸獲選「ERB人才企業嘉許計劃 — 人才企業1st」，以嘉許部門在人才培訓及發展方面的卓越成就，以及推動企業內部培訓文化之承擔。計劃由僱員再培

訓局主辦，乃香港唯一全面評估本地機構在人才培訓及發展策略，乃至培訓深度及完善程度的認證系統。

伊士曼柯達之認證供應商

在二零一二年三月，嘉里物流再次成為伊士曼柯達之認證供應商。是次再獲認證標誌著嘉里物流另一年於質量、交付、交貨時間和生產力的優異表現。嘉里物流於二零零八、二零零九和二零一零年亦獲認證。

二零一一年報關質量優秀企業

二零一二年四月，嘉里大通物流獲北京報關協會評選為「二零一一年報關質量優秀企業」。二零一一年，嘉里大通物流北京分公司在該市的報關業務量排名第三位，其誤差低於0.86%，因而獲得嘉許。

二零一一年路易威登最佳物流夥伴

二零一二年五月，嘉里物流香港部門獲長期合作夥伴Louis Vuitton路易威登（「LV」）頒發「最佳物流夥伴」之美譽。獎項於香港會議上頒發，LV全球供應鏈及物流團隊皆出席見證。獎項表揚部門在推動LV區域發展方面之傑出貢獻。

二零一二年實力品牌大獎 — 最佳物流公司

二零一二年六月，嘉里物流榮獲「二零一二年實力品牌大獎」之「最佳物流公司」。獎項由本港權威商業雜誌《經濟一週》



主辦，表揚部門於物流行業成功建立強大的品牌信譽。評審團由商會、專業組織及學術界等專業人士組成。

二零一二年第六屆都市盛世環保企業獎 — 環保物流服務供應商

嘉里物流於二零一二年六月榮獲「二零一二年第六屆都市盛世環保企業獎」之「環保物流服務供應商」獎項。主辦單位《都市盛世》為香港最具影響力的財經雜誌之一。「都市盛世環保企業獎」旨在表揚企業將環境因素納入營運及規劃的考量中。

二零一一年物流百強企業

部門欣然宣佈嘉里大通物流於二零一二年七月入選由中國國際貨運代理協會主辦之「二零一一年度中國國際貨代物流百強」，在物流百強企業中排名第九、倉儲及運輸第三名，以及入選「中國海運五十強」排名。

二零一二年Payload Asia Awards

— 年度最佳貨代公司

二零一二年九月，嘉里物流在新加坡舉辦的「二零一二年Payload Asia Awards」中勇奪「年度最佳貨代公司」獎項，乃首次由一家以香港為總部之物流公司奪得此範疇之國際殊榮。評審準則包括集團之環球網絡覆蓋、企業增長和發展策略、經營業績、客戶服務及產品創新。

采埃孚銷售服務（中國）

— 二零一一年最佳物流供應商

二零一二年九月，嘉里物流成員企業會成物流憑藉卓越的物流服務，獲采埃孚銷售服務（中國）評選為最佳物流供應商。

最佳僱主

二零一二年十月，嘉里物流獲澳洲勞工組織Multiple Solutions評選為「最佳僱主」，肯定部門於支持當地就業，以及協助年青人在事故後重返職場的貢獻。

二零一二年全國先進物流企業及中國物流百強企業

二零一二年十月，嘉里大通物流在中國交通運輸協會舉辦的全國物流業比賽中，榮幸入選「二零一二年全國先進物流企業及中國物流百強企業」。比賽每兩年舉行一次，獎項對全國物流行業影響深遠。

全國優秀報關企業

二零一二年十月，嘉里大通物流在中國上海獲中國報關協會評為「全國優秀報關企業」。

資質及信譽優良企業

二零一二年十一月，嘉里大通物流在中國上海榮獲上海航運交易所頒發的「資質及信譽優良企業」獎項。

二零一二年年度亞洲最佳第三方物流大獎

二零一二年十二月，嘉里物流連續第二年贏取於新加坡舉行的「亞洲供應鏈物流大獎」之「年度亞洲最佳第三方物流大獎」。「亞洲供應鏈物流大獎」乃一年一度的國際盛事，共有逾300家供應鏈領導企業參與。

企業管治報告

於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間，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」)舊附錄十四所載之《企業管治常規守則》的舊守則條文(「舊守則條文」)。於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的新守則條文(「新守則條文」)。下列各部份載列本公司於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度已如何遵守舊守則條文及新守則條文(統稱「守則條文」)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。
- 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。於截至二零一二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		於董事任期內 出席次數 / 董事會會議數目
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
	吳繼霖 (於二零一二年二月二十二日獲委任為董事)	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
	張祖同 (於二零一二年十二月二十日獲委任為董事)	0/0
非執行董事：	謝啟之 (於二零一二年二月二十二日辭任為董事)	0/0



3. 年內，董事會已定期檢討董事對公司所付出的貢獻，並確認他們已付出足夠時間履行其職責。
4. 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。
5. 本公司已為董事安排適當之投保。

A.2 職責劃分

1. 董事會主席(「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。他主要負責確保公司制定良好的企業管治常規及程序。他已鼓勵所有董事全力投入董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司的最佳利益。
2. 總裁兼首席執行官黃小抗先生負責本公司業務的日常管理。
3. 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，主席與獨立非執行董事(「獨立董事」)已召開兩次沒有其他執行董事出席的會議。主席已鼓勵持不同意見的董事表達出他們關注的事宜、給予他們充足時間討論有關事宜，以及確保董事會的決定能公正反映董事會的共識。
4. 董事會包括四名獨立董事，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。
5. 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。
6. 主席已提倡公開、積極討論的文化，促進獨立董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事與獨立董事之間維持建設性的關係。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。除了郭孔丞先生與吳繼霖先生之家庭關係，董事會成員彼此間無財務，業務，家族或其他重大／相關的關係。董事會之組合取得平衡兼具有高度之獨立元素。董事履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內，當中列載各人在各方面之專長、專業知識、經驗及資格。
2. 本公司以下述方式已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條：
 - (i) 董事會包括四名獨立董事；
 - (ii) 其中三名獨立董事具備適當的專業資格、會計及相關的財務管理專長；及
 - (iii) 獨立董事佔董事會成員人數超過三份之一。
3. 本公司已收到所有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。提名委員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。
4. 全體董事之名單列明其角色、職能和職銜已上載於聯交所及本公司之網站上。

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，每位董事須由他／她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／她獲委任後之下次股東大會上參加重選。
2. 若獨立董事在本公司已出任超過九年，他／她是否獲續任將以獨立決議案形式由股東於股東大會上通過，在隨附該決議案一同發給股東的文件中，將載有董事會為何認為他／她仍屬獨立人士並應獲重選的原因。

A.5 提名委員會

本公司於二零一二年三月三十日設立提名委員會。提名委員會的詳情及其於年內履行之工作載於本年報之「提名委員會報告」一節內。提名委員會於二零一三年一月十七日曾召開會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事		於提名委員會成員的任期內 出席次數 / 提名委員會會議數目
執行董事：	郭孔丞	1/1
	黃小抗	1/1
獨立董事：	劉菱輝	1/1
	古滿麟	1/1
	黃汝璞，JP	1/1
	張祖同 (於二零一三年二月二十日獲委任為提名委員會的成員)	0/0

A.6 董事之責任

1. 每名新委任的董事在受委任時將獲得全面、正式兼特為其而設定的就任須知，並持續獲得法例及規管要求、業務與市場變動及本公司發展之最新匯報，以便他們履行職務。
2. 本公司之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。
3. 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」）。董事已確認於截至二零一二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。本公司僱員若有可能擁有尚未公布的內幕消息，亦被要求須遵守與標準守則內相類之條文。

企業管治報告

4. 為確保董事繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻及發展並更新其知識及技能，本公司已鼓勵及資助合適的培訓予董事參與持續專業發展。於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，董事之培訓記錄，按姓名載於以下之列表內。

董事	閱讀期刊、 書面培訓材料 及／或更新資料	出席課程、講座、 會議及／或論壇	收取由 首席財務主管、 公司秘書及／或 其他管理人員之簡報
執行董事：			
郭孔丞	✓	✓	✓
黃小抗	✓	✓	✓
何述勤	✓	✓	✓
馬榮楷	✓	✓	✓
錢少華	✓	✓	✓
陳惠明	✓	✓	✓
吳繼霖 (於二零一二年二月二十二日 獲委任為董事)	✓	✓	✓
獨立董事：			
劉菱輝	✓	✓	✓
古滿麟	✓	✓	✓
黃汝璞，JP	✓	✓	✓
張祖同 (於二零一二年十二月二十日 獲委任為董事)	✓	✓	✓
非執行董事：			
謝啟之 (於二零一二年二月二十二日 辭任為董事)	✓	-	✓

附註：上述之所有培訓與本集團之業務、經濟、企業管治、規則及規例、會計、財務或專業技能及／或董事的職責和責任有關。

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. 董事及高級管理人員之薪酬及董事會評核

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。薪酬委員會於二零一二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	於薪酬委員會成員的任期內 出席次數 / 薪酬委員會會議數目
執行董事：	
郭孔丞	1/1
黃小抗	1/1
獨立董事：	
劉菱輝	1/1
古滿麟	1/1
黃汝璞, JP	1/1
張祖同 (於二零一三年二月二十日獲委任 為薪酬委員會的成員)	0/0

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. 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之董事酬金金額(包括執行董事即本集團之高級管理人員成員) 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. 問責及審核

C.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. 接近二零一二年年終時，董事會已審閱截至二零二零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。
3. 自二零一二年四月起，所有董事會成員皆獲得提供每月更新資料讓他們履行其職責。

C.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。

C.3 審核與企業管治委員會

本公司的審核委員會於二零一二年三月三十日更改其名稱為審核與企業管治委員會（「審企會」）。有關審企會及其於年內所履行之工作詳情，載於本年報之「審核與企業管治委員會報告」一節內。審企會於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度曾召開四次會議，按成員姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事		於審企會成員的任期內 出席次數／審企會會議數目
獨立董事：	劉菱輝	4/4
	古滿麟	4/4
	黃汝璞，JP	4/4
非執行董事：	張祖同 (於二零一三年二月二十日獲委任 為審企會的成員)	0/0
	謝啟之 (於二零一二年二月二十二日辭任 為審企會的成員)	0/0

董事會已根據新守則條文授權有關企業管治的職責予審企會。

C.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(「香港羅兵咸永道」)。截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，就為本集團提供核數及非核數服務已支付／應付予香港羅兵咸永道及其他屬於羅兵咸永道會計師事務所全球網絡中的事務所之酬金如下：

服務性質	千港元
核數服務	17,419
非核數服務： (i) 稅務服務	2,414
(ii) 其他服務	1,215

審企會已制訂及執行有關聘請香港羅兵咸永道提供非核數服務之政策。年內，審企會就香港羅兵咸永道向本集團提供核數及非核數服務時，已檢討香港羅兵咸永道之獨立性及客觀性。

D. 董事會權力的轉授

D.1 管理功能

本公司之主席及執行董事的職責，責任和貢獻載於本企業管治報告之A.2內。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。

D.2 董事會轄下之委員會

除授予審企會、提名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。

D.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。

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本公司之股東週年大會(「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。本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度內參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動列述如下：

活動	地點
瑞士信貸亞洲房地產會議	香港
野村證券午餐會議	香港
德意志銀行中國年會	北京
瑞銀大中華區會議	上海
瑞士信貸亞洲投資會議	香港
滙豐亞洲房地產研討會	香港
麥格里大中華區會議	香港
德意志銀行亞洲年會	新加坡
滙豐亞洲財務研討會	倫敦
非交易推廣	阿姆斯特丹
花旗香港／中國小型房地產會議	香港
瑞銀香港／中國房地產研討會	香港
美銀美林亞太區全球地產會議	紐約
渣打信貸投資者推廣	香港
美銀美林亞太區房地產企業日	香港

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) 董事會已於二零一二年三月三十日制定股東溝通的政策，並將定期檢討以確保其成效。

E.2 股東之權利

1. 股東如對名下持股有任何問題，應向本公司的股份過戶登記處香港分處，卓佳雅柏勤有限公司提出，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
2. 本公司歡迎股東及投資界成員向本公司之企業傳訊部及投資關係部提出查詢，其聯絡資料可參閱本年報之「公司資料及重要日期」一節內。
3. 股東可透過公司秘書向董事會提出查詢，公司秘書將確保該等查詢恰當地送達董事會。
4. 股東可隨時要求索取本公司的公開資料。
5. 本公司向股東發放的公司通訊以淺白中、英雙語編寫，以便股東了解通訊內容。股東有權選擇收取公司通訊的語言(英文或中文)或收取方法(印刷本或電子形式)。
6. 持股不低於本公司繳足股本十分之一的股東可向本公司位於百慕達之註冊辦事處Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda遞交召開特別股東大會之要求及陳述為此之目的。
7. 股東如希望提出建議予本公司於股東大會上作考慮，可將建議寄發予公司秘書。

E.3 股東大會

1. 股東大會為董事會與股東溝通之平台。為了使股東權利易於執行，股東大會上應就每個重要事項(包括選舉董事)提出個別決議案。
2. 董事會成員(包括本公司董事會轄下的委員會之主席及本公司任何其他委員會或其適當委任的代表)將於週年大會上回應股東提出之問題。獨立董事委員會之主席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上回應問題。
3. 董事會將確保外聘核數師出席週年大會，回答有關審計工作、編制核數師報告及其內容、會計政策以及其獨立性等問題。
4. 有關於二零一二年週年大會上通過之決議案皆以書面點票方式表決。股東未能出席週年大會可委任代表出席週年大會及投票。二零一二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)。本公司已於二零一二年週年大會前多於二十個營業日寄出二零一二年週年大會通告予股東。

企業管治報告

5. 於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內，本公司於二零一二年五月三日召開一次週年大會，按董事姓名分列之會議出席記錄載於以下之列表內。

董事		於董事任期內 出席次數 / 股東會議數目
執行董事：	郭孔丞	0/1
	黃小抗	1/1
	何述勤	1/1
	馬榮楷	1/1
	錢少華	1/1
	陳惠明	1/1
	吳繼霖 (於二零一二年二月二十二日 獲委任為董事)	1/1
獨立董事：	劉菱輝	1/1
	古滿麟	1/1
	黃汝璞，JP	1/1
	張祖同 (於二零一二年十二月二十日 獲委任為董事)	0/0
非執行董事：	謝啟之 (於二零一二年二月二十二日 辭任為董事)	0/0

F. 公司秘書

1. 公司秘書是本公司全職僱員及對本公司的日常事務有所認識。她向主席及首席執行官匯報。
2. 所有董事均可要求公司秘書提供意見及服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則及規例均獲得遵守。
3. 於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內，公司秘書已遵守上市規則第3.29條，參加了不少於15小時的相關專業培訓。

審核與企業管治委員會報告



董事會審核委員會於一九九八年成立，由二零一二年三月三十日起，審核委員會更名為審核與企業管治委員會（「**審企會**」），同時監察和推展按香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）列明的企業管治職責。目前審企會由本公司四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。

審企會之運作乃根據其書面權責範圍，該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行審核職責方面概述如下：—

- (i) 審企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) 審企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) 審企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二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表前，審企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，審企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，審企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) 審企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) 審企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) 審企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) 審企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) 審企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。

審核與企業管治委員會報告

於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，審企會於履行企業管治職責方面概述如下：—

- (a) 審企會檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議。
- (b) 審企會檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規。
- (c) 審企會檢討本公司遵守聯交所頒佈企業管治守則的情況。
- (d) 審企會確保建立良好的企業管治常規及程序。

在截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內，審企會召開四次會議，審企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。審企會之會議記錄於備妥後交予董事會傳閱，以作參考。審企會亦於董事會會議上匯報及提呈其發現，並向董事會作出建議，以供考慮及商討。

於二零一三年三月五日，在向董事會作出推薦以待批准前，審企會亦已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表。

審核與企業管治委員會成員

劉菱輝 (主席)

古滿麟

黃汝璞, JP

張祖同 (於二零一三年二月二十日獲委任)

香港，二零一三年三月十四日

薪酬委員會報告



本公司於一九九七年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），委員會之大多數成員由獨立非執行董事組成。由二零一二年三月三十日起，薪酬委員會之主席由一名獨立非執行董事（「**獨立董事**」）擔任。薪酬委員會的其他成員包括主席、總裁兼首席執行官及三名獨立董事。

薪酬委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。薪酬委員會之主要職責（其中包括）為就本公司全體董事酬金之政策及架構作出建議，薪酬委員會已獲授予權力，負責釐定執行董事（「**執董**」）的薪酬待遇。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。

薪酬委員會於二零一二年一月五日舉行會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度執董之薪酬及退休金供款；及
- (ii) 支付執董截至二零一一年十二月三十一日止財政年度合共77,680,000港元之花紅。

於年內，薪酬委員會審閱及向董事會建議，根據本公司二零一一年購股權計劃向執董授出8,300,000股購股權。薪酬委員會亦批准及採納本公司之董事薪酬政策（「**該政策**」）。該政策旨在提供薪酬水平足以吸引及挽留本公司董事，以成功營運本公司。

根據該政策，執董的薪酬及非執行董事（「**非執董**」）之薪酬按以下主要原則訂立：—

- (a) 執董之薪金每年將由薪酬委員會審閱一次；
- (b) 執董之薪酬將反映個別執董之表現、貢獻及職責及／或參照市場／行業趨勢而調整；
- (c) 執董將符合資格獲得在參照市場狀況以及企業與個人表現因素而釐定他們的酌情花紅；
- (d) 薪酬委員會將根據本公司之購股權計劃每年審閱及向董事會建議（如合適）審批授購股權予執董；
- (e) 非執董之薪金每年將由董事會審閱一次；及
- (f) 董事會將按照非執董之職責及／或參照市場／行業趨勢向本公司股東（「**股東**」）建議於股東大會批准任何有關非執董酬金之調整（如合適）。

薪酬委員會成員

劉菱輝（主席）

郭孔丞

黃小抗

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同（於二零一三年二月二十日獲委任）

香港，二零一三年三月十四日

提名委員會報告

本公司於二零一二年三月成立提名委員會（「**提名委員會**」），提名委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。提名委員會之主席由董事會主席擔任，而其他成員包括總裁兼首席執行官及本公司四名獨立董事。

提名委員會之運作乃根據其書面權責範圍，而該權責範圍已於聯交所及本公司網址登載。提名委員會之主要職責（其中包括）檢討董事會的架構、人數及組成，向董事會提出任何董事會變動建議，物色具備合適資格可擔任董事的人士及評核獨立董事的獨立性。

於年內，提名委員會建議委任張祖同先生為獨立董事予董事會審批。

提名委員會於二零一三年一月十七日舉行會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 在檢閱董事會架構、人數及組成後，同意董事會擁有強大的獨立元素，及具備技能、專業知識、經驗及資格的平衡組合，為本公司的企業策略及業務發展作出貢獻；及
- (ii) 在考慮到獨立董事自委任開始並無擔任本集團任何行政管理職位，及各獨立董事已根據上市規則之規定向本公司發出年度獨立性確認書以確認其獨立性，同意各獨立董事均符合上市規則之獨立性。

提名委員會成員

郭孔丞（主席）

黃小抗

劉菱輝

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同（於二零一三年二月二十日獲委任）

香港，二零一三年三月十四日



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，本集團於二零一二年十二月三十一日止財政年度期間制定內部自行評估及核證程序。根據此項程序，本集團每個部門均須評估各自就營運、財務控制、風險管理控制及應急管理措施各方面之基礎營運控制之有效性。本集團每個部門隨後向審核與企業管治委員會（「**審企會**」）提交一份有關其內部控制是否完備及具效率之書面報告，該報告已於二零一二年十一月十四日召開之審企會會議上商討。

本集團於二零一二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，並向審企會提交內部問卷調查報告，而該等報告已於二零一二年十一月十四日召開之審企會會議上商討。

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企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企會報告，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企會成員、首席財務主管及獨立核數師審閱。

於二零一二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，現年五十八歲，自二零零八年起出任為本公司之執行董事及董事會主席。他現為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會成員、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，現年六十一歲，為本公司總裁兼首席執行官及本公司之薪酬委員會成員、提名委員會成員、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（續）

執行董事（續）



何述勤先生，現年六十四歲，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.（於菲律賓上市之公司）之董事。



馬榮楷先生，現年五十一歲，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。馬先生亦為嘉里大榮物流股份有限公司（於台灣上市之公司）之董事。現時，馬先生為香港特區政府之香港物流發展局、航空發展諮詢委員會及輸入優秀人才及專才諮詢委員會成員，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，現年五十六歲，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，現年五十八歲，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，現年三十六歲，自二零一二年二月起出任為本公司之執行董事及為本公司之執行委員會成員。他自二零零八年起亦為嘉里物流聯網有限公司之董事。吳先生擁有私募股權、管理諮詢、策略計劃及業務發展之經驗。他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。

董事及高級管理人員

董事（續）

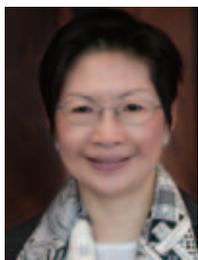
獨立非執行董事



劉菱輝先生，現年七十二歲，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與企業管治委員會及薪酬委員會之主席，亦為本公司之提名委員會成員。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。劉先生曾為會德豐地產有限公司（曾於香港上市之公司）之獨立非執行董事及中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之獨立董事。劉先生分別為英格蘭及威爾斯特許會計師公會以及香港會計師公會資深會員。



古滿麟先生，現年六十二歲，自二零零七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與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。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，現年六十四歲，自二零零八年起出任為本公司之獨立非執行董事。她現為本公司之審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。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。



張祖同先生，現年六十四歲，自二零一二年十二月起出任為本公司之獨立非執行董事。他現為本公司之審核與企業管治委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。他從事香港執業會計師約三十年，在會計、核數及財務管理方面具有廣泛經驗。他於二零零四年退休前，曾出任安永會計師事務所香港及中國區副主席。他現為上海復旦大學教育發展基金會及上海復旦大學教育發展海外基金會投資委員會成員。張先生亦為中國太平洋保險（集團）股份有限公司（於香港上市之公司）之獨立非執行董事。他曾擔任中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之獨立董事。張先生持有倫敦大學理學學士學位。他分別為英格蘭及威爾斯特許會計師公會以及香港會計師公會資深會員。

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。



董事會茲呈報截至二零一二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588,000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

於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為19,197,322,000港元（二零一一年：18,710,075,000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。

董事會報告

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二零一二年十二月三十一日之詳情載於財務報表附註46。

銀行貸款及其他借貸之詳情

本集團及本公司於二零一二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

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

獨立非執行董事

劉菱輝先生
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生（於二零一二年十二月二十日獲委任）

非執行董事

謝啟之先生（於二零一二年二月二十二日辭任）

董事會 (續)

黃小抗先生、錢少華先生及古滿麟先生根據本公司之公司細則(「公司細則」)第99條將於二零一三年五月三日舉行之股東週年大會(「二零一三年週年大會」)上輪值告退及張祖同先生(於二零一二年十二月二十日被委任為本公司獨立非執行董事)根據公司細則第102條亦將於二零一三年週年大會上告退。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

於二零一二年十二月三十一日，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(%) ⁶
	個人權益 ¹	家族權益 ²	公司權益 ³	其他權益 ⁴	總計	
郭孔丞	501,004	-	464,307	6,889,897	7,855,208	0.55
黃小抗	200,000	-	-	50,000	250,000	0.02
何述勤	-	-	-	50,000	50,000	0.00
馬榮楷	181,020	-	-	50,000	231,020	0.02
錢少華	140,500	-	-	50,000	190,500	0.01
陳惠明	-	-	-	50,000	50,000	0.00
吳繼霖	-	2,000	-	1,272,048	1,274,048	0.09

董事於股份、相關股份及債券中之權益 (續)

(ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目 / 債券數額			根據股本 衍生工具 所持有之 相關普通股 股份數目 ⁵	總計	股權概約 百分比(%)
		個人權益 ¹	公司權益 ³	其他權益 ⁴			
Kerry Group Limited	郭孔丞	1,688,428	67,153,275	130,342,275	8,000,000	207,183,978	13.52 ⁷
	黃小抗	4,617,263	8,504,300	-	3,000,000	16,121,563	1.05 ⁷
	何述勤	1,888,452	-	-	1,000,000	2,888,452	0.19 ⁷
	馬榮楷	1,310,620	-	-	500,000	1,810,620	0.12 ⁷
	錢少華	1,000,000	500,000	-	1,000,000	2,500,000	0.16 ⁷
	陳惠明	600,000	-	-	300,000	900,000	0.06 ⁷
	吳繼霖	1,500,000	-	45,899,988	2,000,000	49,399,988	3.22 ⁷
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	-	-	-	8,000	0.00 ⁸
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	-	-	-	1,570	0.00
Wiseyear Holdings Limited	黃小抗	4,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	-	-	不適用	4,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	不適用
	何述勤	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	-	-	不適用	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	不適用
	馬榮楷	-	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	-	不適用	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	不適用
	錢少華	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	-	-	不適用	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	不適用

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司持有之權益。
4. 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。
5. 此代表有關董事及／或其配偶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。
6. 此百分比已按於二零一二年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數 (即1,439,130,728股普通股股份) 計算。
7. 此百分比已按於二零一二年十二月三十一日KGL之已發行普通股股份總數 (即1,532,742,740股普通股股份) 計算。
8. 此百分比已按於二零一二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。

董事於股份、相關股份及債券中之權益 (續)

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

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

除上述者外，於二零一二年十二月三十一日，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

於二零一二年十二月三十一日，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二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，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(%) ⁱⁱ
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	791,514,649 ⁱ	好倉	55.00
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	750,600,676 ⁱ	好倉	52.16
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ⁱ	好倉	21.70
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ⁱ	好倉	17.85
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ⁱ	好倉	5.13

附註：

i. 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。

ii. 此百分比已按於二零一二年十二月三十一日本公司之已發行股份總數(即1,439,130,728股股份)計算。

董事會報告

本公司股本中之主要權益 (續)

除上述者外，於二零一二年十二月三十一日，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

於二零一二年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有23,750名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

購股權

於二零一一年五月五日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）及終止於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），即不得再根據二零零二年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

有關尚有未行使購股權之二零零二年購股權計劃條款的概要，已於本公司二零一零年年報中披露。

二零一一年購股權計劃旨在激勵行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵他們作出之貢獻。於二零一二年四月三十日，總計24,340,000股購股權根據二零一一年購股權計劃授出。

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%。於二零一二年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃可予發行之股份為119,400,348股（佔本公司現有已發行股本約8.30%）。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。

購股權 (續)

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。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，按照於一九九七年採納的本公司行政人員購股權計劃(「一九九七年購股權計劃」)、二零零二年購股權計劃及二零一一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 (附註e)	階段	購股權數目				行使 (附註a至c)	於二零一二年 十二月三十一日	行使價 港元	行使期
			於二零一二年 一月一日	於年內轉往 其他類別	於年內轉自 其他類別	行使				
(i) 一九九七年購股權計劃：										
持續合約僱員	16/04/2002	I	26,276	-	-	(26,276)	-	6.85	16/04/2003 - 15/04/2012	
	16/04/2002	II	36,276	-	-	(36,276)	-	6.85	16/04/2004 - 15/04/2012	
總數：			62,552	-	-	(62,552)	-			
(ii) 二零零二年購股權計劃：										
1. 董事										
黃小抗	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	200,000	-	-	-	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	

購股權 (續)

類別	授出日期 (附註e)	階段	購股權數目				行使 (附註a至c)	於二零一二年 十二月三十一日	行使價 港元	行使期
			於二零一二年 一月一日	於年內轉往 其他類別	於年內轉自 其他類別	於二零一二年 十二月三十一日				
(ii) 二零零二年購股權計劃：(續)										
1. 董事 (續)										
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	
吳繼霖	02/04/2008	I	-	-	75,000	-	75,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	-	-	75,000	-	75,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	-	-	150,000	-	150,000	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	-	-	50,000	-	50,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
2. 持續合約僱員										
	17/03/2005	I	257,500	-	-	(62,500)	195,000	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015	
	17/03/2005	II	477,500	-	-	(70,000)	407,500	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015	
	02/04/2008	I	1,150,000	(75,000)	-	-	1,075,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	1,150,000	(75,000)	-	-	1,075,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	2,300,000	(150,000)	-	-	2,150,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	900,000	(50,000)	-	(90,000)	760,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	1,230,000	(50,000)	-	(180,000)	1,000,000	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	150,000	-	-	-	150,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018	
	02/04/2008	II	150,000	-	-	-	150,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018	
	02/04/2008	III	300,000	-	-	-	300,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018	
	06/02/2009	I	350,000	-	-	(100,000)	250,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019	
	06/02/2009	II	400,000	-	-	(150,000)	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019	
	總數：			18,315,000	(400,000)	400,000	(652,500)	17,662,500		

購股權 (續)

類別	授出日期 (附註e)	階段	購股權數目				行使價 港元	行使期	
			於二零一二年 一月一日	於年內授出	行使 (附註d)	於二零一二年 十二月三十一日 失效			
(iii) 二零一一年購股權計劃：									
1. 董事									
郭孔丞	30/04/2012	I	-	1,000,000	-	-	1,000,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	-	1,000,000	-	-	1,000,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
黃小抗	30/04/2012	I	-	1,500,000	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	-	1,500,000	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
何述勤	30/04/2012	I	-	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	-	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
馬榮楷	30/04/2012	I	-	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	-	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
錢少華	30/04/2012	I	-	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	-	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
陳惠明	30/04/2012	I	-	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	-	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
吳繼霖	30/04/2012	I	-	150,000	-	-	150,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	-	150,000	-	-	150,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
2. 持續合約僱員	30/04/2012	I	-	7,320,000	(50,000)	(65,000)	7,205,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	-	7,320,000	-	(65,000)	7,255,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	III	-	50,000	-	-	50,000	35.45	15/02/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	IV	-	50,000	-	-	50,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	V	-	50,000	-	-	50,000	35.45	01/04/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	VI	-	50,000	-	-	50,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
3. 其他	30/04/2012	I	-	600,000	-	-	600,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	-	600,000	-	-	600,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
總數：			-	24,340,000	(50,000)	(130,000)	24,160,000		

附註：

- 於年內本公司的股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為36.26港元。
- 於年內並無購股權根據一九九七年購股權計劃授出／就調整而授出、轉自／往其他類別、註銷或失效。
- 於年內並無購股權根據二零零二年購股權計劃授出／就調整而授出、註銷或失效。
- 於年內並無購股權根據二零一一年購股權計劃就調整而授出、轉自／往其他類別或註銷。
- 購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

董事會報告

服務合約

本公司並無與擬於二零一三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，本公司披露於截至二零一二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、陳惠明先生及吳繼霖先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）附屬公司之董事，且郭先生、黃先生及吳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) 於二零一二年六月十三日，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」）、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」）與宜富集團有限公司（「宜富集團」）（乃獨立於本公司及其關連人士）根據二零一二年六月四日訂立的股東協議分別按35%、45%及20%之比例組成合資公司（「昆明合資公司」），贏得中國雲南省昆明市兩幅相鄰地塊，代價為人民幣214,070,000元。

於二零一二年六月十四日，於成功競買地塊後，嘉里置業中國、香格里拉中國及宜富集團及相關股東訂立補充股東協議（「交易」），列明最高出資承擔之協議。本集團將向昆明合資公司作出之最高出資承擔預期為人民幣374,500,000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。

關連交易 (續)

- (ii) 於二零一二年十二月十九日，嘉里置業中國及香格里拉中國訂立兩份買賣協議，據此，嘉里置業中國同意收購香格里拉中國分別於展豐置業(營口)有限公司及展業置業(營口)有限公司(統稱「合資公司」)的25%股權，總代價為人民幣100,270,000元，合資公司在中國遼寧省營口市鮫魚圈發展物業。

完成兩份買賣協議後，本公司於各合資公司之股權將由40%增加至65%。

香格里拉為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，訂立兩份買賣協議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

- (a) 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」)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(「北京酒店管理協議」)，向北京嘉里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」)。北京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。

於北京酒店管理協議尚餘年期，根據北京酒店管理協議，於截至二零一九年十二月三十一日止的本公司每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過75,000,000港元(「上限甲」)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團根據北京酒店管理協議支付之費用約為16,448,000元，並不超過上限甲。

- (b) 根據上海吉祥房地產有限公司(「上海吉祥」)與SLIM於二零一二年十月十七日所訂立的酒店管理協議(「靜安酒店管理協議」)，SLIM亦向靜安香格里拉大酒店提供酒店管理服務。靜安酒店管理協議的年期由靜安香格里拉大酒店開業日起計20年。

上海吉祥為靜安香格里拉大酒店之擁有人。上海吉祥分別由本集團擁有51%及香格里拉集團擁有49%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向上海吉祥提供酒店管理服務被視為本公司之持續關連交易。

於靜安酒店管理協議尚餘年期，根據靜安酒店管理協議，於截至二零一三年十二月三十一日止的本公司每個財政年度，本集團應付之年度費用總額預期將不超過14,000,000美元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團根據靜安酒店管理協議並無支付任何費用。

(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。

持續關連交易 (續)

(ii) 租賃及特許權協議 (續)

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，訂立上述租賃及特許權協議對本公司而言構成持續關連交易。

根據上述租賃及特許權協議，於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，本集團應付之年度總金額上限預期將不超過36,000,000港元（「上限乙」）。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團根據上述租賃及特許權協議支付之總金額約為33,262,000港元，並不超過上限乙。

(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，二零一三年三月十四日



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致嘉里建設有限公司股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第99至207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二零一二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,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 貴集團於二零一二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，二零一三年三月十四日

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	5	34,513,046	20,660,363
銷售成本		(7,724,918)	(1,230,480)
直接經營費用		(18,003,498)	(14,430,579)
毛利		8,784,630	4,999,304
其他收入及收益淨額	6	391,685	475,524
行政及其他經營費用		(2,233,981)	(1,998,907)
投資物業公允價值之增加		2,943,032	1,605,932
除融資費用前經營溢利	7	9,885,366	5,081,853
融資費用	8	(559,572)	(333,771)
經營溢利		9,325,794	4,748,082
應佔聯營公司業績		573,443	2,354,901
除稅前溢利		9,899,237	7,102,983
稅項	9	(1,791,285)	(1,233,962)
年度溢利		8,107,952	5,869,021
應佔溢利：			
公司股東		6,960,216	5,347,715
非控制性權益		1,147,736	521,306
		8,107,952	5,869,021
股息	11	1,367,139	1,252,063
每股盈利			
— 基本	12	4.84港元	3.72港元
— 攤薄	12	4.82港元	3.68港元

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內溢利		8,107,952	5,869,021
其他全面收益			
租賃土地及樓宇轉變為投資物業當時公允價值之增加(已扣除稅項)	37	9,598	–
現金流量對沖	37	18,192	64,748
可供出售投資公允價值之增加/(減少)	37	240,479	(152,617)
應佔聯營公司的其他全面收益	37	1,387	1,440
境外業務的匯兌差異淨額		582,345	1,752,562
年內其他全面收益總額(已扣除稅項)		852,001	1,666,133
年內全面收益總額		8,959,953	7,535,154
應佔全面收益總額：			
公司股東		7,675,589	6,674,951
非控制性權益		1,284,364	860,203
		8,959,953	7,535,154

綜合財務狀況表



於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	6,626,304	5,873,592
投資物業	15	47,484,425	42,329,689
租賃土地及土地使用權	16	531,796	537,461
發展中物業	17	23,970,147	20,947,855
土地訂金		6,586,754	1,606,545
聯營公司	19	12,422,764	11,717,054
衍生金融工具	20	186,172	177,004
可供出售投資	21	1,964,267	1,714,316
長期應收賬項	22	237,346	55,004
無形資產	23	1,896,333	1,308,243
		101,906,308	86,266,763
流動資產			
發展中物業	17	5,474,181	9,509,349
已落成之待售物業	24	5,062,792	2,700,146
應收賬項、預付款項及訂金	22	8,074,448	6,836,082
可收回稅項		261,909	247,214
儲稅券		102,448	92,231
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券	25	182,458	143,617
受限制及有抵押之銀行存款	26	6,066	28,535
現金及銀行結存	26	16,059,515	17,545,286
		35,223,817	37,102,460
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	27	11,323,887	10,444,163
稅項		2,312,403	1,934,946
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	28	2,539,081	5,362,156
可換股債券	29	-	2,734,151
有抵押銀行透支	26	23,960	15,215
無抵押銀行透支	26	2,129	297
		16,201,460	20,490,928
流動資產淨值		19,022,357	16,611,532
總資產減流動負債		120,928,665	102,878,295
非流動負債			
長期銀行貸款	28	19,214,077	15,821,823
定息債券	30	10,153,100	5,561,518
非控制性權益貸款	31	2,548,464	3,002,414
遞延稅項	32	4,501,832	3,875,123
退休福利債務	33	157,310	168,329
		36,574,783	28,429,207
總資產減負債		84,353,882	74,449,088
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	34	1,439,131	1,438,366
股份溢價	36	12,208,679	12,190,587
其他儲備	37	15,548,181	14,600,337
保留溢利		40,804,293	35,017,137
擬派末期股息	11	791,522	676,032
		70,791,806	63,922,459
非控制性權益		13,562,076	10,526,629
總權益		84,353,882	74,449,088

承董事會命

郭孔丞
董事

黃小抗
董事

財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	14	8,890	12,201
附屬公司	18	34,714,156	29,265,774
衍生金融工具	20	106,830	109,188
		34,829,876	29,387,163
流動資產			
應收股息		1,600,000	1,000,000
應收賬項、預付款項及訂金		18,667	28,382
現金及銀行結存	26	3,411,045	7,863,748
		5,029,712	8,892,130
流動負債			
應付賬項及應計項目		118,445	105,718
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	28	500,000	–
應付一間附屬公司款項	18	5,659,613	4,580,182
		6,278,058	4,685,900
流動(負債)/資產淨值		(1,248,346)	4,206,230
總資產減流動負債		33,581,530	33,593,393
非流動負債			
長期銀行貸款	28	329,318	809,805
總資產減負債		33,252,212	32,783,588
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	34	1,439,131	1,438,366
股份溢價	36	12,208,679	12,190,587
其他儲備	37	18,207,214	18,242,759
保留溢利		605,666	235,844
擬派末期股息	11	791,522	676,032
總權益		33,252,212	32,783,588

承董事會命

郭孔丞

董事

黃小抗

董事

綜合現金流動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	38(a)	13,151,164	3,610,141
已付利息		(1,041,831)	(661,403)
已繳所得稅款		(927,556)	(1,214,484)
來自經營業務之現金淨額		11,181,777	1,734,254
投資業務			
添置物業、機器及設備		(878,746)	(877,403)
添置投資物業		(1,530,005)	(1,323,199)
添置發展中物業		(7,850,983)	(1,880,261)
土地訂金增加		(4,959,906)	(1,121,551)
收購附屬公司	38(b),(c)	(492,356)	(469,047)
收購附屬公司之額外權益	38(d)	(256,073)	(495,483)
出售附屬公司	38(e)	–	1,233,252
出售附屬公司部份權益	38(d)	1,182,419	71
聯營公司投資之增加		(350,016)	(1,015,049)
出售聯營公司投資所得款項		2,458	5,377
已收聯營公司股息		298,540	2,327,854
因聯營公司結業而取回款項		136,598	–
聯營公司額外借款		(89,505)	(735,027)
購買可供出售投資		(204)	(3,324)
長期應收賬項之增加		(187,469)	(39,571)
已收利息		306,716	228,372
受限制及有抵押之銀行存款之減少		22,860	108,777
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之增加		(444,890)	(1,427,821)
已收上市及非上市投資股息		80,378	69,926
出售物業、機器及設備所得款項		85,668	92,861
出售投資物業所得款項		219,079	1,097,333
應用於投資業務之現金淨額		(14,705,437)	(4,223,913)
融資業務			
發行股本所得款項		13,826	41,253
發行定息債券所得款項(已扣除直接發行成本)		4,590,554	2,314,653
贖回可換股債券		(2,754,271)	–
償還銀行貸款		(18,429,170)	(12,103,067)
所提取銀行貸款		18,898,507	18,510,945
已付股息		(1,251,649)	(1,322,767)
非控制性權益注入資本		1,121,305	494,675
已付附屬公司股息予非控制性權益		(238,261)	(137,810)
非控制性權益取回資本		(5,445)	(98)
非控制性權益貸款之(減少)/增加		(462,189)	103,482
來自融資業務之現金淨額		1,483,207	7,901,266
現金及現金等值之(減少)/增加		(2,040,453)	5,411,607
匯率變動的影響		93,012	246,831
於一月一日之現金及現金等值		16,101,953	10,443,515
於十二月三十一日之現金及現金等值	26(b)	14,154,512	16,101,953

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	公司股東應佔權益							
	股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	擬派 末期股息	總計	非控制性 權益	總權益
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日之結餘	1,438,366	12,190,587	14,600,337	35,017,137	676,032	63,922,459	10,526,629	74,449,088
年度溢利	-	-	-	6,960,216	-	6,960,216	1,147,736	8,107,952
租賃土地及樓宇轉撥作投資物業時 公允價值之增加(已扣除稅項)	-	-	9,598	-	-	9,598	-	9,598
現金流量對沖	37	-	18,192	-	-	18,192	-	18,192
可供出售投資公允價值之增加	37	-	240,479	-	-	240,479	-	240,479
應佔一間聯營公司的現金流量 對沖公允價值之增加	37	-	949	-	-	949	-	949
應佔聯營公司的外匯儲備	37	-	438	-	-	438	-	438
境外業務的匯兌差異淨額	37	-	445,717	-	-	445,717	136,628	582,345
截至二零一二年十二月三十一日止年度 全面收益總額	-	-	715,373	6,960,216	-	7,675,589	1,284,364	8,959,953
發行股本								
— 行使購股權	765	18,092	(5,031)	-	-	13,826	-	13,826
僱員購股權計劃								
— 僱員服務之價值	-	-	173,103	-	-	173,103	-	173,103
已付股息	-	-	-	(575,617)	(676,032)	(1,251,649)	(238,261)	(1,489,910)
二零一二年擬派末期股息	-	-	-	(791,522)	791,522	-	-	-
轉撥	-	-	(194,079)	194,079	-	-	-	-
結束附屬公司及減少資本	-	-	-	-	-	-	(5,445)	(5,445)
收購附屬公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	113,385	113,385
收購附屬公司之額外權益(附註38(d))	-	-	(176,182)	-	-	(176,182)	(79,891)	(256,073)
出售附屬公司部份權益(附註38(d))	-	-	434,660	-	-	434,660	839,990	1,274,650
非控制性權益注入資本	-	-	-	-	-	-	1,121,305	1,121,305
與權益持有者的交易總額	765	18,092	232,471	(1,173,060)	115,490	(806,242)	1,751,083	944,841
二零一二年十二月三十一日之結餘	1,439,131	12,208,679	15,548,181	40,804,293	791,522	70,791,806	13,562,076	84,353,882

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益						非控制性 權益	總權益
		股本	股份溢價	其他儲備	保留溢利	擬派 末期股息	總計		
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一一年一月一日之結餘		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
現金流量對沖	37	-	-	64,748	-	-	64,748	-	64,748
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)
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

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二零一三年三月十四日批准刊發。

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) 採納修訂本

以下為已公布修訂本，並於本集團二零一二年一月一日開始之會計年度生效：

- 香港財務準則7（修訂本），「金融資產轉讓的披露」

採納上述修訂本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)

(ii) 尚未生效的準則及修訂本

以下為與本集團營運相關的已公佈的準則和對現有準則的修改，而本集團必須在二零一三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 開始的會計期間生效
香港會計準則1修訂本，「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，「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
2009-2011年週期年度改進	二零一三年一月一日
香港財務準則10、香港財務準則11和香港財務準則12的修訂本， 「綜合財務報表、合營安排及在其他主體權益的披露：過渡指引」	二零一三年一月一日
香港會計準則27 (二零一一年)、香港財務準則10和香港財務準則12的 修訂本，「投資主體」	二零一四年一月一日

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轉讓資產、對被收購方的前所有人所產生的負債及本集團發行的股本權益的公允價值計算。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可辨認淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(i) 附屬公司 (續)

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。

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) 以股份為基礎的支付

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

(1) 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。

年內，集團於海外若干國家有業務，該些地方的貨幣（包括美元、台幣、英鎊以及人民幣）對港元有匯價波動。換算此等業務的資產淨值為港元（集團的列賬貨幣）時產生未變現利潤約446,155,000港元（二零一一年：1,412,110,000港元），當中包含集團應佔聯營公司的換算盈虧。此未變現利潤在其他儲備內的外匯波動儲備列值。

本集團以外幣計值（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美元、人民幣及紐西蘭元。

根據香港的聯繫匯率制度，港元與美元掛鈎。本集團已訂立交叉貨幣掉期及遠期外匯合約，用以管理已確認之美元負債所承受的風險。

本集團亦已訂立一項交叉貨幣掉期合約，用以管理已確認之紐西蘭元負債所承受的風險。

因此，管理層認為就美元及紐西蘭元而言並無重大的外匯風險。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(I) 外匯風險 (續)

於二零一二年十二月三十一日，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。倘若於二零一二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19,332,000港元（二零一一年：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

本集團的利率風險來自須計息的負債和資產面對利率變動的影響。現金流量利率風險乃指市場利率的變動對透過按浮動息率計息的金融工具而來的現金流產生影響的風險。集團須計息的資產主要包括銀行存款與應收聯營公司款項。集團的浮息貸款會受現行市場利率的波動影響，集團亦會承受現金流量利率風險。而集團的定息貸款則會讓集團面對公允價值利率風險。

本集團維持定息與浮息債項並存以減輕風險。定息債項的比例在考慮到利率上升、利息覆蓋率及現金流動週期對本集團的業務與投資的潛在影響後釐定。

於報告期末，若利率增加／減少25（二零一一年：25）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（扣除撥充資本的利息開支後）之變動將會導致集團的溢利減少或增加約6,464,000港元（二零一一年：增加／減少約1,782,000港元）。

(III) 價格風險

本集團承受的權益證券價格風險來自集團持有的上市權益投資。可供出售財務資產和按公允價值計量且其變動計入損益的財務資產的公允價值增減分別在權益和收益表處理。集團定期監察其上市及非上市權益投資的表現，及評估其對集團之策略計劃的適切性。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%（二零一一年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加101,920,000港元（二零一一年：80,956,000港元）。

假若可供出售投資非上市部份之年底公允價值出現20%（二零一一年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加90,530,000港元（二零一一年：82,076,000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%（二零一一年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加36,492,000港元（二零一一年：28,723,000港元）。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險

現金及銀行結存、受限制及有抵押之銀行存款、長期應收賬項、應收賬項及應收聯營公司賬項的賬面值對本集團構成最大的財務資產相關的信貸風險。本集團定期監察其可收回金額並當集團未能按應收款的原有條款收回所有款項的客觀證據出現時作出呆賬撥備。

為將信貸風險減至最小，本公司管理層於每個業務單位委派一個小組負責釐定信貸限額、信貸批核及其他監控程序以確保有跟進行動追討逾期未付款項。此外，本集團於每個報告期末監察每個債務人的可收回金額以保證對不能收回的欠款已作出足夠的減值虧損記賬。因此，本公司董事認為本集團的信貸風險已有充足的保障。

由於本集團的顧客眾多並且來自世界各地，有關第三方顧客的應收賬項並無重大的信貸風險。

流動資金只有有限度的信貸風險乃由於約91%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9%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。

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。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(iii) 流動資金風險 (續)

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
於二零一二年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	–	59,124	–	–	59,124
銀行貸款	3,144,693	1,774,735	16,989,103	1,983,912	23,892,443
定息債券	576,600	576,600	9,311,044	2,803,078	13,267,322
非控制性權益貸款	–	2,573,857	–	–	2,573,857
應付款項、已收訂金及應計項目	7,743,814	–	–	–	7,743,814
有抵押銀行透支	23,960	–	–	–	23,960
無抵押銀行透支	2,129	–	–	–	2,129
總計	11,491,196	4,984,316	26,300,147	4,786,990	47,562,649

	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
應付賬項、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)

	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
於二零一二年十二月三十一日					
銀行貸款	515,199	11,823	332,136	–	859,158
應付賬項及應計項目	118,445	–	–	–	118,445
應付一間附屬公司款項	5,659,613	–	–	–	5,659,613
總計	6,293,257	11,823	332,136	–	6,637,216

	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

(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。

3 財務風險管理 (續)

(b) 資金風險管理 (續)

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零一二年	二零一一年
借貸淨額 (百萬港元)	15,867	11,921
公司股東應佔權益 (百萬港元)	70,792	63,922
負債比率	22.4%	18.6%

(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)。

下表顯示本集團於二零一二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	-	186,172	-	186,172
可供出售投資	509,599	-	1,454,668	1,964,267
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	182,458	-	-	182,458
總資產	692,057	186,172	1,454,668	2,332,897

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)

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。
- 交叉貨幣掉期合約及遠期外匯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。

下表顯示第3層金融工具的變動。

	可供出售投資	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
期初結餘	1,309,535	1,261,043
在全面收益確認的利潤	137,532	45,683
收購一間附屬公司（附註39）	7,479	–
增加	204	3,324
減值	(82)	(515)
期末結餘	1,454,668	1,309,535

4 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

(a) 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的高風險估算和假設討論如下。

(i) 投資物業公允價值的估算

投資物業的估值，乃根據香港測量師學會就物業的估值發表的「香港測量師學會的物業估值準則（2005年第一版）」及國際估值準則委員會發表的「國際估值準則」。合資格的估值師每年會考慮多方面的資料，包括：

- (I) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格，經調整以反映此等差別；
- (II) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；
- (III) 租金收入源自任何現有租賃及其他合約的條款，以及（如可能）來自例如在同一地點和狀況的相類似物業的當時市場租金等外間憑證，並利用資本化比率反映當時市場對租金收入的金額和時間方面不確定的評估；籍以對估值作出審閱；及
- (IV) 建築中的投資物業的估計完工所需成本根據過往經驗、已簽訂合約以及或然準備而計量。

如未能取得當時或近期價格的資料，投資物業的公允價值主要利用收益資本化估值技術釐定。本集團利用的假設主要根據每個報告期末當時的市場情況釐定。

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。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(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。

(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。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(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。

(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。

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)

(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。

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) 可供出售財務資產及聯營公司的減值

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。

當有事件發生或情況改變等迹象顯示投資聯營公司的賬面值不可取回時考慮是否減值。投資的可取回數額根據管理層對聯營公司的財務狀況、過往及預期未來表現等作出判斷而評定。估算該等投資的最終可取回性需要相當程度的判斷。

(v) 物業機器及設備的減值

本集團定期審查減值的迹象，當一項資產的賬面值低於其可取回金額，減值虧損會被確認。可取回金額為出售價格淨額或使用價值兩者之較高者。在釐定使用價值方面，集團評估繼續使用該資產和可使用年期終結時出售可帶來的估計未來現金流的現值。釐定此等未來現金流及貼現率需要估算和判斷。集團根據某些假設(例如市場競爭及發展和預期業務增長)估計未來現金流量。

(vi) 應收貿易賬項的減值

本集團評估是否有如附註2(m)所述之客觀證據顯示貿易賬項經已減值。根據對未來現金流的額度及時限的估算，以適用的貼現率，對減值作出確認。此等應收賬的可取回性及現金流的最終估算結果會影響須作減值的金額。

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)

(vii) 嘉里大榮物流股份有限公司之控制權 (「嘉里大榮」)

自二零一零年年中，本集團取得嘉里大榮之實質性控制權（於二零一二年十二月三十一日持有39.27%），並自此將嘉里大榮列作附屬公司，其業績亦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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額		
出售物業	13,104,339	2,711,423
租金收入	1,675,724	1,541,330
酒店收入	279,574	225,784
物流服務收入	19,294,775	16,034,311
其他	158,634	147,515
	34,513,046	20,660,363

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
主要業務：				
物業租務				
— 中國物業	964,515	892,927	595,500	625,714
— 香港物業	711,209	648,403	546,611	458,787
	1,675,724	1,541,330	1,142,111	1,084,501
物業銷售 (附註)				
— 中國物業	1,541,288	718,896	340,490	507,156
— 香港物業	11,563,051	1,992,527	4,133,909	788,251
	13,104,339	2,711,423	4,474,399	1,295,407
酒店營運				
— 中國物業	279,574	225,784	(117,350)	(79,291)
物流營運	19,294,775	16,034,311	1,305,092	1,091,645
其他	158,634	147,515	(421,490)	(250,112)
	34,513,046	20,660,363	6,382,762	3,142,150
投資物業公允價值之增加	—	—	2,943,032	1,605,932
	34,513,046	20,660,363	9,325,794	4,748,082
主要市場：				
中國	11,493,077	8,974,003	2,764,756	1,869,671
香港	14,867,909	5,070,486	6,069,529	2,486,638
台灣	2,016,915	1,919,180	225,209	214,445
英國	1,036,422	996,603	45,665	48,744
其他	5,098,723	3,700,091	220,635	128,584
	34,513,046	20,660,363	9,325,794	4,748,082

附註：截至二零一二年十二月三十一日止年度，為數共146,179,000港元（二零一一年：1,170,233,000港元）銷售投資物業，當中包括銷售中國投資物業127,179,000港元（二零一一年：305,323,000港元）及銷售香港投資物業19,000,000港元（二零一一年：864,910,000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：

	二零一二年							
	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	2,785,377	12,274,260	-	19,294,775	34,354,412	158,634	-	34,513,046
內部分部收入	-	-	-	-	-	120,322	(120,322)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	461,930	(461,930)	-
	2,785,377	12,274,260	-	19,294,775	34,354,412	740,886	(582,252)	34,513,046
業績								
投資物業公允價值增加前之 分部業績	521,779	4,807,090	896	1,283,430	6,613,195	418,148	(461,930)	6,569,413
投資物業公允價值之增加	1,759,310	918,567	-	265,155	2,943,032	-	-	2,943,032
分部業績	2,281,089	5,725,657	896	1,548,585	9,556,227	418,148	(461,930)	9,512,445
股息收入	-	58,329	22,028	21	80,378	-	-	80,378
利息收入	103,248	19,644	41	28,330	151,263	141,280	-	292,543
利息支出	(38,406)	(184,353)	-	(63,124)	(285,883)	(735,619)	461,930	(559,572)
經營溢利	2,345,931	5,619,277	22,965	1,513,812	9,501,985	(176,191)	-	9,325,794
應佔聯營公司業績	71,205	164,328	107,368	136,421	479,322	94,121	-	573,443
除稅前溢利	2,417,136	5,783,605	130,333	1,650,233	9,981,307	(82,070)	-	9,899,237
稅項	(691,219)	(758,069)	(29,216)	(300,711)	(1,779,215)	(12,070)	-	(1,791,285)
年度溢利	1,725,917	5,025,536	101,117	1,349,522	8,202,092	(94,140)	-	8,107,952
應佔溢利：								
公司股東	1,219,723	4,664,853	101,117	1,068,661	7,054,354	(94,138)	-	6,960,216
非控制性權益	506,194	360,683	-	280,861	1,147,738	(2)	-	1,147,736
	1,725,917	5,025,536	101,117	1,349,522	8,202,092	(94,140)	-	8,107,952
折舊及攤銷	44,720	13,343	-	367,351	425,414	3,907	-	429,321

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)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分分析如下：

	二零一二年							
	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	61,925,557	34,900,258	140,351	21,459,620	118,425,786	46,179,978	(42,833,003)	121,772,761
聯營公司	5,727,943	1,648,977	1,234,767	935,243	9,546,930	2,875,834	-	12,422,764
衍生金融工具	-	-	-	-	-	186,172	-	186,172
可供出售投資	470	900,322	1,002,016	61,459	1,964,267	-	-	1,964,267
長期應收賬項	-	237,346	-	-	237,346	-	-	237,346
可收回稅項	233,516	4,244	14,856	9,279	261,895	14	-	261,909
儲稅券	-	1,082	-	-	1,082	101,366	-	102,448
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	182,310	148	-	182,458	-	-	182,458
資產總值	67,887,486	37,874,539	2,392,138	22,465,601	130,619,764	49,343,364	(42,833,003)	137,130,125
分部負債	27,515,061	10,399,513	5,692	8,410,970	46,331,236	8,009,053	(42,833,003)	11,507,286
銀行借貸	6,167,838	833,000	-	1,965,085	8,965,923	12,787,235	-	21,753,158
定息債券	-	-	-	-	-	10,153,100	-	10,153,100
稅項及遞延稅項	4,641,946	1,248,065	112,671	666,194	6,668,876	145,359	-	6,814,235
非控制性權益貸款	1,152,000	1,174,728	-	222,361	2,549,089	(625)	-	2,548,464
負債總額	39,476,845	13,655,306	118,363	11,264,610	64,515,124	31,094,122	(42,833,003)	52,776,243
分部非流動資產*	53,046,548	27,337,221	1,234,767	15,014,085	96,632,621	2,885,902	-	99,518,523

* 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分析如下：(續)

	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)

(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*	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中國	11,468,196	8,949,286	56,510,476	46,199,040
香港	14,734,156	4,947,688	31,482,960	27,687,580
台灣	2,016,915	1,919,180	2,702,071	2,565,951
英國	1,036,422	996,603	145,545	138,157
其他	5,098,723	3,700,091	5,791,569	4,965,798
	34,354,412	20,512,848	96,632,621	81,556,526

* 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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股息收入		
– 上市投資	40,012	39,496
– 非上市投資	40,366	30,430
	80,378	69,926
利息收入	292,543	228,372
出售物業、機器及設備之虧損	(71,459)	(53,935)
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	36,987	232,024
出售附屬公司之利潤(附註38(e))	–	28,808
出售聯營公司之利潤	–	3,482
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的公允價值利潤/(虧損)	38,837	(82,053)
可供出售投資減值	(82)	(515)
商譽減值(附註23)	(7,000)	(7,303)
匯兌淨(虧損)/利潤	(24,842)	29,171
其他	46,323	27,547
	391,685	475,524

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
物業之銷售成本	7,724,918	1,230,480
投資物業之相關直接經營費用		
— 中國	235,913	184,985
— 香港	171,984	159,656
	407,897	344,641
物流直接經營成本	16,613,459	13,613,795
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權之攤銷	391,278	349,017
無形資產攤銷	38,043	3,721
酒店經營成本	223,740	190,597
經營租約開支 — 土地及樓宇	383,416	459,233
應收賬項減值撥備	22,097	4,440
核數師酬金	22,406	21,748

8 融資費用

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利息支出		
— 銀行借貸：銀行貸款及透支	563,958	360,514
— 可換股債券（附註29）	20,120	139,516
— 定息債券（附註30）	562,464	313,465
— 衍生金融工具	(36,287)	(29,543)
— 其他（附註）	54,750	53,155
融資成本總計	1,165,005	837,107
減：撥充發展中物業及建築中投資物業資本之數額	(614,457)	(471,689)
	550,548	365,418
衍生金融工具公允價值之虧損／（利潤）		
— 現金流量對沖，轉撥自權益（附註37）	(14,762)	(9,940)
— 沒有應用對沖會計	23,786	(21,707)
年內融資費用總計	559,572	333,771

用作發展物業而撥充資本的借款，其息率介乎每年1.3%至7.8%（二零一一年：介乎每年0.4%至7.8%）。

附註：此數額包括來自融資業務淨匯兌損失4,866,000港元（二零一一年：淨匯兌溢利6,442,000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%（二零一一年：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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中國稅項		
— 本期	(340,343)	(534,567)
— 往年之多提／(不足)撥備	68,205	(5,160)
— 遞延	(512,884)	(209,000)
	(785,022)	(748,727)
香港利得稅		
— 本期	(794,526)	(304,212)
— 往年之多提／(不足)撥備	505	(48,557)
— 遞延	(62,667)	(2,283)
	(856,688)	(355,052)
海外稅項		
— 本期	(127,724)	(120,125)
— 往年之(不足)／多提撥備	(10,090)	382
— 遞延	(11,761)	(10,440)
	(149,575)	(130,183)
	(1,791,285)	(1,233,962)

9 稅項 (續)

本年集團應佔聯營公司稅項為146,530,000港元(二零一一年: 554,350,000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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利	9,899,237	7,102,983
減: 應佔聯營公司業績	(573,443)	(2,354,901)
	9,325,794	4,748,082
以香港利得稅率16.5%(二零一一年: 16.5%)計算	1,538,756	783,434
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	274,386	183,788
動用以往未經確認之稅項虧損	(42,829)	(9,479)
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	(120,550)	(72,161)
未確認之稅項虧損	103,049	68,721
往年(多提)/不足撥備之稅項	(58,620)	53,335
	1,694,192	1,007,638
已分配/未分配利潤的預扣稅項	38,170	49,817
資本收益的預扣稅項	6,862	7,966
土地增值稅	69,415	224,677
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(17,354)	(56,136)
稅項支出	1,791,285	1,233,962

10 股東應佔溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為1,531,409,000港元(二零一一年: 978,382,000港元)。

11 股息

	公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已派中期股息－每股普通股0.40港元（二零一一年：0.40港元） （附註(a)）	575,545	575,317
擬派末期股息－每股普通股0.55港元（二零一一年：0.47港元） （附註(b)）	791,522	676,032
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)）	72	714
	1,367,139	1,252,063

- (a) 截至二零一二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（二零一一年：0.40港元）計算而呈列。
- (b) 於二零一三年三月十四日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股普通股0.55港元。此擬派股息並未於財務報表內列作應付股息。上述截至二零一二年十二月三十一日止年度之擬派末期股息，是以於二零一二年十二月三十一日已發行之1,439,130,728股普通股為基準再乘以每股普通股0.55港元末期股息計算。關於截至二零一二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（預計於二零一三年五月九日）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。

	二零一二年	二零一一年
已發行普通股份加權平均數	1,438,703,882	1,437,737,140

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股東應佔溢利	6,960,216	5,347,715
每股基本盈利	4.84港元	3.72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。

	二零一二年	二零一一年
已發行普通股股份加權平均數	1,438,703,882	1,437,737,140
可換股債券之調整	6,341,496	44,634,377
購股權之調整	3,123,426	3,551,392
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,448,168,804	1,485,922,909

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
股東應佔溢利	6,960,216	5,347,715
可換股債券之融資費用之調整	16,800	116,496
用以計算每股攤薄盈利之溢利	6,977,016	5,464,211
每股攤薄盈利	4.82港元	3.68港元

13 員工福利支出

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
員工費用，包括董事之薪酬	3,055,969	2,526,807
授予董事及僱員的購股權	173,103	10,296
退休金成本		
— 界定供款計劃（附註33(a)）	232,403	182,844
— 界定受益計劃（附註33(b)）	17,253	17,932
	3,478,728	2,737,879

13 員工福利支出 (續)

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零一二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	14,000	14,268	120	32,588
黃小抗先生*	-	6,360	30,000	21,403	120	57,883
何述勤先生	-	4,560	19,060	7,134	120	30,874
馬榮楷先生	-	4,020	9,560	3,567	120	17,267
錢少華先生	-	4,320	17,060	7,134	120	28,634
陳惠明先生	-	3,480	6,000	3,567	120	13,167
吳繼霖先生 ¹	-	2,363	3,560	2,140	103	8,166
古滿麟先生	390	-	-	-	-	390
劉菱輝先生	428	-	-	-	-	428
黃汝璞女士，JP	390	-	-	-	-	390
張祖同先生 ¹	8	-	-	-	-	8
謝啟之先生 ²	44	-	-	-	-	44

1 於二零一二年內獲委任

2 於二零一二年內辭任

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

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。

* 首席執行官

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 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	76,966	27,164
酌情花紅	89,680	72,680
退休金供款	600	600
	167,246	100,444

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零一二年	二零一一年
12,000,001港元 – 12,500,000港元	–	1
16,500,001港元 – 17,000,000港元	–	1
17,000,001港元 – 17,500,000港元	1	–
19,500,001港元 – 20,000,000港元	–	1
21,000,001港元 – 21,500,000港元	–	1
28,500,001港元 – 29,000,000港元	1	–
30,000,001港元 – 30,500,000港元	–	1
30,500,001港元 – 31,000,000港元	1	–
32,500,001港元 – 33,000,000港元	1	–
57,500,001港元 – 58,000,000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									
於二零一二年一月一日	1,105,597	1,309,454	48,562	2,569,248	298,778	425,352	1,013,585	686,907	7,457,483
添置，按成本	202,592	44,116	-	63,308	-	94,311	289,085	185,334	878,746
收購附屬公司 (附註38(c), 39)	-	1,801	-	-	-	1,776	42,563	9,174	55,314
出售	(229,334)	-	(3,273)	(12,355)	-	(21,519)	(86,205)	(101,408)	(454,094)
轉撥及重新分類	-	135,171	-	103,987	-	251	-	2,697	242,106
匯兌調整	9,490	4,889	544	88,169	8,738	17,183	43,836	3,849	176,698
於二零一二年 十二月三十一日	1,088,345	1,495,431	45,833	2,812,357	307,516	517,354	1,302,864	786,553	8,356,253
折舊總額及累計減值虧損									
於二零一二年一月一日	140,686	225,219	12,707	127,998	85,155	149,826	458,717	383,583	1,583,891
本年度折舊	33,110	34,477	2,213	40,953	7,793	42,387	122,554	99,197	382,684
出售	(149,391)	-	(2,085)	(30)	-	(18,417)	(55,744)	(71,300)	(296,967)
轉撥及重新分類	-	(903)	-	-	-	-	-	2,089	1,186
匯兌調整	1,197	757	184	5,297	2,591	11,001	33,294	4,834	59,155
於二零一二年 十二月三十一日	25,602	259,550	13,019	174,218	95,539	184,797	558,821	418,403	1,729,949
於二零一二年十二月 三十一日之賬面淨值	1,062,743	1,235,881	32,814	2,638,139	211,977	332,557	744,043	368,150	6,626,304
於二零一二年一月一日 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

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									
於二零一一年一月一日	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	–	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	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	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)
重新分類	–	–	–	–	–	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	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	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)

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共1,700,498,000港元(二零一一年：1,499,790,000港元)之物業、機器及設備及為數211,977,000港元(二零一一年：213,623,000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		總計 千港元
	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	
成本值			
於二零一二年一月一日	8,330	13,053	21,383
添置，按成本	–	377	377
於二零一二年十二月三十一日	8,330	13,430	21,760
折舊總額			
於二零一二年一月一日	1,944	7,238	9,182
本年度折舊	1,666	2,022	3,688
於二零一二年十二月三十一日	3,610	9,260	12,870
賬面淨值			
於二零一二年十二月三十一日	4,720	4,170	8,890

	公司		總計 千港元
	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	
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

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港持有：		
介乎10至50年租約	471,061	484,764
於香港以外持有：		
50年以上租約	78,727	58,672
介乎10至50年租約	684,084	540,799
少於10年租約	2,009	–
	1,235,881	1,084,235

15 投資物業

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	42,329,689	38,848,997
添置	1,530,053	1,323,199
收購附屬公司(附註38(c))	59,048	170,000
公允價值之增加	2,943,032	1,605,932
出售	(101,266)	(896,280)
轉撥	517,085	333,089
匯兌調整	206,784	944,752
於十二月三十一日	47,484,425	42,329,689

(a) 於二零一二年十二月三十一日，本集團以總值7,716,118,000港元(二零一一年：5,569,261,000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，第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司及ECG Consultancy Pte Ltd作出重估。他們均為獨立專業估值師，而物業估值則按二零一二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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	10,450,500	10,093,000
介乎10至50年租約	11,911,130	10,848,100
於香港以外持有：		
50年以上租約	1,853,446	1,834,957
介乎10至50年租約	23,269,349	19,553,632
	47,484,425	42,329,689

16 租賃土地及土地使用權

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	537,461	422,447
收購一間附屬公司	–	73,775
攤銷	(11,017)	(10,458)
轉撥	3,716	44,779
匯兌調整	1,636	6,918
於十二月三十一日	531,796	537,461

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港以外持有：		
50年以上租約	81,528	78,098
介乎10至50年租約	450,268	459,363
	531,796	537,461

於二零一二年十二月三十一日，本集團以總值110,526,000港元（二零一一年：144,001,000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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	30,457,204	27,083,244
添置	9,536,860	4,283,131
收購附屬公司(附註38(c))	-	150,000
出售附屬公司(附註38(e))	-	(262,158)
轉撥	(10,737,278)	(1,500,205)
匯兌調整	187,542	703,192
於十二月三十一日	29,444,328	30,457,204

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	6,380,053	3,935,633
香港以外(附註(a))	17,590,094	17,012,222
	23,970,147	20,947,855
計入流動資產的金額		
香港	2,383,395	7,907,351
香港以外	3,090,786	1,601,998
	5,474,181	9,509,349
	29,444,328	30,457,204

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，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4,474,118,000港元(二零一一年：5,573,570,000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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	4,159,533	4,434,957
介乎10至50年租約	4,603,915	7,408,027
於香港以外持有：		
50年以上租約	6,511,608	7,140,505
介乎10至50年租約	14,158,000	11,408,928
少於10年租約	10,698	-
永久業權土地及樓宇	574	64,787
	29,444,328	30,457,204
以上數字包括分類為營運租賃之租賃土地	12,784,959	13,447,043

於二零一二年十二月三十一日，本集團以總值7,338,441,000港元（二零一一年：2,568,243,000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）。

18 附屬公司

	公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市股份，按成本（附註(a)）	18,643,700	18,643,700
應收附屬公司款項（附註(b)）	16,070,456	10,622,074
	34,714,156	29,265,774
應付一間附屬公司款項（附註(c)）	5,659,613	4,580,182

(a) 集團主要附屬公司之詳情載於財務報表附註46。嘉里大榮為一間於臺灣證券交易所上市的公司。於二零一二年十二月三十一日，本集團投資於嘉里大榮的市值為2,482,711,000港元（二零一一年：1,330,839,000港元）。

(b) 應收附屬公司款項均為無抵押、無固定還款期及免息。

(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。

19 聯營公司

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市投資	7,775,374	7,318,781
於香港以外持有之上市權益證券	1,186,044	1,055,046
應佔資產淨值，已包括商譽（附註(a)）	8,961,418	8,373,827
應收聯營公司款項（附註(b)）	3,520,470	3,404,030
應付聯營公司款項（附註(c)）	(59,124)	(60,803)
	12,422,764	11,717,054
上市證券市場價值	947,876	640,235

(a) 主要聯營公司之詳情載於財務報表附註46。

(b) 應收聯營公司款項均為無抵押、無固定還款期及除2,806,242,000港元（二零一一年：2,520,568,000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：

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應佔總資產總額	18,703,177	18,338,051
應佔總負債總額	9,741,759	9,964,224
應佔收入總額	1,740,218	9,507,777
應佔除稅後淨溢利總額	573,443	2,354,901

20 衍生金融工具

	集團		公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 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)）	107,642	74,688	28,300	6,872
沒有應用對沖會計之衍生金融工具				
交叉貨幣掉期及遠期外匯合約，按公允價值（附註(b)）	78,530	102,316	78,530	102,316
總額	186,172	177,004	106,830	109,188

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32,954,000港元（二零一一年：74,688,000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14,762,000港元（二零一一年：9,940,000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港元的平均匯率在二零一二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) 沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期及遠期外匯合約

於二零一二年十二月三十一日，沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期及遠期外匯合約本金額分別為310,000,000美元(二零一一年：310,000,000美元)及30,000,000美元(二零一一年：零)。

截至二零一二年十二月三十一日止年內，本公司簽訂一遠期外匯合約，於二零一六年八月購買30,000,000美元(相等於232,335,000港元)，匯率為7.7445。

截至二零一零年十二月三十一日止年內，本公司簽訂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，本公司簽訂為數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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市權益證券，按公允價值	509,599	404,780
非上市權益證券，按公允價值	1,454,668	1,309,536
	1,964,267	1,714,316
香港上市證券市場價值	509,599	404,780

22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收貿易賬項	5,056,883	3,367,592
減：應收賬項減值之撥備(附註(b))	(47,390)	(31,062)
應收貿易賬項－淨額(附註(a))	5,009,493	3,336,530
應收第二按揭貸款	243,201	55,733
其他	3,059,100	3,498,823
	8,311,794	6,891,086
減：長期應收賬項(附註(c))	(237,346)	(55,004)
流動部分	8,074,448	6,836,082

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	3,606,079	3,271,017
人民幣	2,808,762	2,043,763
美元	248,678	169,703
英鎊	180,269	137,520
其他貨幣	1,468,006	1,269,083
	8,311,794	6,891,086

- (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。於二零一二年十二月三十一日，本集團之應收貿易賬款之賬齡按發票日期或相關買賣協議所定之條款及減去減值撥備分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月以下	3,666,376	2,426,583
一個月至三個月	1,152,523	788,636
超過三個月	190,594	121,311
	5,009,493	3,336,530

22 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金 (續)

(a) (續)

因本集團之客戶數量多，所以應收貿易賬款並無集中信貸之風險。於二零一二年十二月三十一日，應收貿易賬款700,256,000港元(二零一一年：763,417,000港元)經已逾期但並無減值。此等款項涉及多個沒有重大財政困難的獨立客戶，並根據過往經驗可取回逾期拖欠的金額。此等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
三個月內	662,564	761,557
三個月以上	37,692	1,860

(b) 於二零一二年十二月三十一日，應收貿易賬款47,390,000港元(二零一一年：31,062,000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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	31,062	47,057
應收賬款減值撥備	22,097	4,440
年內列為未能收回的應收賬款撇銷	(8,228)	(15,881)
撥備的撥回	(236)	(5,149)
匯兌差異	2,695	595
於十二月三十一日	47,390	31,062

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
於二零一一年一月一日					
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	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
於二零一二年一月一日	1,221,550	38,967	35,592	12,134	1,308,243
收購附屬公司(附註39)	533,354	74,930	9,244	14,466	631,994
減值	(7,000)	–	–	–	(7,000)
攤銷	–	(28,335)	(6,966)	(2,742)	(38,043)
匯兌調整	–	768	358	13	1,139
於二零一二年十二月三十一日	1,747,904	86,330	38,228	23,871	1,896,333
於二零一二年十二月三十一日					
成本	1,820,124	116,841	47,037	26,833	2,010,835
累計攤銷及減值	(72,220)	(30,511)	(8,809)	(2,962)	(114,502)
	1,747,904	86,330	38,228	23,871	1,896,333

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
中國	745,034	416,747
台灣	327,009	309,103
印度	148,289	152,289
香港	49,732	17,320
英國	114,966	114,966
其他	362,874	211,125
	1,747,904	1,221,550

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。於二零一二年十二月三十一日，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

截至二零一二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	2% – 6%	4% – 7%	4% – 8%	5% – 6%	2% – 32%
增長率	2% – 3%	5%	2% – 3%	2%	2% – 5%
貼現率	13%	15%	12%	9%	9% – 20%

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%

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，須為二零一二年十二月三十一日的商譽作出5,504,000港元進一步減值。

24 已落成之待售物業

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
租賃土地及土地使用權	2,423,153	1,599,618
其他發展成本	2,639,639	1,100,528
	5,062,792	2,700,146

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上市證券		
— 香港	182,310	143,489
— 馬來西亞	148	128
上市證券之市場價值	182,458	143,617

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
受限制之銀行存款(i)	6,054	25,256	—	—
有抵押之銀行存款(附註43)	12	3,279	—	—
	6,066	28,535	—	—

- (i) 於二零一二年十二月三十一日，本集團為數約6,054,000港元（二零一一年：25,256,000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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
手頭現金及銀行結存	6,899,157	6,702,199	67,249	97,440
短期銀行存款(i)	9,160,358	10,843,087	3,343,796	7,766,308
現金及銀行結存	16,059,515	17,545,286	3,411,045	7,863,748
有抵押銀行透支(附註43)	(23,960)	(15,215)	-	-
無抵押銀行透支	(2,129)	(297)	-	-
現金及銀行結存減銀行透支	16,033,426	17,529,774	3,411,045	7,863,748
減：到期日在三個月以後之 短期銀行存款	(1,878,914)	(1,427,821)	(150,000)	(1,025,003)
現金及現金等值	14,154,512	16,101,953	3,261,045	6,838,745

現金及銀行結存減銀行透支以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
人民幣	7,563,478	7,227,752	23	883,921
港元	3,837,933	8,762,961	409,089	6,887,825
美元	3,650,318	629,678	2,868,479	91,960
其他貨幣	981,697	909,383	133,454	42
	16,033,426	17,529,774	3,411,045	7,863,748

(i) 短期銀行存款之有效年利率為1.73% (二零一一年：1.97%)；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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
貿易應付賬項	1,772,219	1,500,920
應付建築成本	1,894,323	1,285,788
租務訂金	680,818	578,267
銷售訂金	3,580,073	4,232,531
收購附屬公司的應付代價	424,827	300,903
其他	2,971,627	2,545,754
	11,323,887	10,444,163

於二零一二年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一個月以下	1,036,628	746,615
一個月至三個月	551,519	416,846
超過三個月	184,072	337,459
	1,772,219	1,500,920

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
人民幣	6,894,941	4,744,083
港元	2,893,387	4,289,183
美元	271,277	143,496
英鎊	180,812	182,730
其他貨幣	1,083,470	1,084,671
	11,323,887	10,444,163

28 銀行貸款

	集團		公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非本期				
銀行貸款				
— 無抵押	14,181,190	12,835,254	329,318	809,805
— 有抵押(附註43)	5,032,887	2,986,569	—	—
	19,214,077	15,821,823	329,318	809,805
本期				
銀行貸款				
— 無抵押	2,103,220	5,187,193	500,000	—
— 有抵押(附註43)	435,861	174,963	—	—
	2,539,081	5,362,156	500,000	—
銀行貸款總額	21,753,158	21,183,979	829,318	809,805

銀行貸款之償還期如下：

	集團		公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	2,539,081	5,362,156	500,000	—
一年至二年	1,230,535	2,876,427	—	500,000
二年至五年	16,142,345	11,503,330	329,318	309,805
五年內清還	19,911,961	19,741,913	829,318	809,805
超過五年	1,841,197	1,442,066	—	—
	21,753,158	21,183,979	829,318	809,805

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零一二年			二零一一年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
銀行貸款	1.30%	3.29%	6.97%	1.35%	3.18%	7.00%

所有銀行貸款之賬面值大致接近公允價值。

28 銀行貸款 (續)

銀行貸款之賬面值以下述貨幣計值：

	集團		公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	14,939,617	16,503,717	500,000	500,000
美元	93,455	104,551	–	–
人民幣	5,669,450	3,793,364	–	–
其他貨幣	1,050,636	782,347	329,318	309,805
	21,753,158	21,183,979	829,318	809,805

29 可換股債券

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。

於二零一二年二月，所有可換股債券已全數贖回。

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

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

29 可換股債券 (續)

已確認於綜合財務狀況表之可換股債券計算如下：

	千港元
於發行日期可換股債券之面值	2,350,000
減：權益部份	(207,740)
初次確認之負債部份	2,142,260
減：負債部份應佔之直接發行成本	(22,555)
初次確認之負債部份 (扣除直接發行成本)	2,119,705

	千港元
初次確認之負債部份 (扣除直接發行成本)	2,119,705
加：二零一零年內或以前之財務費用	474,930
於二零一零年十二月三十一日之負債部份	2,594,635
加：二零一一年之財務費用 (附註8)	139,516
於二零一一年十二月三十一日之負債部份	2,734,151
加：二零一二年之財務費用 (附註8)	20,120
減：於年內贖回	(2,754,271)
於二零一二年十二月三十一日之負債部份	-

債券之財務費用依據有效利率方法以年率5.38%有效利率計算。

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 (「Wiseyear」) 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%。

於二零一二年二月，Wiseyear發行面值總額600,000,000美元之5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%。

定息債券於新加坡證券交易所上市。於二零一二年十二月三十一日，定息債券之市場價值為11,302,141,000港元 (二零一一年：5,837,650,000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637,505,000港元(二零一一年：595,256,000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(二零一一年：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602,610,000港元(二零一一年：987,257,000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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
港元	2,158,355	2,732,883
美元	198,490	199,847
其他貨幣	191,619	69,684
	2,548,464	3,002,414

32 遞延稅項

	集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	3,875,123	3,547,989
收購附屬公司(附註39)	25,684	(72)
遞延稅項於收益表支銷	587,312	221,723
遞延稅項於其他全面收益內支銷	3,199	–
匯兌調整	10,514	105,483
於十二月三十一日	4,501,832	3,875,123

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2,590,745,000港元(二零一一年：2,202,289,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅收入。除為數723,212,000港元(二零一一年：325,274,000港元)的稅項虧損分別在二零二一年前(包括二零二一年)到期(二零一一年：二零二零年)外，此等稅項虧損並無到期日。

於二零一二年十二月三十一日，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586,968,000港元(二零一一年：505,659,000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
於二零一二年一月一日	3,109,089	547,186	(61,785)	280,633	3,875,123
收購附屬公司(附註39)	-	25,684	-	-	25,684
遞延稅項於收益表支銷	512,884	25,686	19,426	29,316	587,312
遞延稅項於其他全面收益內支銷	3,199	-	-	-	3,199
匯兌調整	25,460	2,028	-	(16,974)	10,514
於二零一二年十二月三十一日	3,650,632	600,584	(42,359)	292,975	4,501,832

	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	2,862,417	554,732	(111,550)	242,390	3,547,989
收購附屬公司	-	(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

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託管理基金融資。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1,250港元(於二零一二年六月一日前：1,000港元)。僱員之有關收入如為每月6,500港元(於二零一二年六月一日前：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。

33 退休福利 (續)

(a) 界定供款計劃 (續)

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(二零一一年：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956,000港元(二零一一年：1,160,000港元)已被取用，於年終尚餘可供扣取未來供款之數額為472,000港元(二零一一年：241,000港元)。

本集團亦向根據中國有關省市政府規定而需設立之退休金計劃作出界定供款。有關期間之供款率由員工薪金之10%至22%不等。至於海外附屬公司，本集團則根據海外附屬公司及／或法例規定而需設立之界定供款退休金計劃作出供款。

(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。基金每年由獨立合資格精算師，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
計劃資產的公允價值	3,646	5,173
已注入資金的債務的現值	(352,344)	(325,331)
未確認精算虧損	191,388	151,829
總退休金負債	(157,310)	(168,329)

33 退休福利 (續)

(b) 界定受益計劃 (續)

年內計劃資產的公允價值變動如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	5,173	1,652
收購附屬公司	–	408
精算利得	40	58
僱主供款	36,997	33,278
計劃資產的預期回報	(1,496)	–
已付福利	(37,698)	(29,754)
匯兌調整	630	(469)
於十二月三十一日	3,646	5,173

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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	325,331	312,737
收購附屬公司	–	925
當期服務成本	4,849	8,165
利息成本	5,907	5,272
精算虧損	40,061	40,529
已付福利	(37,698)	(29,754)
匯兌調整	13,894	(12,543)
於十二月三十一日	352,344	325,331

於綜合收益表確認的金額如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
當期服務成本	4,849	8,165
利息成本	5,907	5,272
本年度確認淨精算虧損	6,497	4,495
總計，列入員工費用內(附註13)	17,253	17,932

在總費用中，13,132,000港元(二零一一年：12,318,000港元)及4,121,000港元(二零一一年：5,614,000港元)分別列入直接經營費用和行政及其他經營費用內。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年內計劃資產的實際回報	40	58

33 退休福利 (續)

(b) 界定受益計劃 (續)

採用的主要精算假設如下：

	二零一二年	二零一一年
應用於退休金債務的折現率	1.50%	1.75%
計劃資產的預期回報率	1.75%	1.75%
未來薪酬增長率	1.00%	1.00% – 2.00%

計劃資產包含100% (二零一一年：100%) 現金存款。

二零一零年、二零一一年及二零一二年的過往經驗調整如下：

	二零一二年 千港元	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	3,646	5,173	1,652
退休金債務的現值	(352,344)	(325,331)	(312,737)
赤字	(348,698)	(320,158)	(311,085)
退休金債務的經驗調整	40,061	40,529	(3,067)
計劃資產的經驗調整	40	58	66

對於截至二零一三年十二月三十一日止年度，受益計劃的預期僱主供款為37,069,000港元。

34 股本

	法定 普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零一二年		二零一一年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,438,365,676	1,438,366	1,436,031,280	1,436,031
因行使購股權發行之新股份 (附註(a))	765,052	765	2,334,396	2,335
於十二月三十一日	1,439,130,728	1,439,131	1,438,365,676	1,438,366

附註：

- (a) 年內，合共765,052股購股權已獲行使，行使價為每股6.85港元、18.74港元、17.58港元及35.45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：

	二零一二年		二零一一年	
	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	6.85	62,552	7.98	176,948
於年內行使(附註(i))	6.85	(62,552)	8.60	(114,396)
於十二月三十一日(附註(ii))	-	-	6.85	62,552

於二零一二年十二月三十一日，所有根據一九九七年購股權計劃授出之購股權已可予以行使。年內於行使購股權時之相關加權平均股價為33.93港元(二零一一年：31.84港元)，而所得的款額合共428,481港元(二零一一年：983,679港元)。於年內並無購股權授出或就調整而授出、註銷或失效(二零一一年：無)。

附註：

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一二年	二零一一年
11.59	-	42,208
6.85	62,552	72,188
	62,552	114,396

35 購股權 (續)

(a) 一九九七年購股權計劃 (續)

附註：(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	購股權數目	
	(港元)	二零一二年	二零一一年
二零一二年四月十五日	6.85	-	62,552
		-	62,552

(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：

	二零一二年		二零一一年	
	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	37.09	18,315,000	35.40	21,135,000
於年內行使 (附註 (i))	17.82	(652,500)	18.14	(2,220,000)
於年內失效	-	-	47.70	(600,000)
於十二月三十一日 (附註(ii))	37.80	17,662,500	37.09	18,315,000

於二零一二年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權已有17,662,500股 (二零一一年：18,315,000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36.41港元 (二零一一年：38.74港元)，而所得的款額合共11,624,650港元 (二零一一年：40,268,800港元)。於年內並無購股權授出或就調整而授出、註銷或失效 (二零一一年：無)。

35 購股權 (續)

(b) 二零零二年購股權計劃 (續)

附註：

(i) 行使購股權詳情：

每股行使價 (港元)	購股權數目	
	二零一二年	二零一一年
18.74	132,500	1,070,000
17.58	520,000	1,150,000
	652,500	2,220,000

(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	購股權數目	
	(港元)	二零一二年	二零一一年
17/03/2006 – 16/03/2015	18.74	195,000	257,500
17/03/2007 – 16/03/2015	18.74	1,307,500	1,377,500
02/04/2009 – 01/04/2018	47.70	2,950,000	2,950,000
02/04/2010 – 01/04/2018	47.70	2,950,000	2,950,000
02/04/2011 – 01/04/2018	47.70	5,900,000	5,900,000
06/02/2010 – 05/02/2019	17.58	1,960,000	2,150,000
06/02/2011 – 05/02/2019	17.58	2,400,000	2,730,000
		17,662,500	18,315,000

(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。

35 購股權 (續)

(c) 二零一一年購股權計劃 (續)

根據二零一一年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一二年		二零一一年	
	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	-	-	-	-
於年內授予 (附註(ii))	35.45	24,340,000	-	-
於年內行使	35.45	(50,000)	-	-
於年內失效	35.45	(130,000)	-	-
於十二月三十一日 (附註(i))	35.45	24,160,000	-	-

於二零一二年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃授出之購股權有11,955,000股 (二零一一年：無) 已被行使 (附註(ii))。年內已行使購股權於行使時之行使價為每股35.45港元，相關加權平均股價為39.63港元，而所得的款額合共1,772,500港元 (二零一一年：無)。於年內並無購股權就調整而授出或註銷 (二零一一年：無)。

附註：

(i) 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	
		二零一二年	二零一一年
31/10/2012 – 29/04/2022	35.45	11,955,000*	-
15/02/2013 – 29/04/2022	35.45	50,000	-
01/04/2013 – 29/04/2022	35.45	50,000	-
31/10/2013 – 29/04/2022	35.45	12,105,000	-
		24,160,000	-

* 於報告期末可被行使而尚未行使之購股權。

35 購股權 (續)

(c) 二零一一年購股權計劃 (續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一二年十二月三十一日，有12,205,000股於二零一二年四月三十日授出而尚未行使之購股權仍未歸屬。用以換取授出購股權之僱員股務的公允價值已確認為費用。在歸屬期內的支出總額以參考授出購股權的公允價值作決定。於二零一二年四月三十日授出之購股權的加權平均公允價值為每股9.96港元。估值根據二項式模式，以下列數據及假設計算：

授出日之收市股價：	35.45港元
行使價：	35.45港元
預期浮動率 ⁱ ：	每年36%
購股權期限：	10年
平均無風險利率 ⁱⁱ ：	每年1.21%
預計股息率：	每年2.5%

- 附註： I. 根據過往股價走勢釐定。
II. 相當於在行使期內香港政府債券的收益率。

估值已考慮到假設離職率為每年10%及購股權持有人會於股值至少達至行使價200%時提早行使購股權。

購股權的價值隨若干主觀假設的不同價值而變化。任何使用之可變因素的變化或會對購股權之估計公允價值有重大影響。

36 股份溢價

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日	12,190,587	12,127,520
因行使購股權而產生(附註34(a))	13,061	38,918
轉撥自購股權儲備(附註37(f))	5,031	24,149
於十二月三十一日	12,208,679	12,190,587

37 其他儲備

	集團					總計 千港元
	其他物業 重估儲備 千港元	可供 出售投資 重估儲備 千港元	可換股 債券儲備 千港元	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	
於二零一二年一月一日	31,638	1,051,758	205,552	63,797	13,247,592	14,600,337
租賃土地及樓宇轉撥作投資 物業時公允價值之增加 (已扣除稅項)	9,598	-	-	-	-	9,598
現金流量對沖						
— 公允價值增加	-	-	-	32,954	-	32,954
— 轉撥至財務費用(附註8)	-	-	-	(14,762)	-	(14,762)
可供出售投資之公允價值增加	-	240,479	-	-	-	240,479
應佔一間聯營公司的現金流量 對沖之公允價值增加	-	-	-	949	-	949
應佔聯營公司的外匯儲備	-	-	-	-	438	438
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	-	-	445,717	445,717
轉撥至股份溢價	-	-	-	-	(5,031)	(5,031)
僱員服務價值	-	-	-	-	173,103	173,103
轉撥(至)/自保留溢利	-	-	(205,552)	-	11,473	(194,079)
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	(176,182)	(176,182)
出售附屬公司之部份權益	-	-	-	-	434,660	434,660
於二零一二年十二月三十一日	41,236	1,292,237	-	82,938	14,131,770	15,548,181

37 其他儲備 (續)

	集團					
	其他物業 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	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	—	(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

37 其他儲備 (續)

(a) 其他

	集團						
	資本儲備 (附註(b)) 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(c)) 千港元	資本 贖回儲備 (附註(d)) 千港元	收購儲備 (附註(e)) 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日	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(附註36)	-	(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
收購一間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
於二零一二年一月一日	8,298,842	239,008	4,844,818	24,493	7,868	(167,437)	13,247,592
應佔聯營公司的外匯儲備	-	-	438	-	-	-	438
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	445,717	-	-	-	445,717
轉撥至股份溢價(附註36)	-	(5,031)	-	-	-	-	(5,031)
僱員服務價值	-	173,103	-	-	-	-	173,103
轉撥自保留溢利	-	-	-	11,473	-	-	11,473
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	(176,182)	(176,182)
出售一間附屬公司之部份權益	-	-	-	-	-	434,660	434,660
於二零一二年十二月三十一日	8,298,842	407,080	5,290,973	35,966	7,868	91,041	14,131,770

(b) 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。

(c) 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)

- (d) 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。
- (e) 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制權）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。
- (f) 本公司之其他儲備

	繳入盈餘 千港元	可換股 債券儲備 千港元	購股權儲備 千港元	資本贖回儲備 (附註(d)) 千港元	對沖儲備 千港元	總計 千港元
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
於二零一二年一月一日	17,793,308	205,552	239,008	7,868	(2,977)	18,242,759
轉撥至股份溢價(附註36)	-	-	(5,031)	-	-	(5,031)
僱員服務價值	-	-	173,103	-	-	173,103
現金流量對沖						
- 公允價值增加	-	-	-	-	21,428	21,428
- 轉撥至財務費用	-	-	-	-	(19,493)	(19,493)
轉撥至保留溢利	-	(205,552)	-	-	-	(205,552)
於二零一二年十二月三十一日	17,793,308	-	407,080	7,868	(1,042)	18,207,214

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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除稅前溢利	9,899,237	7,102,983
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權攤銷	391,278	349,017
無形資產攤銷	38,043	3,721
來自上市及非上市投資之股息收入	(80,378)	(69,926)
利息收入	(292,543)	(228,372)
出售物業、機器及設備之虧損	71,459	53,935
出售投資物業之利潤	(44,913)	(273,954)
出售附屬公司之利潤	–	(28,808)
出售聯營公司之利潤	–	(3,482)
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的 公允價值(利潤)/虧損	(38,837)	82,053
收購附屬公司之或然付款的公允價值(利潤)/虧損	(8,068)	9,973
可供出售投資減值	82	515
商譽減值	7,000	7,303
淨退休金負債之改變	(19,744)	(19,841)
投資物業公允價值之增加	(2,943,032)	(1,605,932)
融資費用	559,572	333,771
應佔聯營公司之業績	(573,443)	(2,354,901)
營運資本改動前之經營溢利	6,965,713	3,358,055
發展中物業、已落成之待售物業及應收賬項、預付款項及訂金之 減少/(增加)	5,445,291	(3,427,823)
應付賬項、已收訂金及應計項目之增加	740,160	3,679,909
來自經營所得現金淨額	13,151,164	3,610,141

(b) 收購附屬公司之現金流出淨額分析 – 企業合併

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已付現金代價	(414,416)	(439,599)
往年收購年內支付的現金代價	(125,122)	(24,699)
已購入現金及銀行結存	106,156	101,751
收購附屬公司之現金流出淨額	(433,382)	(362,547)

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

於二零一二年一月，本集團收購嘉里物流安徽有限公司（前稱合肥華興汽車零配件有限公司）100%股權。該公司擁有一間位於合肥經濟及科技發展地區的貨倉。

	千港元
已付現金代價	(59,208)
已購入現金及銀行結存	234
收購附屬公司之現金流出淨額	(58,974)

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、廠房及設備	86
投資物業	59,048
應收賬項、預付款項及訂金	13,198
現金及銀行結存	234
應付賬項、已收訂金及應計項目	(13,299)
稅項	(59)
可識別淨資產總額	59,208

38 綜合現金流動表之附註 (續)

(d) 與非控制性權益的交易

於年內，本集團完成數項非控制性權益交易如下：

於二零一二年內，本集團分別以總額3,917,000港元及252,156,000港元之購買代價進一步收購EAE Logistics Holding Limited (「EAE」) 4%及嘉里大榮4.77%之有效權益。於收購日，EAE與嘉里大榮之非控制性權益之賬面值分別為1,324,000港元及78,567,000港元。此等交易之影響概括如下：

	千港元
支付予非控制性權益的金額	(256,073)
非控制性權益之減少	79,891
確認於權益內之購入代價高出賬面值的金額	(176,182)

於二零一二年九月，本集團以1,182,419,000港元之代價出售嘉里置業(杭州)有限公司(「杭州公司」) 25%權益予香格里拉中國有限公司(香格里拉(亞洲)有限公司的一間全資擁有附屬公司)。於出售日，杭州公司售出的權益之賬面值為839,990,000港元。該交易的影響概括如下：

	千港元
收取非控制性權益的金額	1,182,419
已付稅項	(42,722)
非控制性權益之增加	(839,990)
外匯儲備之釋放	134,953
確認於權益內之出售代價高出賬面值的金額	434,660

38 綜合現金流動表之附註 (續)

(e) 出售附屬公司之現金流入淨額分析

	二零一二年 千港元	二零一一年 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

於年內，本集團完成收購數間附屬公司如下：

於一月，本集團收購在西班牙經營國際貨運業務的Kerry Logistics (Spain), S.A.U. (前稱Kerry Salvat Logistics, S.A.) 50%額外權益，令其成為本集團全資擁有的附屬公司。

於一月，本集團收購中山市大金頓貿易有限公司100%權益。該公司經營國內食品貿易及批發業務。

於一月，本集團收購北京騰昌國際物流有限公司51%權益。該公司是家無船承運業務經營者，經營北京其中一個主要的空運綜合平台。

於一月，本集團收購上海騰隆國際貨運代理有限公司51%權益。該公司亦是一家無船承運業務經營者，經營上海其中一個主要的空運綜合平台。

39 企業合併 (續)

於一月，本集團收購恒豐供應鏈有限公司60%權益，該公司是一間於香港經營貿易、銷售及配送食品及飲料產品和提供伙食的公司。

於三月，本集團收購Tin Thanh Express Joint Stock Company (後改名為Kerry TTC Express Joint Stock Company) 70%有效權益。該公司於越南經營當地速遞業務。

於六月，本集團收購泰山保險顧問有限公司100%權益，該公司主要經營香港及中國保險經紀業務。

於六月，本集團收購Kerry Logistics Cold Chain (Australia) Pty Ltd. 60%權益，該公司於澳洲經營冷鏈配送業務。

於七月，本集團收購超峰快遞股份有限公司48.3%有效權益，該公司於台灣經營當地即日速遞業務。

於七月，本集團收購TGX集團60%有效權益，該公司於香港經營本地速遞服務以及中國、台灣、澳門及德國之國際速遞業務。

於八月，本集團收購Fast Forward Logistics Sdn. Bhd.及Able Meridian Logistics Sdn. Bhd. 60%權益，該兩間公司於馬來西亞經營清關及貨櫃搬運業務。

以上交易的代價總額如下：

	千港元
已付現金代價	414,416
將付代價	257,114
總計	671,530

39 企業合併 (續)

於各個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	55,228
無形資產	
— 客戶關係	74,930
— 競業禁止協議	9,244
— 商標	14,466
可供出售投資	7,479
應收賬項、預付款項及訂金	219,348
現金及銀行結存	106,156
應付賬項、已收訂金及應計項目	(189,253)
銀行貸款	(14,212)
稅項	(2,158)
遞延稅項	(25,684)
可識別淨資產總額	255,544
商譽	533,354
非控制性權益	(113,385)
一間聯營公司權益	(3,983)
總計	671,530

因收購而產生的533,354,000港元商譽，乃由於預期所收購企業帶來盈利能力及協同效益。

從各自收購日至二零一二年十二月三十一日期內，上述所收購企業為本公司股東帶來2,103,447,000港元收入及42,293,000港元淨溢利。倘若收購發生於二零一二年一月一日，所收購企業將為本公司股東帶來截至二零一二年十二月三十一日止年度2,280,011,000港元收入及30,923,000港元溢利。

本集團按或有代價安排並根據收購業務若干年之除稅前溢利的倍數計算，需支付前持有人未折現最高金額266,465,000港元。或有代價之公允價值252,655,000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) 購買服務

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用（附註(i)）	16,448	15,226
租金費用（附註(ii)）	35,738	36,888

- (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

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	128,543	103,420
以股份為基礎的支付	59,213	5,328
離職後福利	823	720
	188,579	109,468

(c) 年終結餘

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司（附註19）	3,520,470	3,404,030
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	637,505	595,256
— 嘉里控股有限公司之附屬公司	241,698	241,698
聯營公司（附註19）	59,124	60,803

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，亦即本集團於二零一二年十二月三十一日須承擔之財務風險共約1,496,416,000港元(二零一一年：1,576,413,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,360,790,000港元(二零一一年：2,594,570,000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146,956,000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) 於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已簽約但未撥備	9,090,849	7,743,340
已經批准但未訂約	371,143	440,599
	9,461,992	8,183,939

- (b) 於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	316,324	326,670
第二至第五年(包括首尾兩年)	379,917	450,242
五年以上	183,517	153,517
	879,758	930,429

- (c) 於二零一二年十二月三十一日，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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	1,486,209	1,455,148
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,615,595	1,386,512
五年以上	426,219	415,818
	3,528,023	3,257,478

42 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	集團		公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 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))	1,496,416	1,576,413	18,027,852	19,302,484
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))	722,885	765,187	-	-
關於可換股債券持有人之擔保 (附註(iv))	-	-	-	2,734,151
關於定息債券持有人之擔保 (附註(v))	-	-	10,153,100	5,561,518
	2,219,301	2,341,600	28,180,952	27,598,153

- (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，亦即本集團於二零一二年十二月三十一日須承擔之財務風險共約1,496,416,000港元(二零一一年：1,576,413,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為2,360,790,000港元(二零一一年：2,594,570,000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，亦即本公司於二零一二年十二月三十一日須承擔之財務風險共約18,027,852,000港元(二零一一年：19,302,484,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，由本公司擔保之該等信貸總額約為24,401,420,000港元(二零一一年：26,532,566,000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，亦即本集團於二零一二年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為722,885,000港元(二零一一年：765,187,000港元)。於二零一二年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為8,100,318,000港元(二零一一年：8,887,153,000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債券持有人作出擔保(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債券持有人作出擔保(附註30)。

42 或然負債 (續)

(b) 其他擔保及承諾

- (i) 本公司一全資擁有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) 本公司全資擁有附屬公司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

嘉里大通物流有限公司(「嘉里大通」)，一間本集團持有70%股權之公司，牽涉於一宗法律訴訟。案中一家航空公司，連同其餘五位原告人，包括有關飛機的保險公司，在共同及各別的基礎上向六名被告人，包括嘉里大通，申索有關一宗被指稱在二零零零年發生因運輸一些化學物質而導致一架飛機損毀所造成合共為大約65,600,000美元(以1美元對7.8港元的匯率計約511,700,000港元)的損害賠償、費用及利息。

原告人宣稱要追討約65,600,000美元的損害賠償代表了該飛機在損毀發生時的市場價值減去其在維修後的轉賣價值。

於北京市高級人民法院(「該法院」)在二零零七年十二月五日頒佈的民事判決書(「該判決」)，該法院申明嘉里大通已滿足了它於此案件中的所有義務且不對任何一位原告人負有任何責任。案中航空公司及其他五名原告人對嘉里大通及其他三名被告人提出之所有索償均被該法院駁回。該法院只判另外兩名被告人須向原告人賠償65,100,000美元。所有六名原告人及其中一名被告人(「主要被告」)對該判決提出上訴。該主要被告及後撤回其上訴，只餘下原告人的上訴有待聆訊。

中華人民共和國最高人民法院(「該上訴法院」)於二零零九年七月三十日就該上訴進行了聆訊。根據於二零一三年一月二十八日頒下日期為二零一二年十二月二十五日之民事判決書(「該上訴判決」)，該上訴法院重申主要被告應對原告人的索償負主要及全部責任，且調高該判決中有關本案之賠償金額至大約65,800,000美元，包括有關的專家費用在內。另外，該上訴法院亦部份地推翻了該判決，改判若主要被告無法向原告人完全清償判決金額時，嘉里大通及另一被告人須對主要被告未能清償之該部份判決金額各承擔5%之賠償責任。由於主要被告正進行破產程序，其清償債務的可能性成疑。

該上訴判決已於頒發時即時生效並可予強制執行。惟如發覺該上訴判決有任何錯誤，根據中華人民共和國法律，該上訴各參與方可以於該上訴判決生效力的6個月內提出重審申請。倘若未有任何一方於該上訴判決生效力的6個月內提出重審申請，則嘉里大通根據該上訴判決對原告人應付最多約3,300,000美元。倘任何一方於定明的時限內申請重審，而該上訴法院決定重審此案件的話，則嘉里大通的責任(如有)將由該上訴法院於重審時重新評估。

除於上文所披露外，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進一步發展。根據收購嘉里大通之買賣協議，現仍保留嘉里大通30%權益的賣方其時已承諾就上述針對嘉里大通之訴訟而引起的一切損失、開支、費用及其他責任及法律責任，向本集團作出全額彌償。因此，本公司並無於財務報表中作出撥備。

43 資產抵押 – 集團

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支總額為21,779,247,000港元（二零一一年：21,199,491,000港元），其中包括無抵押之總額16,286,539,000港元（二零一一年：18,022,744,000港元），及有抵押之總額5,492,708,000港元（二零一一年：3,176,747,000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12,000港元（二零一一年：3,279,000港元）（附註26）之銀行存款之抵押；及
- (iii) 轉讓若干物業之保險收益。

44 報導期間後事項

於二零一三年三月，本集團透過公開投標以11,687,880,000港元投得香港九龍何文田一幅地塊。

45 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。

46 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司

(i) 主要附屬公司

截至二零一二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	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	物業銷售	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)
富安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣500,000,000元	-	60%	(5)(8)
港滙發展有限公司	香港	投資控股	8,000,000	1港元	75%	
匯耀置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,240,000,000元	-	100%	(5)(8)
嘉里曹家壩房地產(上海)有限公司	中華人民共和國	物業投資及銷售	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	物業銷售	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	物業銷售及發展	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	708,350,000港元	-	100%	(5)(8)
嘉里祥楓房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	680,000,000港元	-	100%	(5)(8)
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)
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%	
嘉里建設(深圳)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	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	425,750,000美元	-	75%	(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600,000,000元	-	80%	(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%	
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4,287,500,000元	-	60%	(8)
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、銷售及發展	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	250,000美元	-	55.20%	(5)(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)
裕安置業(莆田)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣300,000,000元	-	60%	(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600,000,000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%	
永裕置業(南京)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,100,000,000元	-	100%	(5)(8)
鄭州裕恒置業有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣600,000,000元	-	55%	(5)(8)

46 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%	
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	物業銷售	1	1港元	71%	
朝順有限公司	香港	物業銷售	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	物業銷售	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%	

46 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	物業銷售	1	1港元	71%	
灝豐有限公司	香港	物業銷售	1	1港元	71%	
Peak Universe Limited	香港	提供財務服務	1	1港元	71%	
Pettico Limited	香港	提供財務服務	2	10港元	100%	
Precise Skill Investments Limited	香港	提供財務服務	1	1港元	71%	
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	物業銷售	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%	
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%	

46 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						
ABLE MERIDIAN LOGISTICS SDN. BHD.	馬來西亞	貨運	4,317,000	1馬幣	60%	(5)
ADN BERKAT SDN. BHD.	馬來西亞	貨運	250,000	1馬幣	55%	(5)
Arie van Donge & Co. Holding B.V.	荷蘭	貨運	1,500	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)
北京騰昌國際物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣30,000,000元	-	51%	(9)
北京亦庄嘉里大通物流有限公司	中華人民共和國	貨運	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)
成都嘉里蜀都物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣50,000,000元	-	100%	(5)(8)
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2,000,000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112,500,000元	-	100%	(5)(8)
重慶騰昌物流有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣5,000,000元	-	51%	(5)(7)
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	55%	(5)
E.A.E. TRANSPORT SDN. BHD.	馬來西亞	運輸及配送服務	500,000	1馬幣	55%	(5)
達通中港陸運有限公司	香港	運輸及配送服務	1	1港元	100%	
達通國際陸運有限公司	香港	運輸及配送服務	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	55%	(5)
F.D.I COMMERCIAL AND FORWARDING SERVICES COMPANY LIMITED	越南	貨運	3,333,330,000越南盾	-	70%	(5)
FAST FORWARD LOGISTICS SDN. BHD.	馬來西亞	貨運	100,000	1馬幣	60%	(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)
廣州卡特汽車貨運有限公司	中華人民共和國	貨運	人民幣1,000,000元	-	70%	(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)
卓滙管理有限公司	香港	一般貿易	1	1港元	60%	(5)
K.A.S. Services Limited	香港	一般銷售代理	1	1港元	100%	(5)
KART (THAILAND) LIMITED	泰國	跨境運輸及清關代理	400,000	100泰銖	55%	(5)(6)

46 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)						
KART (VIET NAM) COMPANY LIMITED	越南	運輸及配送服務	4,173,000,000越南盾	-	100%	(5)
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	運輸及配送服務	9,850,000港元	-	100%	(5)(9)
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	運輸及配送服務	500,000	1港元	100%	
Kerry Distribution (Thailand) Limited	泰國	運輸及配送服務	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)
嘉里配套管理(香港)有限公司	香港	樓宇管理	2	1港元	100%	
嘉里配套管理服務有限公司	香港	樓宇管理	2	1港元	100%	
Kerry Far East Logistics (Bangladesh) Limited	孟加拉	貨運	100,000	100塔卡	70%	(5)
嘉里集遠物流(香港)有限公司	香港	貨運	100	1港元	100%	
嘉里福保食舖(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)
KERRY FREIGHT (SINGAPORE) PTE. LTD. (Formerly known as Kerry Logistics (Singapore) Pte. Ltd.)	新加坡	貨運	500,000	1坡幣	100%	(5)
嘉里通運股份有限公司	台灣	貨運	6,000,000	10新台幣	56.47%	(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 MYANMAR LIMITED	緬甸	貨運	50,000	1美元	60%	(5)
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%	
嘉會物流(上海)有限公司 (前稱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)
KERRY INTEGRATED LOGISTICS (HUNG YEN) JOINT STOCK COMPANY	越南	物流業務	1,280,000 ⁽²⁾	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)

46 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 (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) BVBA	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	120,000,000美元	-	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)
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	178,000,000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	140 ^(4a) 61 ^(4b)	100歐羅 100歐羅	89.55%	(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 (SPAIN), S.A.U. (Formerly known as KERRY SALVAT LOGISTICS, S.A.)	西班牙	貨運	20,000	6.01歐羅	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78,000,000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)
嘉里物流安徽有限公司	中華人民共和國	物流業務	人民幣36,000,000元	-	100%	(5)(8)
KERRY LOGISTICS CENTRE (TAMPINES) PTE. LTD. (Formerly known as 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 COLD CHAIN (AUSTRALIA) PTY. LTD.	澳洲	冷鏈配送服務	1,000,000	1澳元	60%	
KERRY LOGISTICS FRANCE SARL	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 HOLDINGS (AUSTRALIA) PTY LTD	澳洲	投資控股	100	1澳元	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%	

46 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)						
Kerry Logistics Services Limited	英屬維爾京群島	投資控股	2	1美元	100%	
KERRY MALSHIP LOGISTICS LANKA (PRIVATE) LIMITED	斯里蘭卡	貨運	250,000	1美元	51%	(5)
KERRY PACIFIC (THAILAND) LIMITED	泰國	無船承運人	100,000	100泰銖	100%	(5)(6)
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%	
嘉里大榮物流股份有限公司	台灣	運輸及物流業務	483,582,498	10新台幣	30.42%	(5)(10)(13)
KERRY TTC EXPRESS JOINT STOCK COMPANY	越南	速遞服務	8,600,000	10,000越南盾	70%	(5)
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.	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	1,000,000	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	1,597,007	10盧布	60%	(5)
嘉里英特拉集裝箱服務(上海)有限公司	中華人民共和國	清洗及維修集裝箱罐	450,000美元	-	60%	(5)(8)
KERRY-ITS TERMINAL PTE. LTD.	新加坡	清洗及維修集裝箱罐	1,800,000	1坡幣	60%	(5)

46 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)						
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	1坡幣	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 Insurance Consultants Limited	香港	保險顧問	200,000	1港元	100%	
KLN INVESTMENT (VIET NAM) CO., LTD.	越南	提供辦公室租賃、展覽中心、會議中心及商業中心服務	35,000,000,000越南盾	-	100%	(5)
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%	(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%	
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)
青島前灣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)(6)(7)
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	投資控股	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%	(7)
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)
上海嘉成物流有限公司 (前稱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%	(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)

46 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)						
上海中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%	(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)
上海騰隆國際貨運代理有限公司	中華人民共和國	貨運	人民幣70,000,000元	-	51%	(9)
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%	(7)
深圳市東盟物流有限公司	中華人民共和國	投資控股	人民幣1,000,000元	-	100%	(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	55%	(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%	
泰山保險顧問有限公司	香港	保險經紀	1,000,000	1港元	100%	(5)
騰隆國際貨運有限公司	香港	貨運	120,000	100港元	51%	
點點送服務有限公司	香港	速遞服務	1	1港元	60%	(5)
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)
精英速遞有限公司	香港	速遞服務	10,000	1港元	60%	(5)
精英速遞中心(亞洲)有限公司	香港	速遞服務及物流業務	10,000	1港元	60%	(5)
精英速遞中心有限公司	香港	速遞服務	1,000	1港元	60%	(5)
TOP TRANSMODE OVERSEAS PARTNERS (MY) SDN. BHD.	馬來西亞	貨運	2	1馬幣	100%	(5)
Transmode Overseas Transportgesellschaft mbH	德國	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)
中山市大金頓貿易有限公司	中華人民共和國	一般貿易	人民幣600,000元	-	100%	(5)(7)

46 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		
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%	
Apex Ally Limited	香港	集團融資	1	1港元	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%	
嘉里北方工程項目管理(北京)有限公司	中華人民共和國	項目管理	人民幣5,000,000元	-	100%	(5)(8)
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	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%	

46 集團架構 — 主要附屬公司及聯營公司 (續)

(ii) 主要聯營公司

截至二零一二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)
建安置業(昆明)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣400,000,000元	35%	(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1,836,575,900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600,000,000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	物業投資，擁有及經營酒店	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)
信朗(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	45%	
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)
凱泰置業有限公司	香港	物業投資	普通股	45%	
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)

46 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500,000,000元	24%	(5)(9)
超峰快遞股份有限公司	台灣	速遞服務	普通股	48.30%	(5)(6)
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 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)
上海翔明服飾整理有限公司	中華人民共和國	物流業務	1,100,000美元	42%	(5)(7)
其他部					
呼和浩特春華嘉威水務有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的擁有及管理	人民幣192,329,200元	13%	(5)(9)(11)
呼和浩特春華嘉威水務運營有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的營運及保養	人民幣14,000,000元	19.50%	(5)(9)(11)
嘉里建國水務(呼和浩特)有限公司	香港	投資控股	普通股	50%	(5)
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)

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
- (4a) A類普通股
- (4b) B類普通股
- (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：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業績					
營業額	34,513,046	20,660,363	21,225,990	12,938,283	13,115,698
經營溢利	9,325,794	4,748,082	7,363,235	5,936,069	4,183,979
應佔聯營公司業績	573,443	2,354,901	1,374,451	934,953	298,805
除稅前溢利	9,899,237	7,102,983	8,737,686	6,871,022	4,482,784
稅項	(1,791,285)	(1,233,962)	(1,582,911)	(1,710,049)	(1,373,597)
除稅後溢利	8,107,952	5,869,021	7,154,775	5,160,973	3,109,187
非控制性權益	(1,147,736)	(521,306)	(452,118)	(525,993)	(322,363)
股東應佔溢利	6,960,216	5,347,715	6,702,657	4,634,980	2,786,824
股東應佔溢利按部門劃分之明細：					
中國物業部	1,219,723	889,228	1,444,659	1,486,856	1,719,162
香港物業部	4,664,853	3,524,017	4,269,116	2,320,128	435,776
海外物業部	101,117	65,154	67,434	95,271	(12,514)
物流聯網部	1,068,661	870,002	832,870	635,071	604,422
其他	(94,138)	(686)	88,578	97,654	39,978
	6,960,216	5,347,715	6,702,657	4,634,980	2,786,824
資產及負債					
非流動資產	101,906,308	86,266,763	76,889,374	63,069,196	63,844,760
流動資產淨額	19,022,357	16,611,532	10,664,298	16,356,262	8,710,942
總資產減流動負債	120,928,665	102,878,295	87,553,672	79,425,458	72,555,702
長期負債及非控制性權益	(50,136,859)	(38,955,836)	(28,879,740)	(28,013,716)	(25,291,025)
股東資金	70,791,806	63,922,459	58,673,932	51,411,742	47,264,677

嘉里建設有限公司

香港鰂魚涌英皇道683號嘉里中心25樓
電話: (852) 2967 2200 傳真: (852) 2967 2900
www.kerryprops.com

