



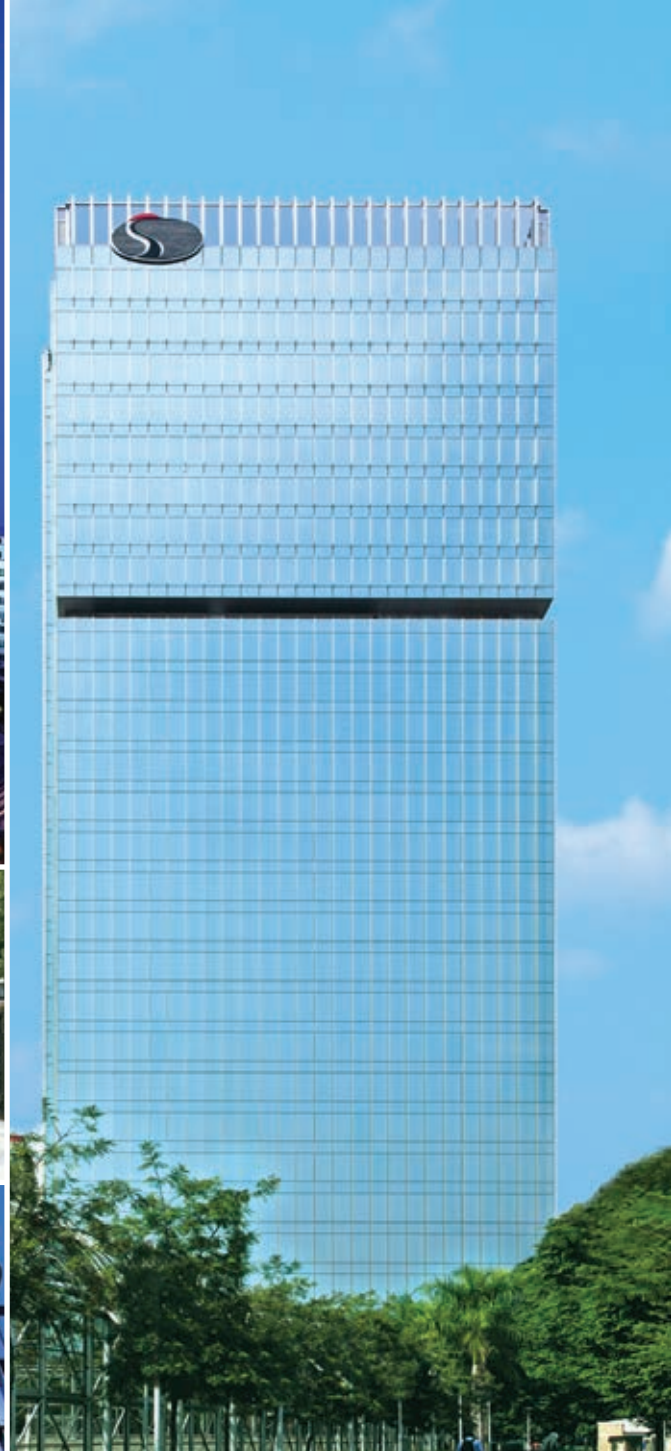
KERRY PROPERTIES LIMITED

嘉里建設有限公司

◀ 二零一三年年報

股份代號: 683

(於百慕達註冊成立之有限公司)





◀ 2013 年報

嘉里建設有限公司（「**嘉里建設**」）為世界級物業企業，於亞洲多地均有重大投資，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。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

黃小抗先生，主席
何述勤先生，聯席董事總經理
錢少華先生，聯席董事總經理
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
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

黃小抗先生，主席
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

黃小抗先生
何述勤先生

執行委員會

黃小抗先生
何述勤先生
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

MUFG Fund Services (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
香港皇后大道東183號合和中心22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

二零一四年五月五日

暫停辦理股份過戶及登記

二零一四年五月二日至二零一四年五月五日及
二零一四年五月十二日

建議派發末期股息

二零一四年五月二十日

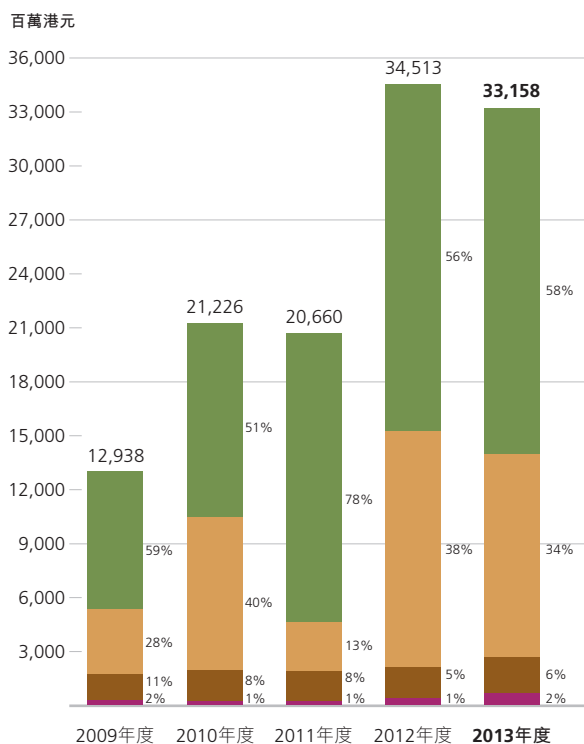
4	財務摘要
7	董事會主席報告書
10	管理層討論及分析
10	業績總覽
12	物業業務回顧
31	財務回顧
32	所持物業詳情
42	企業社會責任報告
51	獎項及嘉許
55	企業管治報告
65	審核與企業管治委員會報告
67	薪酬委員會報告
68	提名委員會報告
69	內部控制
70	董事及高級管理人員
73	董事會報告
85	獨立核數師報告
87	綜合收益表
88	綜合全面收益表
89	綜合財務狀況表
91	財務狀況表
92	綜合現金流動表
93	綜合權益變動表
95	財務報表附註
200	五年財務概要

財務摘要

兩年比對		二零一三年	二零一二年	變動百分率
營業額	(百萬港元)			
持續經營業務		13,970	15,218	-8%
已終止經營業務		19,188	19,295	-1%
總計		33,158	34,513	-4%
毛利	(百萬港元)			
持續經營業務		6,057	6,103	-1%
已終止經營業務		2,897	2,686	+8%
總計		8,954	8,789	+2%
毛利率	(%)			
持續經營業務		43.4	40.1	
已終止經營業務		15.1	13.9	
總計		27.0	25.5	
經營溢利	(百萬港元)			
持續經營業務		11,745	7,812	+50%
已終止經營業務		1,918	1,520	+26%
總計		13,663	9,332	+46%
經營邊際利潤	(%)			
持續經營業務		84.1	51.3	
已終止經營業務		10.0	7.9	
總計		41.2	27.0	
股東應佔溢利	(百萬港元)			
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前		4,413	4,696	-6%
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後		13,154	6,961	+89%
純利率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前		13.3	13.6	
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後		39.7	20.2	
每股盈利	(港元)			
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前		3.06	3.26	-6%
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後		9.13	4.84	+89%
股東權益	(百萬港元)	75,755	70,752	+7%
借貸淨額	(百萬港元)	23,482	15,867	+48%
每股資產淨值	(港元)	52.45	49.16	+7%
於十二月三十一日之股價	(港元)	26.90	40.25	-33%
市盈率 [#]	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前		8.8	12.3	
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後		2.9	8.3	
於十二月三十一日之市值 [#]	(百萬港元)	38,851	57,925	-33%
每股股息	(港元)	0.90	0.95	-5%
股息派送率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前		29.4	29.1	
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後		9.9	19.6	
盈利對股息比率	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前		3.4	3.4	
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後		10.1	5.1	
股息率 [#]	(%)	3.3	2.4	
股東權益回報率	(%)			
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤前		5.8	6.6	
— 計入物業公允價值轉變及分拆利潤後		17.4	9.8	
資產負債比率	(%)	31.0	22.4	
利息覆蓋率 — 不計算已終止經營業務	(倍)			
— 計入物業公允價值轉變前		5.8	7.0	
— 計入物業公允價值轉變後		13.4	10.5	
流動比率	(倍)	1.7	2.2	
速動比率	(倍)	1.0	1.5	
資產淨值折讓 [#]	(%)	(48.7)	(18.1)	

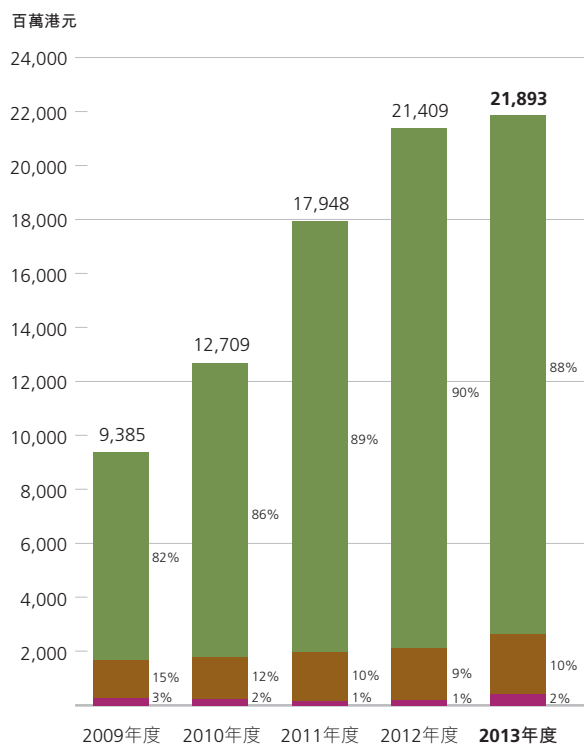
[#] 分別按照二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之股價計算。

總營業額分類



■ 銷售物業收入
■ 租金收入及其他
■ 酒店業務收入
■ 物流業務收入 - 已終止經營業務

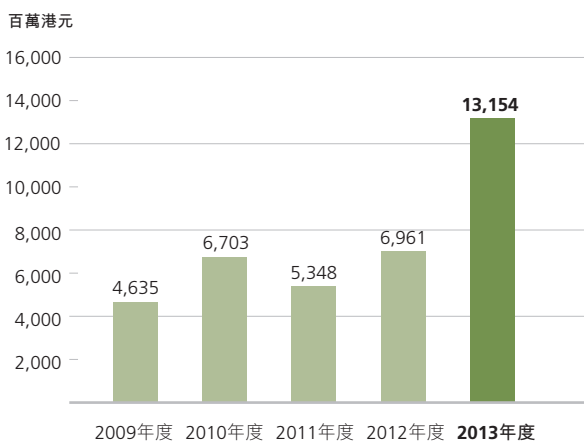
經常性收入分類



■ 租金收入及其他
■ 酒店業務收入
■ 物流業務收入 - 已終止經營業務

集團二零一三年度之總營業額（包括已終止經營業務）錄得4%下跌，至**331.58億港元**（二零一二年：345.13億港元）。

股東應佔溢利

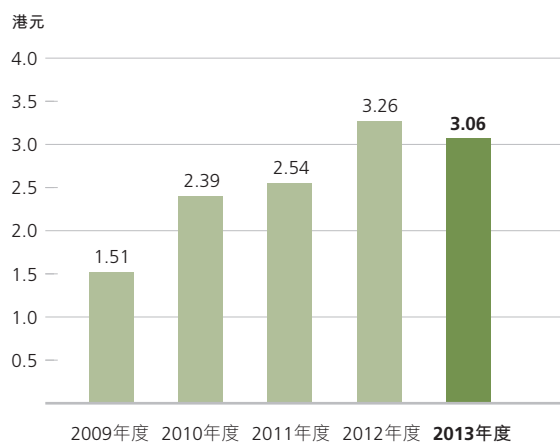


	總營業額 (包括 已終止 經營業務) 百萬港元	經常性收入 (包括 已終止 經營業務) 百萬港元	比重百分率	計入物業 公允價值 轉變及分拆 利潤前純利 百萬港元	計入物業 公允價值 轉變及分拆 利潤後純利 百萬港元
2009年度	12,938	9,385	73%	2,163	4,635
2010年度	21,226	12,709	60%	3,419	6,703
2011年度	20,660	17,948	87%	3,657	5,348
2012年度	34,513	21,409	62%	4,696	6,961
2013年度	33,158	21,893	66%	4,413	13,154

集團二零一三年度之股東應佔溢利上升89%至**131.54億港元**（二零一二年：69.61億港元）。

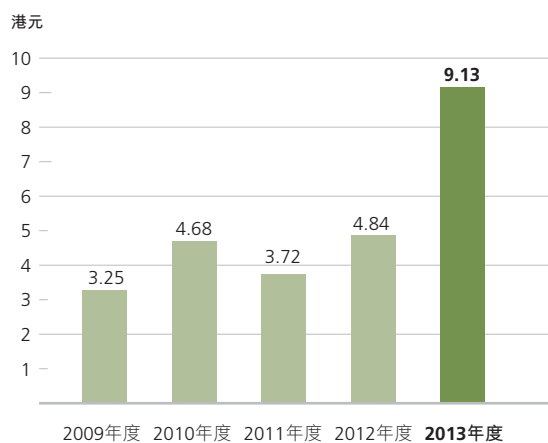
每股盈利

(計入物業公允價值轉變及分拆利潤前)



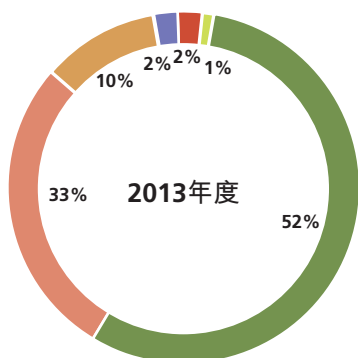
每股盈利

(計入物業公允價值轉變及分拆利潤後)

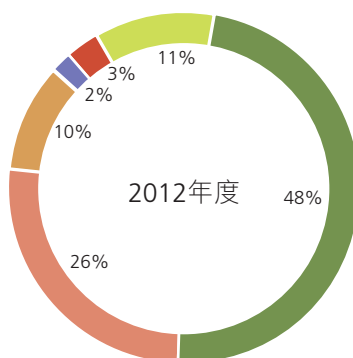


物業資產總值

985.36億港元



901.04億港元



- 中國
- 香港住宅
- 香港商用
- 澳門
- 海外
- 貨倉及物流中心



黃小抗先生
主席

致各位股東：

本人謹代表董事會，欣然向各位股東報告截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績。本集團於截至二零一三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及因分拆嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）所產生之利潤之股東應佔綜合淨溢利為44.13億港元，較二零一二年之46.96億港元減少6%。本年度已計入投資物業公允價值之增加所產生的影響及因分拆嘉里物流所產生之利潤後之股東應佔溢利則為131.54億港元（二零一二年：69.61億港元）。年度內每股盈利為9.13港元，較二零一二年錄得之每股4.84港元上升89%。

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0.35港元，截至二零一三年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股0.90港元（二零一二年：每股0.95港元）。董事會於二零一三年十一月二十五日就嘉里物流之分拆，向合資格股東宣派有條件股息，全部以實物分派方式分派嘉里物流股份，合資格股東於二零一三年十二月二日每持有兩股本公司股份獲發一股嘉里物流股份。

經濟基調尚好 但存在變數

展望二零一四年宏觀經濟形勢基調尚好，但變數頗多。中央政府力求改革轉型以促健康發展，強化內生動力，均衡經濟基礎。由於各種原因，內地經濟增長有放緩趨勢，香港經濟受環球經濟影響也容易產生波動，加上內地和香港政府繼續維持房地產調控措施，本年度兩地房地產發展會受到影響。

然而，房地產是社會民眾基本需求，也是經濟和民生重要組成部分，房地產業依然會持續發展。香港房地產市場在現行政策下承受一定壓力；內地城市則發展不平衡，相對而言，一、二線城市的住宅需求仍大，但部分三、四線城市會出現供過於求。因此對於不同地區、城市的發展需具體情況具體分析，力求作出正確判斷及適當調整，以迎合市場需要。

運籌帷幄 注重強化現金流

針對宏觀經濟走勢和市場變動，本集團適度調整策略運籌，以應對市場不確定性。集團的基本策略是首先重視現金流。無論商業物業還是住宅發展，均以項目產生的現金流為首要考慮因素，按資金的健康流轉來作出投資決定。

精心打造 發展鞏固一線城市綜合體品牌優勢

根據集團發展策略，將集中在已取得土地的一、二線城市進一步打造城市綜合體。興建中的項目抓緊時間以高標準、高質量完成建設。已落成的項目提高經營管理水平，加大發揮綜合體的經營優勢和擴大回收。集團發展的城市綜合體項目，除包括住宅、商場、辦公樓物業外，其中五星級酒店亦大大提升物業的整體價值，並增添強勁的經常性現金流。

集團可憑藉上海靜安嘉里中心、浦東嘉里城、北京嘉里中心、深圳嘉里建設廣場等大型商業中心地標物業之優勢，擴大及增強經常性收益。而天津嘉里中心、杭州嘉里中心、瀋陽嘉里中心等，亦加快建設，盡快投入使用。

重視品質 打造高端物業

住宅建設及銷售方面，未來數年集團的高規格建設項目將陸續完成，其中包括香港的義德道、喇沙利道、何文田、九肚、掃管笏等精品住宅物業；內地則陸續推售以雅頌居品牌的優質高端住宅，如杭州、南京、寧波、瀋陽、秦皇島、莆田、成都、南昌等地住宅項目。

增加土地儲備 加強公司治理 保持發展動力

未來發展方面，集團會繼續關注香港和內地的新地塊，適時、適地、適價地吸納新土地，為集團未來可持續發展提供保障。

隨著整個產業週期性發展，加上供求關係改變及市場競爭加劇，房地產行業邊際利潤逐漸減少。對此，集團會著重加強內部經營和成本管理，建立和維護完備系統。以專業化管理提升企業治理水平，並增強風險管控前瞻性，保障集團穩健經營。

重人才培育 行社會責任 志長遠發展

經過多年的發展，集團培養了專業管理團隊，協助集團在不同領域開拓發展。集團會不斷投入資源，培訓培養人才，並給予他們發揮創意和專業才能空間，愛護人才，以鞏固未來發展。

集團的長遠成功，建基於誠信經營、卓越品質及積極履行企業社會責任的行為。集團在每個營運環節都充分考慮環保要素，全面支持可持續發展。由環保促進會策動並獲廣泛認可的「香港綠色企業大獎2013」為本集團頒發優越環保管理獎（企業）銀獎，以表揚我們在綠色管治方面的傑出表現。

房地產行業作為國家經濟增長點和民生產業之一，將面臨新的發展機遇和挑戰。本集團將立足於香港與內地，著眼長遠，繼續深化專業管理，豐富品牌內涵，在穩健的企業實力上強化核心競爭力，不斷為股東創造價值。

此外，嘉里物流分拆上市，也為本集團帶來正面的市場影響和特殊收益。同時，物流業務上市後將有更獨立的營運空間，發展更順暢廣闊。

本人在此謹向本集團的董事會成員、高層管理團隊、業務夥伴和一起共事的員工致以衷心謝意！各位的智慧、實幹、團結和勇於開拓的精神，乃集團成功的基石。

黃小抗

主席

香港，二零一四年三月十七日



截至二零一三年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔淨溢利為131.54億港元，較二零一二年之69.61億港元上升89%。

本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得股東應佔投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為44.16億港元（二零一二年：22.65億港元）。

本集團亦於二零一三年十二月因分拆嘉里物流聯網有限公司股份「嘉里物流股份」上市而錄得43.25億港元之利潤。嘉里物流股份上市乃透過本公司以實物分派於二零一三年十二月二日已發行約50.1%嘉里物流股份及香港公開發售及國際配售嘉里物流股份。隨著嘉里物流股份上市，本集團於嘉里物流聯網有限公司「嘉里物流」之權益由100%降至於二零一三年十二月三十一日約43%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團未計入上述公允價值增加及分拆上市利潤所產生的影響之股東應佔溢利為44.13億港元（二零一二年：46.96億港元）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股盈利為9.13港元，較二零一二年錄得之每股4.84港元上升89%。

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及分拆嘉里物流股份上市所產生之利潤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
	二零一三年	二零一二年 (重列)	
	百萬港元	百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響及分拆嘉里物流股份上市所產生之利潤前之股東應佔溢利	4,413	4,696	-6%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	4,416	2,265	
分拆嘉里物流股份上市所產生之利潤	4,325	-	
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及分拆嘉里物流股份上市所產生之利潤後之股東應佔溢利	13,154	6,961	+89%

董事會建議派發截至二零一三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0.35港元，截至二零一三年十二月三十一日止年度全年現金股息合共每股0.90港元（二零一二年：每股0.95港元）。

於二零一三年十一月二十五日，董事會宣布派發有條件特別股息（「有條件股息」），於二零一三年十二月二日辦公時間結束時登記於股東名冊上的股東每持有2股本公司股份可獲發1股嘉里物流股份。有條件股息於嘉里物流股份在二零一三年十二月十九日以股份代號636於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市時成為無條件，並以實物分派方式合共分派722,136,614股嘉里物流股份，佔於二零一三年十二月二日當日已發行1,440,477,612股嘉里物流股份約50.1%。

中國及香港網絡

中國



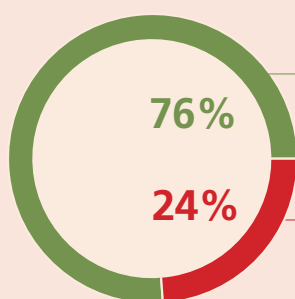
綜覽

本年度內，本集團面對經濟持續不明朗及營商環境中的各項挑戰，仍然取得令人滿意的業績。集團的優質物業一直享有穩固的需求基礎，因而在中國內地和香港均錄得健康的銷售。此外，本集團繼續積極加強旗下投資物業組合的管理，令其發揮最佳盈利潛力。

於二零一三年十二月三十一日，本集團旗下物業組合（以樓面面積計算）包括發展中物業共4,477萬平方呎（二零一二年：4,709萬平方呎）、已落成之投資物業共1,099萬平方呎（二零一二年：985萬平方呎）、酒店物業共167萬平方呎（二零一二年：86萬平方呎）及持有作出售用途之物業共177萬平方呎（二零一二年：137萬平方呎）。擁有此優質物業基礎，本集團能為股東締造長遠價值。

物業組合之組成 — 按類別

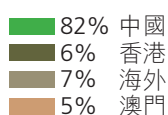
應佔樓面面積5,920萬平方呎



■ 發展中
■ 已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業

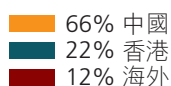
發展中

應佔樓面面積4,477萬平方呎



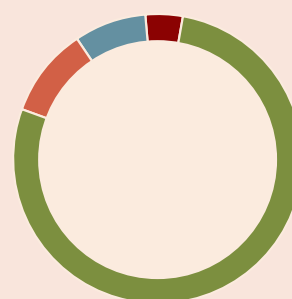
已落成之投資物業 / 酒店物業 / 持有作出售用途物業

應佔樓面面積1,443萬平方呎



物業組合之組成 — 按地區

應佔樓面面積5,920萬平方呎



■ 78% 中國
■ 10% 香港
■ 8% 海外
■ 4% 澳門

物業組合之組成

於二零一三年十二月三十一日：	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	6,327	2,909	–	1,757	10,993
酒店物業	1,631	38	–	–	1,669
發展中物業	36,768	2,753	2,385	2,859	44,765
持有作出售用途物業	1,598	161	–	9	1,768
總樓面面積	46,324	5,861	2,385	4,625	59,195

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。



靜安嘉里中心，中國上海

中國物業部

二零一三年，中國內地物業市場維持正面動力，住宅銷售總值穩步增長。其中，一線城市在調控政策下需求仍見殷切。年度內，中國物業部繼續發展一線城市核心區的大型綜合用途項目，銷售活動亦按進度推展。

回顧年度內，部門錄得營業額58.4億港元（二零一二年：28.1億港元），按年增加108%。毛利按年上升122%至24.76億港元（二零一二年：11.13億港元）。

投資物業

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其他收費以及毛利分別為12.11億港元及8.41億港元（二零一二年：分別為9.89億港元及6.87億港元）。

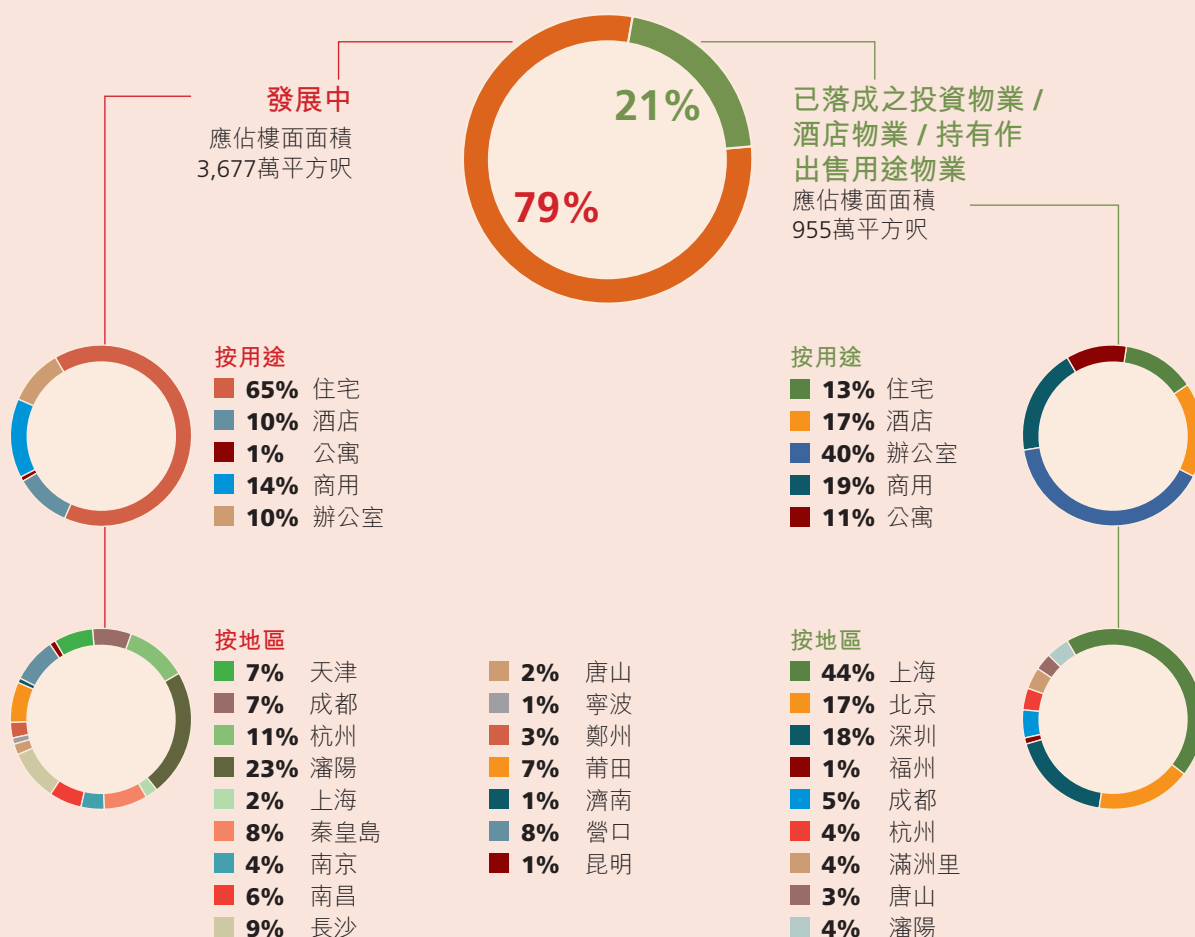
於二零一三年十二月三十一日，本集團在內地之公寓、商用及辦公室投資物業組合總樓面面積合共633萬平方呎（二零一二年：526萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一三年十二月三十一日：	集團應佔樓面面積					出租率
	北京	上海	深圳	福州	總計	
	(千平方呎)					
辦公室	711	1,538	1,552	–	3,801	79%
商用	98	1,100	212	64	1,474	92%
公寓	277	775	–	–	1,052	75%
	1,086	3,413	1,764	64	6,327	

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	
	(千平方呎)					
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	

中國物業

應佔樓面面積4,632萬平方呎



主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一三年十二月三十一日之出租率	於二零一二年十二月三十一日之出租率
北京嘉里中心	95% ⁽¹⁾⁽²⁾	98% ⁽¹⁾⁽³⁾
靜安嘉里中心一期 ⁽⁶⁾	73% ⁽⁴⁾	94% ⁽⁵⁾
靜安嘉里中心二期	53% ⁽¹⁾	—
上海浦東嘉里城	97% ⁽¹⁾	97% ⁽¹⁾
嘉里不夜城一期	88%	86%
嘉里華庭二期一及三座	83%	79%
深圳嘉里建設廣場一期	97%	99%
深圳嘉里建設廣場二期	83%	57%

備註：

- (1) 酒店除外。
- (2) 於期內正進行翻新工程之服務式公寓除外。
- (3) 於期內進行翻新工程之商舖及服務式公寓除外。
- (4) 於二零一三年第四季完成翻新工程之平台商舖除外。
- (5) 於期內進行翻新工程之服務式公寓及平台商舖除外。
- (6) 前稱上海嘉里中心。



靜安香格里拉大酒店·靜安嘉里中心·中國上海

靜安嘉里中心二期為本集團與香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉」)合資發展之地標式綜合發展項目，本集團佔其51%權益。項目位於上海市南京路商業中心區，總樓面面積273萬平方呎，匯集頂級酒店、商場、辦公大樓及公寓，並設景緻優美的中庭廣場。靜安嘉里中心除已成為城中最優越的購物點及最罕貴的辦公室地段外，另一亮點為品味高端的香格里拉大酒店。辦公大樓已於二零一三年上半年開始交付予租戶，商場亦已於七月中試業。市場對項目租賃反應熱烈，於二零一三年十二月三十一日，辦公室面積約70%（二零一二年：55%）及零售面積約94%（二零一二年：87%）已承諾租出。上海靜安香格里拉大酒店於二零一三年六月開始試業。



浦東嘉里城·中國上海

本集團持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城位於上海浦東區，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。於二零一三年十二月三十一日，零售及辦公室面積均已100%租出（二零一二年：分別為100%及100%），服務式公寓之出租率則為89%（二零一二年：83%）。



深圳嘉里建設廣場·中國深圳

深圳嘉里建設廣場二期為甲級辦公室項目。連同深圳嘉里建設廣場一期，整項發展共有三幢辦公室大樓，總樓面面積合共約165萬平方呎，座落於深圳福田商業中心區，將連接興建中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一三年十二月三十一日，一期及二期項目分別租出97%及83%（二零一二年：分別為99%及57%）。



北京嘉里中心·中國北京

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括甲級寫字樓、匯聚頂級名牌的購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓，休閒與商務集於一身，並結合優越的地理位置。設施提升工程竣工後，北京嘉里中心於二零一三年九月重開。於二零

一三年十二月三十一日，零售部分的出租率為79%（二零一二年：零），辦公室面積已租出97%（二零一二年：98%），服務式公寓則於二零一三年內進行翻新工程。北京嘉里大酒店之翻新工程於二零一三年二月竣工，此舉亦為年內經營業績帶來短暫影響，其年度平均入住率為56%（二零一二年：42%）。

物業銷售

本集團於中國內地已落成物業之銷售錄得營業額40.71億港元（二零一二年：15.41億港元）。已落成投資物業之銷售則帶來9,200萬港元之收入（二零一二年：1.27億港元）。年度內之毛利為16.47億港元（二零一二年：4.06億港元），主要來自杭州樺楓居二期及成都都城•雅頌居一期之確認銷售。

集團位於杭州下城區之住宅項目樺楓居，已於本年度落成入伙。項目總樓面面積約263萬平方呎，二期餘下單位正繼續銷售。於二零一三年十二月三十一日，第二期推出全部1,632個單位已售出其中1,513個單位。集團持有此項目100%權益。

成都都城•雅頌居一期已推出八幢大廈共1,830個住宅單位供發售。截至二零一三年十二月三十一日止，已售出1,542個單位。集團持有此住宅項目55%權益。

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。卓悅居住宅單位已悉數售出。截至二零一三年十二月三十一日止，企業廣場之430個可供出售辦公室單位中，已售出376個單位。

唐山雅頌居一期已推出六棟住宅共690個住宅單位及451個單位供發售。截至二零一三年十二月三十一日，已售出651個單位及282個車位。本集團持有此住宅項目40%權益。

發展中物業

本集團將繼續專注在主要城市商業中心區發展大型綜合用途項目。集團同時積極推動住宅物業的發展，多個項目預計於未來數年陸續落成並展開銷售。

上海

位於閘北區的嘉里不夜城第三期項目預計於二零一五年落成。新一期項目將為整項發展帶來額外約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。本集團佔此項目74.25%權益。



天津

天津嘉里中心位處海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。此綜合物業項目總樓面面積約為537萬平方呎，本集團佔其49%權益。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•雅頌居的預售及商場之預租活動均進展理想。於二零一三年十二月三十一日，推出作預售之單位中，已售出464個單位。



杭州

本集團正於杭州市中心延安路和慶春路交匯處發展杭州嘉里中心，項目毗鄰西湖，總樓面面積約210萬平方呎，包括豪華酒店、甲級辦公樓、高級公寓和大型商場之綜合用途物業。挖掘和支撐工作正在進行中，整個項目預計由二零一五年起分階段落成。本集團佔此項目75%權益。

此外，本集團於杭州市購入額外五幅地塊作住宅及商業發展用途。新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227萬平方呎，商用面積則約250,000平方呎。建設工程正在進行中，項目預期由二零一七年起分階段落成。

南京

本集團與香格里拉共同發展南京市鼓樓區中央路之優質地塊。此位處南京市心臟地帶之酒店及商用物業項目，總樓面面積約916,000平方呎。建設工程正在進行中，目標於二零一四年完成。本集團佔此項目45%權益。

本集團在南京已購入位於白下區大光路的另一幅地塊。此住宅項目由本集團全資擁有，總地塊面積約384,000平方呎，總樓面面積則約955,000平方呎。項目之方案設計工作正在進行中。

成都

成都都城•雅頌居座落於高新技術產業開發區南面，本集團佔此住宅項目55%權益，預計可提供總樓面面積約680萬平方呎。第一期住宅單位已交付，二期及三期預計由二零一七年起分階段完成。

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。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展藍圖包括酒店、辦公大樓、商用及高級公寓，總樓面面積共約260萬平方呎。酒店大樓和住宅部分的建設工程正在進行中，目標由二零一四年起分階段落成。

長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，由本集團全資擁有，預計總樓面面積約320萬平方呎。建設工程正在進行中，計劃於二零一四年至二零一七年間分階段落成。項目預售已展開，反應理想。於二零一三年十二月三十一日，推出作預售之單位中，已售出361個單位。

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，座落於青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，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，酒店部分已於二零一三年落成，項目其餘部分計劃於二零一四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反應熱烈。於二零一三年十二月三十一日，推出作預售之單位中，已售出278個住宅單位及79個辦公樓單位。瀋陽香格里拉大酒店則已於二零一三年八月十五日開始試業。

秦皇島

豪宅物業項目海碧台位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，建設工程現正進行中。項目毗鄰北戴河，本集團佔其60%權益。項目預計總樓面面積約470萬平方呎，將分階段落成。第一期工程目標於二零一五年完成。於二零一三年十二月三十一日，一期住宅單位中已預售154個單位。

唐山

位於唐山的綜合用途項目，總樓面面積約330萬平方呎，由酒店、住宅及配套商用物業組成，本集團佔其40%權益。項目一期共七幢住宅大廈已完工，其中六幢已推售並陸續交



付，項目其餘部分計劃於二零一四年至二零一五年間分階段竣工，發展中住宅單位預售已展開。於二零一三年十二月三十一日，項目二期單位中已預售97個單位。

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泊環廷，總樓面面積約103萬平方呎，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約402,000平方呎，建設工程現正進行中。項目預期由二零一五年起分階段完成，一期之預售已於二零一三年年底展開，於二零一三年十二月三十一日，已預售9個單位。

營口

本集團於遼寧省營口市鮫魚圈擁有海濱地塊，主要用作住宅及商業物業發展用途，總樓面面積約450萬平方呎。項目一期預計於二零一五年落成，本集團所佔項目權益為65%。



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，計劃於二零一六年完成。

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。項目預期於二零一六年至二零一七年間分階段落成，本集團佔其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400萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及配套商用物業。項目一期計劃於二零一六年完成。本集團佔項目60%權益。

昆明

本集團聯同香格里拉及宜富集團有限公司在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店、公寓及商用物業，總樓面面積約800,000平方呎。本集團佔項目35%權益。

中國發展中物業

於二零一三年 十二月三十一日：	落成後本集團所佔總樓面面積					
	住宅	公寓	辦公室	商用	酒店	合計
	(千平方呎)					
上海	-	-	724	81	-	805
天津	1,105	157	317	683	370	2,632
杭州	2,275	271	94	1,084	378	4,102
瀋陽	4,726	-	1,264	2,514	-	8,504
南京	948	-	-	7	412	1,367
成都	2,174	-	-	278	-	2,452
南昌	706	-	611	79	659	2,055
長沙	3,154	-	-	53	-	3,207
秦皇島	2,801	-	-	36	-	2,837
唐山	470	-	-	98	243	811
寧波	516	-	-	-	-	516
營口	2,684	-	-	87	185	2,956
濟南	-	-	213	28	299	540
鄭州	581	-	346	21	344	1,292
莆田	1,722	-	-	38	649	2,409
昆明	-	80	-	11	192	283
合計	23,862	508	3,569	5,098	3,731	36,768



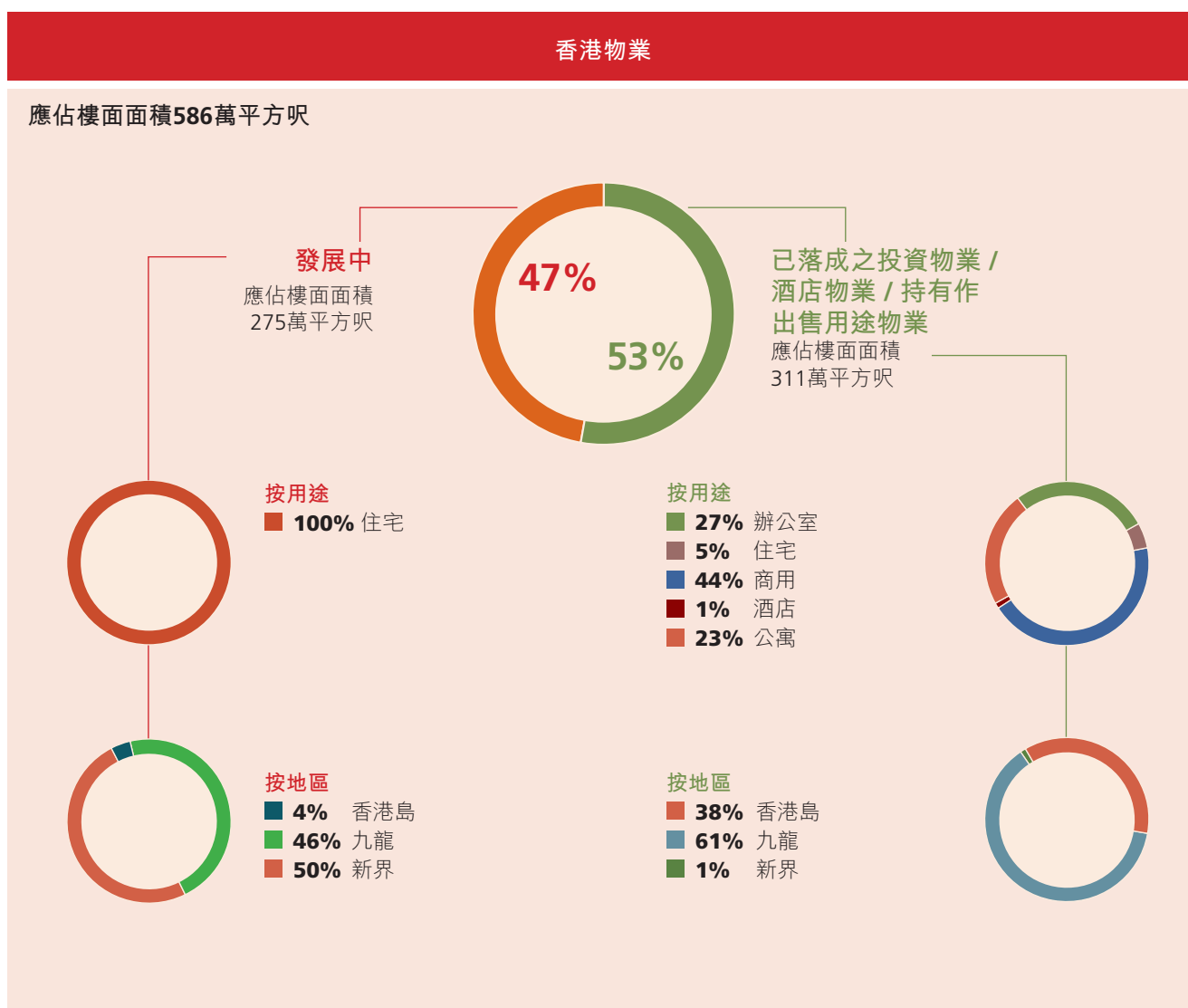
嘉里中心·香港鰂魚涌

香港物業部

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，香港物業部錄得營業額81.3億港元（二零一二年：124.08億港元）；毛利則為35.81億港元（二零一二年：49.9億港元）。

本年度內，部門營業額主要來自港圖灣、西浦、現崇山及紀雲峰之確認銷售。香港物業部門繼續專注在城中都會繁華地段，或享有獨特地利的選址，發展住宅項目。優質的發展中物業組合，將按穩定的進度陸續竣工，為部門持續貢獻健康的銷售營業額。

部門高質素的投資物業，錄得強健的租賃表現，商用物業更取得續租租金調升。擁有優越的資產基礎，部門展望能保持增長勢頭。



投資物業

部門在香港管理優質的住宅、商用及辦公室物業組合，形成鞏固的租賃資產基礎，可產生穩定而不斷增長的經常性收益，助部門落實策略。年度內，營業額，包括在香港的已落成投資物業之租金收入及其他收費合共9.36億港元（二零一二年：8.45億港元），產生毛利7.45億港元（二零一二年：6.73億港元）。



中半山物業群組，香港中半山

於二零一三年十二月三十一日，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（二零一二年：291萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一三年十二月三十一日		於二零一二年十二月三十一日	
	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	93%*	722	94%
商用	1,349	97%	1,348	99%
辦公室	838	98%	837	97%
	2,909		2,907	

備註：

* 不包括計劃於二零一四年第二季進行翻新工程之Branksome Grande。

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，營造獨特的零售組合。於二零一三年十二月三十一日，MegaBox之出租率為99%（二零一二年：99.98%）。

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，出租率為98%（二零一二年：100%）。

九龍東正蓄勢待發，將進入新的發展台階，轉型為香港的另一個核心商業區。MegaBox及企業廣場5期享有強大的發展優勢，可為集團提供優厚的增長潛力。



MegaBox，香港九龍灣

鰂魚涌嘉里中心

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓樓高32層，總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心的出租率持續高企，於二零一三年十二月三十一日，辦公室樓面面積約99%（於二零一二年：94%）已租出。



嘉里中心，香港鰂魚涌

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71.94億港元（二零一二年：115.63億港元），年度內並無就出售已落成投資物業而帶來銷售款項（二零一二年：1,900萬港元）。年度毛利為28.36億港元（二零一二年：43.17億港元），其中包括港圖灣、西浦、現崇山及紀雲峰之確認銷售。

儘管面對政府市場調控政策的挑戰，集團在香港的市區住宅項目仍繼續產生健康的回報。在市區土地供應短缺的情況下，部門的銷售表現強韌，推售的優質住宅單位亦擁有溢價能力。因此，香港物業部能在充滿挑戰的市況中達到合約銷售目標。

慈雲山、鑽石山及新蒲崗 — 現崇山

現崇山位於九龍睦鄰街8號，五幢住宅大廈提供合共968個單位，並配套會所設施、綠化庭園和購物商場。於二零一三年十二月三十一日，已售出963個單位，佔總數99.5%。

黃泥涌 — 紀雲峰

位於香港山光道20號的紀雲峰提供126個住宅單位。本集團佔此項目71%權益。於二零一三年十二月三十一日，已售出109個單位，佔總數86.5%。



西營盤及上環 — 西浦

西浦為重建項目，位於香港皇后大道西189號，項目包括市區住宅單位及零售店舖，本集團佔其71%權益。於二零一三年十二月三十一日，所有單位已全部售出。



馬頭角 — 港圖灣

位於九龍旭日街9號之重建項目已取得入伙紙及滿意紙。此商住物業項目提供175個住宅單位，已全部售出。



發展中物業

西營盤及上環 — 高士台及興漢道重建項目

高士台位於香港興漢道23號，本集團佔此合資項目71%權益。此項目毗鄰香港大學和多間著名學府，提供實用面積約149,399平方呎。項目已於二零一四年一月推出，推售成績令人滿意。

本集團並於香港興漢道5-6號發展另一住宅項目。此重建項目提供可建樓面面積約39,000平方呎，本集團佔其71%權益。項目預計於二零一六年第一季完成。

九龍塘 — 義德道

位於九龍義德道1號及3號之地塊用作發展另一項住宅物業，可建樓面面積約為77,000平方呎。項目預期於二零一四年第二季落成。

何文田 — 喇沙利道

此重建項目位於九龍喇沙利道8號，區內校網有多間中小學。項目計劃提供可建樓面面積約61,000平方呎，預期於二零一四年第二季落成。

黃泥涌 — 山光大廈重建項目

本集團正於香港黃泥涌山光道7C-7F號發展一項新住宅物業。如建築圖則獲批，項目將提供可建樓面面積約81,000平方呎。項目計劃於二零一六年第四季完成。

沙田 — 沙田嶺路

本集團正在沙田嶺路25-27A號規劃一項住宅項目，可建樓面面積約16,000平方呎，集團佔其71%權益，計劃於二零一六年第三季完成。

沙田 — 九肚

本集團聯同信和集團及萬泰集團，於沙田九肚麗坪路33號發展一項可建樓面面積約103.1萬平方呎的住宅物業。本集團佔項目40%權益，預計於二零一五年第二季完成。

屯門 — 掃管笏

本集團於掃管笏青山公路第48區發展一項住宅物業，可建樓面面積約940,000平方呎，計劃用作發展不少於1,100個單位之大型住宅項目。項目計劃於二零一七年第一季完成。

何文田 — 常樂街

於二零一三年三月，本集團透過公開投標購得何文田常樂街一幅地塊。地塊面積約259,000平方呎，可建樓面面積約為114.2萬平方呎，正計劃用作發展住宅物業。項目計劃於二零一七年第一季完成。

**香港之發展中物業**

於二零一三年 十二月三十一日：	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	2,753
	2,753

澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區作豪華公寓大廈發展之地塊，以及另一正與澳門特別行政區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。



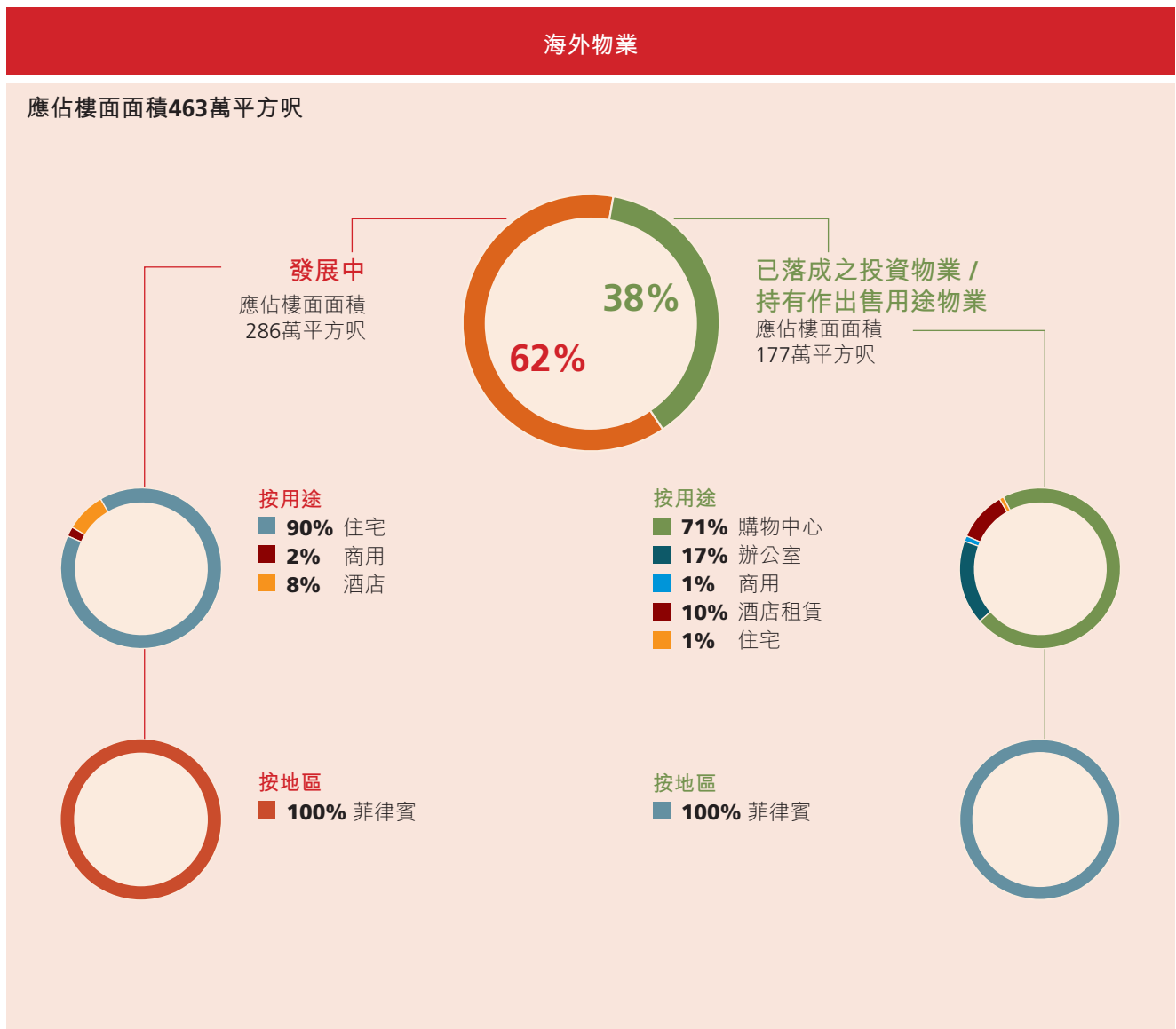
海外物業部

本集團海外物業部於菲律賓持有物業組合。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持有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，及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。於二零一三年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為96%及97%（二零一二年：分別為98%及86%）。

位於馬尼拉Mandaluyong市之The St. Francis Shangri-La Place住宅物業項目已竣工並接近悉數售出。於二零一三年十二月三十一日，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1,150個單位（二零一二年：1,149個）。

SPI目前共有四項主要發展中物業：

One Shangri-La Place項目約有163萬平方呎之住宅物業面積。住宅單位已於二零一零年展開預售，於二零一三年十二月三十一日，共售出1,102個單位（二零一二年：858個），佔總數85%。



SPI亦於Makati市發展一住宅重建項目，建成之住宅高樓總樓面面積約655,000平方呎。此項目Shang Salcedo Place之住宅單位已推出作預售，於二零一三年十二月三十一日，763個住宅單位中已售出245個（二零一二年：106個）。

本集團馬尼拉的物業組合增添新項目The Rise。SPI購入位於Makati市內Malugay Street一幅逾116,000平方呎的地塊作發展用途。此項物業將發展為一幢總樓面面積約158萬平方呎的住宅大廈，可提供2,822個住宅單位及58,843平方呎之商用面積。

此外，SPI亦投資於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目40%權益。此項目包括面積逾860,000平方呎的酒店、580,565平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積39,700平方呎的商用物業。

海外物業組合

於二零一三年十二月三十一日：	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	1,251
商用	29
辦公室	307
小計	1,757
發展中物業	
住宅	2,565
酒店	225
商用	69
小計	2,859
持有作出售用途物業	
住宅	9
小計	9
	4,625



The St. Francis Shangri-La Place, 菲律賓馬尼拉

物流投資

於二零一三年十二月十九日，嘉里物流於聯交所上市乃透過本公司以實物分派約50.1%嘉里物流股份及國際配售嘉里物流股份。自此，本集團持有嘉里物流的權益由100%降至約43%。

嘉里物流主要從事綜合物流及國際貨運業務。

綜合物流

嘉里物流以第三方物流服務供應商身份為世界各地的製造商、零售商及其他客戶提供綜合物流服務。其綜合物流服務包括(i)物流業務，主要在亞洲提供廣泛的物流服務，如倉儲及增值服務、陸運及配送、退貨管理及各種配套服務；及(ii)香港貨倉，在香港向客戶出租倉儲空間。

國際貨運

嘉里物流提供的國際貨運服務絕大部分位於亞洲區內以及亞歐大陸之間，涉及空運、海運及跨境陸運服務。

展望

中國物業部

來年中國內地經濟增長速度不再保持高增長態勢，加上繼續實行房地產調控措施，房地產發展將會面臨更多的挑戰。中國物業部將繼續堅持開拓創新、穩中求進的策略方針，不斷拓展業務規模及拓寬營收渠道，進一步提升中國物業部的營收貢獻。

將根據內地不同地區、城市的發展情況，適當調整發展和營運策略，繼續關注一二線城市及經濟富庶地區內具盈利潛力的項目，適時、適地、適價地吸納新土地項目，加快項目滾動周期，維持部門的可持續發展動力。

根據集團發展策略，進一步鞏固推進一線重點城市的大型綜合體項目建設。精心打造高標準、高質量品牌綜合物業，此既能為集團在大城市核心地段豎立地標從而鞏固嘉里建設優質產品的市場地位，亦能為集團提供強勁的經常性現金流。

採取進取、適時適價的銷售策略，積極推動物業銷售業績。集團會爭取二零一四年達成合約銷售健康增長。年內銷售活動將繼續在杭州、天津、南京、瀋陽、莆田、成都、南昌、秦皇島等城市展開。

提升物業管理和項目管理水平，進一步推進標準化建設，管理系統實現資源共享，以控制成本並進一步提升服務管理質量，提高營運效益，以高端貼心服務來保障客戶的尊貴禮遇，鞏固嘉里建設優質物業的品牌信譽。

香港物業部

本地物業市道繼續受到香港特區政府的穩定市場措施所影響。政府同時加大力度，增加土地供應，以應對房屋短缺問題。可是，香港的土地價格並未因應市場氣氛而出現調整訊號。

儘管政府決心增加土地供應，但市區地塊仍屬稀缺資源。本集團的發展中項目大部分位處市區地段，享有完善的交通網絡及公共設施，此優質資產組合具有強健的增值潛力。

本集團在豪宅領域中擁有深厚根基，踏入二零一四年，將按計劃穩步推售樓盤。集團一直為住宅買家創造長遠價值和優質生活空間，憑藉此良好業績，並配合適市而行的銷售策略，推售之項目將可繼續享有競爭優勢。

投資物業組合則包括在鰂魚涌及九龍東的甲級辦公室物業，集生活時尚及娛樂於一身的MegaBox，以及位處優越地段的尊貴公寓。集團並運用管理專才，以高品質的服務為貴重資產增值。二零一四年，預期零售及辦公室物業的租金持續穩定，出租率將可維持高企。

嘉里建設恪守力臻卓越的承諾，不斷締造及傳遞最佳價值，企業理念貫徹始終。

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。於二零一三年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為105.9億港元；而人民幣貸款則約相等於50.75億港元。故此於二零一三年十二月三十一日，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349.76億港元的約30%及15%。

非人民幣之外幣借貸總額105.9億港元，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101.75億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期及遠期外匯合約分別合共6.07億美元及4.59億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。

於二零一三年十二月三十一日，本集團之貸款總額中39.65億港元（約佔11%）須於一年內償還；21.54億港元（約佔6%）須於第二年償還；253.78億港元（約佔73%）須於第三至第五年內償還；另有34.79億港元（約佔10%）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。於二零一三年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約84%。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。

於二零一三年十二月三十一日，按本集團之負債淨額234.82億港元及股東權益757.55億港元計算，資產負債比率為31.0%（二零一二年：22.4%）。負債淨額及資產負債比率增加乃由於於二零一三年四月支付何文田地價116.88億港元。

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有總額40億港元之利率掉期合約，讓本集團可為利率風險進行套戥及可享有更穩定利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零一三年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款總額為111.81億港元，手頭現金淨額則為114.94億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店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。

於二零一三年十一月十四日，標準普爾確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景為正面。

所持物業詳情

本集團於二零一三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. 靜安嘉里中心 二期 ⁽¹⁾	上海靜安區 延安中路1218號、 1228號及1238號 南京西路1539號、 1551號及1563號	辦公室 商用	51.00	640,600 449,694	546	中期
				1,090,294		
2. 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	423	中期
				1,086,857		
3. 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		
4. 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
5. 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		
6. 靜安嘉里中心 一期 (前稱上海 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		
7. 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	330,141 171,287 1,043	179	中期
				502,471		
8. 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
9. 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		
10. 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				6,327,026	2,836	

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. 上海靜安香格里拉大酒店 ⁽¹⁾	上海靜安區 延安中路1218號	酒店	51.00	411,172	-	中期
3. 瀋陽香格里拉大酒店	瀋陽瀋河區 青年大街115號	酒店	60.00	394,524	259	中期
4. 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				1,631,191	259	

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. 南京酒店發展項目	南京鼓樓區 中央路331號	酒店	45.00	412,072	78,980	主樓結構工程 已完成， 電機及 外部工程 進行中	二零一四年
2. 天津嘉里中心	天津河東區 六緯路及 六經路交界	住宅	49.00	1,105,395	454,460	一期 - 竣工驗收 進行中	一期 二零一四年 至二零一五 年間分階段 落成
		商用		682,513			
		酒店		369,205			
		辦公室		316,462			
		公寓		158,331			
				2,631,906			
3. 唐山雅頌居二期及酒店發展項目	唐山路北區 大里路西側 長虹道北側 及朝陽道南側	住宅	40.00	470,076	265,807	主樓結構 已封頂， 內部及外部 工程進行中	二零一四年至 二零一五年 間分階段 落成
		酒店		242,918			
		商用		98,202			
				811,196			
4. 南昌綜合發展項目	南昌紅谷灘中心區 地塊B-7	住宅	80.00	706,101	411,081	一期 酒店及住宅 - 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
		酒店		658,542			
		辦公室		611,491			
		商用		79,261			
				2,055,395			
小計				5,910,569	1,210,328		

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)							
5. 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 商用	74.25	723,652 81,489	126,744	樁基工程 已完成， 地庫工程 進行中	二零一五年
				805,141			
6. 南京住宅發展項目	南京白下區 大光路以南地塊 宗地編號：2012G05	住宅 商用	100.00	947,555 7,427	383,408	設計方案 及樁基工程 進行中	二零一五年
				954,982			
7. 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	834,272 377,518 270,542 94,212	543,910	土方開挖工程 已完成， 地庫工程 進行中	二零一五年
				1,576,544			
8. 濟南綜合發展項目	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	299,355 213,027 27,855	131,979	土方開挖工程 進行中	二零一六年
				540,237			
9. 莆田綜合發展項目 ⁽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	1,722,023 649,178 37,840	953,111	一期 －主樓結構 工程進行中	一期 二零一六年
				2,409,041			
10. 長沙湘江雅頌居	長沙天心區 新韶西路398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 二零一七年 間分階段 落成
				3,206,811			
11. 寧波泊環延	寧波東部新城核心區	住宅	50.00	515,752	354,071	一期 －主樓結構 工程進行中	至二零一七年 分階段落成
12. 鄭州綜合發展項目	鄭州市花園路東 緯二路南	住宅 辦公室 酒店 商用	55.00	581,855 345,828 344,248 21,076	263,881	設計方案 進行中	二零一六年至 二零一七年間 分階段完成
				1,293,007			
小計				11,301,515	4,025,329		

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. 昆明綜合發展項目	昆明市盤龍區 東風路88-96號	酒店 公寓 商用	35.00	191,508 79,752 10,549 281,809	58,191	設計方案 進行中	二零一七年
14. 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 1,004,675	228,625	土方開挖及 樁基工程 已完成	二零一七年
15. 秦皇島海碧台	秦皇島濱海大道北側 嶺前街南側	住宅 商用	60.00	2,800,717 35,960 2,836,677	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
16. 杭州之江住宅發展項目	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	2,274,724 250,252 2,524,976	1,534,828	設計方案· 土方開挖 及樁基工程 進行中	二零一七年至 二零一八年 間分階段 落成
17. 都城•雅頌居三期	成都高新技術產業開發區 德賽三街	住宅 商用	55.00	1,213,037 234,564 1,447,601	336,957	土方開挖工程 進行中	二零一九年
18. 瀋陽嘉里中心 ⁽²⁾	瀋陽瀋河區 青年大街東 金廊8號地塊 2007-053號	住宅 商用 辦公室	60.00	4,725,618 2,513,603 1,264,116 8,503,337	1,019,316	一期 — 主樓結構 工程已完成· 精裝修及電機 工程進行中 二期 — 土方開挖 工程 進行中	二零一四年至 二零二二年 間分階段 落成
19. 營口海樞台及酒店發展項目	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	65.00	2,683,812 186,229 87,010 2,957,051	1,399,320	一期 住宅 — 主樓結構 工程進行中 酒店 — 土方開挖 及樁基工程 已完成	二零一五年至 二零二三年 間分階段 落成
小計				19,556,126	5,831,439		
發展中之中國物業總計				36,768,210	11,067,096		

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	364,519 116,693 481,212	828	長期
2. 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	361,405 32,238 393,643	189	長期
3. 樺楓居二期	杭州下城區 杭玻街751號	住宅 商用	100.00	258,869 58,514 317,383	534	長期
4. 唐山雅頌居一期	唐山路北區 大里路西側 及朝陽道南側	住宅	40.00	268,764	332	長期
5. 企業廣場	上海閘北區 梅園路216及228號	辦公室 商用	74.25	52,575 26,992 79,567	59	中期
6. 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 34,164	9	長期
7. 星源滙	北京朝陽區 新源街63號	商用 住宅	71.00	9,542 1,926 11,468	26	長期
8. 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	5,200	53	長期
9. 深圳雅頌居	深圳福田區 海田路1008號	商用	100.00	4,608	551	長期
10. 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	19	長期
持有作出售用途之中國物業總計				1,597,311	2,600	
中國物業組合總計				46,323,738		

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 ⁽³⁾ 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. 現崇山商場	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	47.37	36,034 10,796 46,830	-	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 ⁽⁴⁾ 6,135 ⁽⁵⁾ 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. 繡城峰	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				2,183,867	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 桂成里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				2,909,210	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 ⁽⁶⁾ (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)		
香港物業							
C. 發展中							
1. 義德道項目	九龍九龍塘 義德道1號及3號	住宅	100.00	77,468	25,823	主樓結構工程 進行中	二零一四年 第二季
2. 喇沙利道項目	九龍何文田 喇沙利道8號	住宅	100.00	60,852	12,174	主樓結構工程 進行中	二零一四年 第二季
3. 九肚項目	新界沙田九肚 麗坪路33號	住宅	40.00	412,588	99,270	主樓結構工程 進行中	二零一五年 第二季
4. 興漢道項目	香港西營盤及上環 興漢道5-6號	住宅	71.00	27,357	3,040	地基工程 進行中	二零一六年 第一季
5. 沙田嶺路項目	新界沙田 沙田嶺路25-27A號	住宅	71.00	11,727	11,737	概念設計 進行中	二零一六年 第三季
6. 山光道重建項目	香港黃泥涌 山光道7C-7F號	住宅	100.00	81,322	8,122	地基工程 進行中	二零一六年 第四季
7. 何文田項目	九龍何文田 九龍地段11227號	住宅	100.00	1,142,168	259,165	設計方案 進行中	二零一七年 第一季
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	地盤平整及地基 工程進行中	二零一七年 第一季
發展中之香港物業總計				2,753,082	1,142,101		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
香港物業						
D. 持有作出售用途						
1. 高士台	香港西營盤及上環興漢道23號	住宅	71.00	106,073 ⁽⁵⁾	21	長期
2. 紀雲峰	香港黃泥涌山光道20號	住宅	71.00	18,126 ⁽⁵⁾	16	長期
3. 縉庭山	新界荃灣國瑞路168號	商用	100.00	10,318	5	中期
4. 現崇山	九龍慈雲山、鑽石山及新蒲崗睦鄰街8號	住宅	100.00	9,001 ⁽⁵⁾	204	中期
5. 嘉豐花園	新界大埔露輝路33號	商用	50.00	7,893	-	中期
6. 港圖灣	九龍馬頭角旭日街9號	住宅／商用	100.00	5,840 ⁽⁵⁾	13	中期
7. 南灣	香港 香港仔及鴨脷洲 鴨脷洲海旁道8號	住宅／商用	35.00	3,768	26	中期
持有作出售用途之香港物業總計				161,019	285	
香港物業組合總計				5,860,828		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
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	二零一七年 第三季
澳門物業組合總計				397,190⁽⁷⁾	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		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位數目	契約年期
海外物業						
A. 已落成及持有作投資用途						
1. Shangri-La Plaza Mall (Main Wing)	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心	65.36 ⁽⁸⁾	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 ⁽⁹⁾	306,593 11,962	349	永久業權
				318,555		
3. Shangri-La Plaza Mall (East Wing)	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	購物中心	65.36 ⁽⁸⁾	279,909	–	永久業權
4. 停車場大樓	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	停車場大樓	65.36 ⁽⁸⁾	–	324	永久業權
5. 土地租予 EDSA Shangri-La Hotel	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	酒店租賃	65.36 ⁽⁸⁾	169,733 ⁽¹⁰⁾	–	永久業權
6. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	商用	65.36 ⁽⁸⁾	16,937	–	永久業權
海外已落成之投資物業總計				1,757,191	1,032	

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益			預計落成日期
				概約樓面面積 (平方呎)	概約地盤面積 (平方呎)	落成階段	
海外物業							
B. 發展中							
1. One Shangri-La Place	EDSA corner Shaw Blvd. Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	1,064,502	68,670	上層結構 工程進行中	二零一四年 第四季
2. Fort Bonifacio Shangri-La Hotel	Fort Bonifacio Taguig Philippines	住宅 酒店 商用	26.15 ⁽¹¹⁾	151,795 224,970 10,393	42,553	上層結構 工程進行中	二零一六年 第一季
				387,158			
3. Shang Salcedo Place	Sen. Gil Puyat Ave. Cor. Tordesillas St. and HV Dela Costa St., Makati City, Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	428,486	21,423	底層結構 工程進行中	二零一六年 第一季
4. The Rise	Malugay Street Makati City, Philippines	住宅 商用	58.18 ⁽¹²⁾	920,201 58,843	67,785	構思階段	二零一八年 第一季
				979,044			
發展中之海外物業總計				2,859,190	200,431		

物業名稱	地點	類別	百分率	集團應佔權益		
				概約樓面面積 (平方呎)	概約泊車位 數目	契約年期
海外物業						
C. 持有作出售用途						
1. The St. Francis Shangri-La Place	St. Francis St. corner Internal Road Shangri-La Place Mandaluyong City Philippines	住宅	65.36 ⁽⁸⁾	8,777	8	永久業權
持有作出售用途之海外物業總計				8,777	8	
海外物業組合總計				4,625,158		

附註：

- (1) 樓面面積按照初步房屋土地權屬調查報告書。
- (2) 申請土地使用證進行中。
- (3) 包括其他設施的樓面面積約65,000平方呎。
- (4) 可出租樓面面積。
- (5) 實用面積。
- (6) 按香港特別行政區政府最後批准之圖則及文件為依據。
- (7) 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。
- (8) 包括通過菲律賓預託證券所持有之30.75%應佔權益。
- (9) 包括通過菲律賓預託證券所持有之16.27%應佔權益。
- (10) 地盤面積。
- (11) 包括通過菲律賓預託證券所持有之12.30%應佔權益。
- (12) 包括通過菲律賓預託證券所持有之27.37%應佔權益。
- (13) 樓面面積不包括泊車位。

企業社會責任報告

嘉里建設秉持永續發展的理念，不斷為客戶創造價值，以負責任的態度運用資源，致力改善人們生活，並堅守誠信和營商操守。本集團時刻不忘發揮正面力量，與服務的社區一起成長。

本報告將詳述過去一年集團如何實踐企業社會責任。集團一方面著眼於企業之外，加強對持份者的承擔，另一方面，對內則繼續支持員工發展所長，並為團隊營造公平開放的工作環境，協助他們維持工作生活平衡，及積極培育人才，讓員工發揮潛能。

本集團除了在企業層面上支持多個有意義的項目外，更鼓勵團隊透過參與義務工作來貢獻社會。最令集團引以為傲的，是員工在過程中展現勇於承擔的精神，充分體現集團致力服務社會的價值觀。

商界展關懷企業

本集團舉辦多項關懷環境、社區及員工的活動，反映集團承擔良好企業公民責任的深度。集團因此已連續多年獲香港社會服務聯會認可為商界展關懷企業，並於二零一二年獲該會將認可資格延至二零一四年二月，同時將於來年獲頒「10年Plus商界展關懷」標誌。

本集團在年度內亦繼續出任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。贊助人倡導投放企業資源和

專業知識予社區，以加強香港的企業社會責任意識。贊助人會目前有超過50個企業會員。

於二零一三年五月，MegaBox商場及MegaBox Management Services Limited (「MMSL」) 榮獲「5年Plus商界展關懷」標誌，本集團深受鼓舞。彼等將透過與本地社會服務團體建立戰略夥伴合作關係，繼續肩負凝聚社會的使命。

關懷文化為本集團員工的共同價值觀。於過去一年，員工積極參與不同的社區活動，為慈善組織及具意義的使命貢獻合共數百小時的志願服務。

環境保護

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，同時為集團業務的運作方式提供具體及可衡量的準則。憑著持續不懈的努力，環境管理系統正逐步擴展覆蓋範圍，目標於二零一四年達到涵蓋集團所管理之所有物業。系統更廣泛應用，帶來更大幅度的能源減省。

為二零一三年訂立的環保目標接近全部成功達到，當中包括減少建築廢料。此外，集團位於嘉里中心的總部亦進一步降低耗電量。整體而言，集團於節能減碳方面取得驕人成績。

環境管理系統獲ISO 14001認證

環境管理系統自二零一一年取得ISO 14001認證後，本集團已將認證範圍擴展至嘉里物業管理服務有限公司 (「KPMSL」) 及MMSL。集團為促進企業發展的可持續性，及透過節省能源實現成本效益所付出的努力，通過此等認證再次得到確認。



室內空氣質素檢定證書(良好級)

二零一三年一月，本集團於嘉里中心的總部獲續發室內空氣質素檢定證書(良好級)。計劃由香港政府環境保護署旗下「室內空氣質素檢定計劃」作出評估，對符合室內空氣質素指標的樓宇業主及管理公司予以肯定。



香港綠色建築議會

為支持香港綠色建築議會引領市場轉型至可持續建築環境之理念，本集團於二零一三年成為金贊助機構。本集團非常榮幸能聯合議會的力量，引領環保建築的業界標準、最佳作業守則、教育和研究的發展。

此外，KPMSL繼續獲邀委派代表，加入香港綠色建築議會教育研究及發展委員會。兩年期、具投票權的會員資格由二零一二年三月起生效，讓集團可參與委員會活動，倡導香港的綠色建築教育及提升市民的環保意識。

商界環保協會

二零一三年一月，本集團成為商界環保協會理事會成員。協會為香港一所會員制的獨立非牟利機構，致力推廣企業社會及環保責任。自一九九二年成立以來，商界環保協會一直站在促進環境卓越的前線，提倡採用清潔技術，以減少廢料、節約資源及防止污染。作為其中一員，集團積極推動香港過渡至低碳經濟。

二零一三年綠色力量環島行

KPMSL旗下16名員工組成兩支隊伍，在二零一三年二月參加了「二零一三年綠色力量環島行」的10公里賽事，集團及



KPMSL並向綠色力量捐款，支持其環保工作。活動所有籌得款項將用作在社區及學校推行環境教育工作。綠色力量著眼本地生態保育，以至全球環境議題。從關注個別物種，以至整個生境，繼而全球環境。

聖誕樹及桃花回收行動

由香港環境保護協會舉辦的首屆「聖誕樹及桃花回收行動」，本集團於嘉里中心的總部、MegaBox、KPMSL及其餘27個集團管理之物業均積極參與。節日過後所回收的聖誕樹及桃花，經循環再造成為木煤(有用的再生燃料)和堆肥料。

工商業廢物源頭分類計劃 — 獎勵證書

二零一三年二月，MMSL榮獲環境保護署頒予獎勵證書，以確認MegaBox履行了「工商業廢物源頭分類計劃」的所有要



企業社會責任報告

求，並肯定公司對環境保護的貢獻。MegaBox透過建立廢物分類及回收機制，讓租戶可於工作場所實施垃圾分類和回收。

二零一三年地球一小時

二零一三年三月二十三日晚上，MegaBox和多個由KPMSL管理的物業聯同全球超過150個國家7,000個城市鄉鎮的多個著名地標，一起響應「二零一三年地球一小時」，關掉外牆照明一小時。地球一小時是全球最大型的集體環保行動，由世界自然基金會舉辦，旨在鼓勵大家同心協力，以行動締造生生不息的地球。

室內溫度節能約章

嘉里中心及MegaBox，聯同香港120家商場、超過550間零售商舖、170幢辦公室大樓和440家機構的辦公室，一同簽署「室內溫度節能約章」，承諾於二零一三年六月至九月期間，維持平均室內溫度在攝氏24度至26度之間。約章由政府主導，全民參與。由於香港的溫室氣體排放超過六成由發電產生，計劃可鼓勵社會各界共同應對氣候變化。



二零一三年百萬森林計劃

KPMSL的義工隊參與於二零一三年四月舉行的「二零一三年百萬森林計劃」植樹日。香港區計劃由香港綠色自然聯盟和喜馬拉雅自然文明保護協會合辦，響應國際防沙漠化的行動。植樹活動給予員工機會，身體力行，為減少碳排放而出力。



二零一二至二零一三年惜飲惜食 — 宴席輕量計劃

KPMSL及MegaBox分別支持「二零一二至二零一三年惜飲惜食 — 宴席輕量計劃」，從源頭開始減少廚餘，珍惜食物。計劃由香港地球之友舉辦，響應世界糧食日的使命，喚起世界對糧食的重視。為支持活動，KPMSL和MegaBox均在節日宴會中提供輕量綠色菜單。



玻璃再生璀璨

緞城峰很高興參與由香港泥頭車司機協會發起的「玻璃再生璀璨」玻璃回收計劃。此項玻璃回收及循環再用計劃由二零一零年開始運作，旨在締造更環保、可持續發展的香港。

DIY綠色小盆栽工作坊

本集團為員工安排DIY綠色小盆栽工作坊，讓大家種植小盆栽，並認識各類植物的特性和栽種技巧。所種的盆栽可點綴家居及辦公室，締造綠色生活環境。



參觀獅子會自然教育中心

二零一三年十月，本集團員工及家屬獲邀參觀獅子會自然教育中心。該中心主要介紹香港的地質環境及鄉郊資源，活動可提醒員工及家屬珍惜自然環境。



香港環保卓越計劃 — 「卓越級別」減廢標誌

建基於政府多個成功的環保獎項計劃，香港環保卓越計劃是一個綜合香港環保企業獎、明智減廢計劃及香港能源效益獎而發展的環保獎項。香港環保卓越計劃由環境運動委員會聯同環境保護署合辦。建立「減廢標誌」的目標，是鼓勵機構採取措施，減少企業在運作、製造產品及提供服務時所產生的廢物。在二零一三年，本集團總部嘉里中心、MMSL及集團管理的25個物業分別獲授「卓越級別」減廢標誌。



BEAM白金級標準

二零一三年十月，香港港圖灣根據BEAM建築環境評估法獲評定為新修建築物「白金級標準」。BEAM標準的評定涵蓋樓宇規劃、設計和建造，以至物業管理、營運和維修，集團在各方面採用良好作業方法，故達標的項目不斷增加。

綠色建築工地獎

二零一三年十月，本集團發起「綠色建築工地獎」，在所有建設中的地盤推動綠色及健康建築常規。集團成立評審小組，評估各建築工地在法規遵從、工地管理架構、對路人和鄰里的周詳考慮、環保表現和創新綠色措施等各方面之表現。小組衡量地盤的環保表現時，會考慮一連串準則，包括空氣、噪音和水質污染之控制、廢物及危險品的處理、培訓，以及對緊急事故的應變能力。

企業社會責任報告

綠化伙伴約章

發展局綠化、園境及樹木管理組主辦的「綠化伙伴」活動，鼓勵綠化伙伴為環境出一分力。MegaBox在二零一三年十月簽署綠化伙伴約章，承諾為共同目標作出貢獻。社區參與能培養市民愛護綠化環境和樹木的態度，更能增進對樹木管理的知識，為建立和保持優美的綠化社區投入正能量。MegaBox十分高興成為此活動的伙伴。

二零一三年香港國際海岸清潔運動

KPMSL的義工隊在二零一三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「二零一三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。

環保促進會為非牟利機構，由一群來自學術界及工商業的志願人士創立，願景為將香港建設成世界級綠色城市。



抵銷溫室氣體排放

本集團將在二零一三年十二月舉行的聖誕派對登記為「低碳關懷活動」，藉此抵銷派對活動相等於三噸的碳排放。抵銷來源已得到聯合國清潔發展機制的嚴格標準認可，能為中國帶來顯著可持續效益的項目。



社會服務

本集團參與社區服務，有賴管理層的鼎力支持及員工的積極參與。集團所參與的社會服務，主要包括對精神健康的關注，並關顧傷殘人士及為有需要人士謀求福祉。

採用匡智會的郵件處理服務

本集團繼續聘用匡智會，定期為企業雜誌提供郵件處理服務，以反映對社區的支持。匡智會為香港非牟利機構，服務7,000名不同年齡和不同程度的智障人士及其家人。

公益金公益慈善馬拉松

二零一三年一月十三日，本集團員工參加了在西貢北潭涌郊野公園舉行的「公益慈善馬拉松」。活動籌得之善款用作提升公益金資助的復康及善導服務。



心靈綠洲義務工作

KPMSL及MegaBox的員工在二零一三年三月至六月期間，定期參與心靈綠洲的義務工作。心靈綠洲是一所幫助早期腦退化症及抑鬱症患者的園藝治療花園。花園由基督教家庭服務中心設立，同時是培訓園藝治療專才的場所。

黑暗中對話

集團員工於二零一三年三月一起體驗「黑暗中對話」。活動由視障導賞員帶領各組參加者在特別安排的全黑環境中，憑氣味、聲音、風向、溫度及質感探索日常環境。員工參與是次活動可體驗視障人士的日常生活，了解其生活所需，從而更懂得關懷有需要人士。

MegaBox義工隊活動

MegaBox繼續動員員工參與及提供場地贊助，支持多元化的社區、環保及慈善活動，包括香港愛護動物協會月餅慈善義賣及匡智會慈善曲奇義賣等。年度內，商場接待了約100個長者、幼童、學生及弱勢社群團體蒞臨參觀。

除與集團其他義工隊合作外，MegaBox員工亦於二零一三年六月參加由鄰舍輔導會主辦的長者探訪活動。義工隊向長者送贈糉子，與他們同賀端午節。



二零一三年六月，義工隊參與由香港柏金遜症基金主辦的太極籌款活動。活動所籌得之善款用作落實該會使命，向柏金遜症患者、家屬及社會大眾宣傳有關此症的知識，並資助柏金遜症患者自助組織舉辦惠及患者的活動，同時資助有關此症的教育、醫學研究及不同範疇的活動。

二零一三年七月，義工隊於志蓮老人日間護理中心表演魔術，讓長者欣賞精彩表演及與他們進行互動遊戲。

MegaBox義工隊在二零一三年提供了逾200小時的義工服務。義工隊作為香港義工團之企業會員，於二零一三年十二月舉行之「國際義工日」嘉許禮上，獲義務工作發展局頒授嘉許證書。

二零一三年企業義工訓練課程

二零一三年十月，MegaBox員工參加了由香港青少年服務處主辦的企業義工訓練課程。課程透過不同的工作坊、參觀及實習，讓員工體驗服務他人的喜樂，並助他們將所學的技巧應用於提升工作間的義工文化。



匡智會魔術班

在二零一三年十月至十一月期間，本集團安排了MegaBox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。

慈善捐獻及贊助

本集團對企業社會責任的承擔包括捐贈款項，支持經營業務所在社區的多項有意義活動，如兒童教育、學術活動，以及對有需要人士和天災災民之援助。

公益金商業及僱員募捐計劃

本集團致力支持社區發展，捐款支持「商業及僱員募捐計劃」，向本港超過210萬名有需要人士提供適時的協助。

公益行善「折」食日

本集團同事於二零一三年三月參與「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。

四川地震之救援工作

中國四川省雅安市於二零一三年四月二十日發生強烈地震。成都都城•雅頌居的管理團隊及員工立即採取行動，捐款資助災區的救援工作及援助災民。

公益綠識日

本集團員工於二零一三年六月捐款支持「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捐公益金會員機構提供之醫療及保健服務。

世界心臟日

「世界心臟日」由香港心臟專科學院主辦，本集團為活動之金贊助人。此世界性活動別具意義，由多間國際及地區心臟學會與基金會合辦，旨在加強大眾對心臟病和中風的關注，其中香港區活動於二零一三年九月舉行。

公益金便服日

集團員工於二零一三年九月進行的「公益金便服日」，以輕裝便服表達愛心，同時籌募善款，為提升及發展多元化社福服務出一分力。所籌得之善款將撥捐作發展社會福利，惠澤社群。

二零一三年無止行步行籌款

本集團再度成為「無止行步行籌款」的金尊贊助機構。活動於二零一三年十一月進行，目的為無止橋慈善基金籌集款項。該項目旨在推動香港和內地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。



啟迪 — 為腦癇症患者服務

香港啟迪會是專為腦癇症患者服務的非醫療慈善機構。機構提供一系列免費的中、英語服務，旨在提高各界人士對腦癇症的關注，並服務受到腦癇症影響的人士。本集團為機構的慈善晚宴提供廣告贊助。

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。員工於二零一三年十二月參加「公益愛牙日」，既可提醒自己珍惜牙齒，亦可向較不幸人士送上關懷。



MegaBox東九創藝園

勞工處青年就業起點與MegaBox攜手舉辦「MegaBox東九創藝園」自僱創業實戰日，為年青人提供經營零售業務的實戰機會。於二零一三年九月期間的兩個週末，MegaBox免費提供場地讓青年就業起點的商務會員經營臨時攤檔及進行各式各樣的零售活動。MegaBox管理團隊亦全力支持，提供活動宣傳、佈置及器材支援。一眾年青創業家透過是次活動，運用創意銷售自製產品，獲取寶貴經驗。

關懷全人

員工不斷為客戶開拓產品及服務，並與集團攜手建設充滿希望及永續之未來。集團除了著重員工之專才及事業發展，也積極倡導生活與工作之平衡。集團承諾為所有員工努力建立一個愉快及家庭友善的工作環境。

領袖發展計劃

本集團繼續舉辦兩項為期24個月共11個工作坊的領袖發展計劃，加強管理層及經理級員工的策略思維和多層面領導力，計劃於二零一三年年底順利完成。兩項計劃旨在讓參加者掌握能為集團創造長期價值的重要知識、技巧和領導技能，以及有效領導團隊和爭取績效的能力。透過廣泛的策略、領導才能、網絡建立和管理技能的理解和應用，鼓勵靈活及穩健的領導模式。

開心企業

二零一三年七月，本集團獲香港提升快樂指數基金與香港生產力促進局頒授開心工作間標誌，表彰企業承諾為員工建立健康愉快的工作環境。152家企業將開心工作間的理念融入管理措施中，藉此培養員工的正面思維及激發創新意念，因而在「開心工作間推廣計劃」中受到表揚。

實踐工作與生活平衡

集團全年舉辦了一系列充滿趣味的活動，推廣工作與生活平衡及培養團隊合作精神。活動包括製作梳乎厘和聖誕節甜品等烹飪班、紙牌遊戲和飛鏢比賽，以及保齡球、籃球和羽毛球比賽等運動。



環保相關培訓

推廣環保意識及在各個營商環節中作出實踐，為集團核心理念之一，因此所有員工均需接受環境管理系統認知培訓。訓練的目的，除了提高員工對環境的關注外，更傳授能在辦公室實行的環保措施。此外，集團亦為項目及物業管理部門提供環境管理系統執行培訓，示範如何在日常運作中應用系統。集團又於六月份舉辦環保酵素清潔劑工作坊，讓參加者學習利用廚餘自製環保清潔劑。集團並贊助員工參加多個環保課程，如BEAM專業培訓及考核，以及綠色建築評核標準等。



企業社會責任報告

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，因此集團於年度內為員工舉辦了定期的服務培訓課程及普通話和英語提升工作坊，確保為住戶提供優質及周全的客戶服務。

團隊建立

集團為鞏固團隊合作和溝通，在十一月舉辦了一個跨部門的團隊建立一天工作坊，共有逾百名員工參與。



工作相關培訓和講座

加強專業知識是員工培訓的首要任務之一。本集團為讓員工了解行業最新科技和守則，以及相關的法規發展，於年度內舉辦了10個不同主題的專業講座，其中包括探討防水科技、強化玻璃的安全與保養，以及升降機及自動梯的新例等。

Make Work Fun培訓計劃

安排各項活動乃物業會所員工的主要職責之一。本集團為員工設計了「Make Work Fun Programme」季度培訓，向他們傳授最新的技巧如魔術、氣球做形等新玩意，讓他們應用於住戶活動中。工作坊主要由懂得相關技巧的員工任教，學員可寓學習於娛樂，導師可一展才能之餘，亦能感受到公司的賞識。



Art of Service

集團的《Art of Service》季刊分享客戶服務的成功案例予前線員工。季刊旨在激勵員工不斷追求卓越，並對表現出色的員工予以肯定。

跨企業培訓

年度內，集團物業管理部門有七位員工到港島香格里拉大酒店及九龍香格里拉大酒店，進行為期五天的交流學習。他們到了酒店不同的部門觀摩，學習酒店的最佳作業方法，以便應用於嘉里的物業上。

伙伴計劃

伙伴計劃是一項全新的員工關懷計劃，由集團發掘及培養熱心員工，讓他們成為物業管理部門新入職同事之伙伴。計劃旨在讓新員工感受到公司對他們的歡迎和重視，伙伴則可協助他們更容易適應新工作環境及建立人際網絡。各伙伴通過幫助別人，可以強化自身的溝通技巧，亦增加了對公司的歸屬感。



獎項及嘉許

嘉里建設不斷求進，超越預期，確保能為客戶傳遞品質和價值。而作為良好企業公民，本集團一直維持高度誠信，建立穩固的持份者關係，更積極推動業務及環境上之可持續發展。集團在過去一年的成就及貢獻，廣獲傳媒機構、業界、專業團體，以至政府機關的認同，整個團隊均深感光榮。

物業部

二零一三年商業地產創新獎

上海靜安嘉里中心於二零一三年一月榮獲「二零一三年未來之城 — 商業地產創新獎」；獎項由《上海申江服務導報》主辦，表彰共八個擁有改變城市潛力的優秀商業地產項目。

二零一二 / 二零一三年MERCURY Excellence Awards — 榮譽獎

二零一三年二月，本集團的公司宣傳冊於「MERCURY Excellence Awards」宣傳刊物組別中脫穎而出，獲頒榮譽獎。對於能獲得此國際殊榮，本集團深表欣喜。一年一度的比賽已踏入第二十六屆，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成就，今年主辦機構共收到來自21個國家逾680份參賽申請。

二零一二年成都高新區最具社會責任感企業

嘉里置業（成都）有限公司於二零一三年二月獲成都高新區工委及成都高新區管理委員會授予「二零一二年成都高新區最具社會責任感企業」之殊榮，並高度讚揚其捐助四川省涼山自治州大營盤小學及志願工作。

第十三屆資本傑出企業成就獎 — 最佳地產發展商

本集團在二零一三年三月連續第三年於「第十三屆資本傑出企業成就獎」中，取得最佳地產發展商榮譽，表彰集團於年度內的卓越表現與貢獻。獎項由權威商業刊物《資本雜誌》主辦，該刊通行中港兩地。

知慳惜電節能比賽 — 持續參與獎

自二零一一年起，本集團旗下部分物業，包括Branksome Crest、Branksome Grande、翠彤苑、縉城峰、縉景臺、南灣、縉庭山、海峰花園，以及企業廣場、企業廣場2期及3期，已開始參加「知慳惜電節能比賽」。因此，香港地球之友於二零一三年三月向集團頒發持續參與獎。比賽旨在鼓勵私營機構及家庭建立良好的用電習慣，以減少碳排放及能源浪費。

第三屆全港保安及物業管理急救比賽

嘉里物業管理服務有限公司在二零一三年三月舉行之「第三屆全港保安及物業管理急救比賽」中，共獲得六項大獎，以表揚公司持續提升服務水準所作出的努力。是項比賽由香港註冊保安導師學會、聖約翰救傷隊及雄獅培訓中心聯合主辦。



獎項及嘉許



第二十三屆 International ASTRID Awards — 雜誌：社區 / 住戶 — 銀獎

集團憑企業刊物《臻善譜》於「第二十三屆 International ASTRID Awards」[雜誌：社區 / 住戶]組別中獲授銀獎，以表揚其優秀概念及製作。「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。本年度共有來自全球16個國家逾590份作品參賽。

二零一三年國際地產大獎(亞太區) — 中國購物中心室內設計：高度表彰獎

上海浦東嘉里城於「二零一三年國際地產大獎(亞太區)」之「中國購物中心室內設計」組別中獲高度表彰。獎項於二零一三年四月頒授予世界各地最高水平的物業及室內設計項目。今年亞太區收到來自23個國家共641份作品參賽，並由70多名業界專家進行評比。能獲取此世界級獎項，本集團深感光榮。

二零一三年QUESTAR Awards — 企業 / 市場營銷：銅獎

過去二十多年，此項國際盛典對業內最優秀作品作出嘉許，其中包括廣告、媒體內容、企業錄像及網上連結。二零一三年五月，本集團天津雅頌居之宣傳片與來自全球八個國家約100份作品進行激烈評比，成績躋身前30%，並獲MerComm Inc.頒予企業 / 市場營銷組別銅獎。

二零一三年都市盛世環保企業獎 — 白金獎

繼連續四年獲頒金獎及於上年首次獲得白金獎榮譽後，本集團於二零一三年六月再度榮獲「二零一三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，對環境保育發揮正面影響，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。



二零一三年BCI Asia十大發展商獎項 — 香港

於二零一三年六月舉行之「二零一三年BCI Asia獎項」評選中，本集團全年發展中物業總值，按項目的可持續發展評分作出加權調整後，總分位列最高之一，故榮獲「十大發展商獎(香港)」。BCI Group是亞洲區的主要建築資訊媒體，每年均於七個亞洲地區舉行頒獎禮，誠為建築及設計業界之一大盛事。



第二十七屆International ARC Awards — 傳統年報：物業發展 — 多元化用途 — 銅獎

本集團之二零一二年年報於「第二十七屆International ARC Awards」中榮獲「傳統年報：物業發展 — 多元化用途」銅獎。獎項於二零一三年七月頒發，表彰集團有效傳達公司訊息。評審以創造力、明確度、有效性及卓越級別為基準。比賽由MerComm Inc.主辦，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。本年度共有約2,200份參賽作品，來自全球34個國家。

二零一二年美國傳訊專業聯盟遠見獎年報評選 — 金獎及中文年報五十強

評選由美國傳訊專業聯盟舉辦，其中「遠見獎」為該國最具權威的年報比賽之一。二零一三年八月，本集團憑藉二零一二年年報之卓越特質及獨特演繹，在所屬行業組別中獲頒金獎，並同時入選中文年報五十強，於全球24個國家逾6,000份參賽作品中排名183名。

中華電力有限公司「環保節能機構」嘉許計劃 — 優異證書：住宅 / 工商業

二零一三年十月，中華電力有限公司於第二屆「環保節能機構」嘉許計劃中，頒發優異證書予嘉里建設管理之各項物業。經過評審委員會的嚴格挑選，最終共有38家機構獲得殊榮。本年度之計劃吸引逾390家機構參與，涵蓋廣泛行業。於「住宅 / 工商業」組別中獲頒優異證書之集團物業包括企業廣場、企業廣場2期、企業廣場3期、現崇山、縉皇居、灝吹峰、滌濤山、翠彤苑、縉庭山及海峰花園。該等物業憑藉創新的節能方案及在環境保護方面之卓越表現，得到各界認同。

二零一三年MIPIM Asia Awards — 金獎及銀獎

本集團欣然於「二零一三年MIPIM Asia Awards」中，憑藉秦皇島海碧台榮獲「最佳中國未來大型建設項目」金獎。上海靜安嘉里中心則奪得「最佳多用途建築」組別之銀獎。此等獎項於二零一三年十一月頒授予本集團。MIPIM Asia為地產界的年度盛會，旨在表揚亞太地區的傑出房地產發展項目。

二零一二至二零一三年港島總區最佳保安服務選舉 — 優秀獎

二零一三年十一月，本集團於「二零一二至二零一三年港島總區最佳保安服務選舉」中勇奪三項優秀獎。是次選舉由香港警務處各總區防止罪案辦公室舉辦，旨在提升保安及物業管理服務之質素。本集團的保安員及旗下住宅與工商物業均獲表彰。

二零一三年Galaxy Awards — 銅獎及榮譽獎項

一年一度的「Galaxy Awards」評審，選出成功在市場上樹立出眾形象的作品。二零一三年十一月，本集團憑二零一二年年報在「設計：年報 — 傳統 — 香港」組別中獲得銅獎。同時，集團憑藉成都之都城·雅頌居項目在「特別項目：顧客」組別中獲得榮譽獎項。集團企業傳訊獲取殊榮，乃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。



獎項及嘉許

二零一三年香港綠色企業大獎 — 優越環保管理獎（企業） — 銀獎

本集團於二零一三年十二月舉辦之「二零一三年香港綠色企業大獎」中，在「優越環保管理獎（企業）」組別中摘取銀獎。此獎項嘉許集團在日常運作中致力落實環保政策，為環境帶來正面影響。選舉由環保促進會主辦，目的是辨識及表揚於環保採購、環境管理及綠色管治等各方面有傑出表現的企業。本年度的選舉更擴大目標，鼓勵本港企業在營運中納入環境保護責任、管理系統、表現及領導力等因素。

國家優質工程獎

深圳嘉里建設廣場二期於二零一三年十二月榮獲「國家優質工程獎」。獎項由中國施工企業管理協會主辦，為中國地產行業最高榮譽獎勵之一。評審對此項目之設計、先進建築技術、工程管理及建築質量予以肯定。

MEGABOX

二零一二至二零一三年東九龍最佳保安服務選舉 — 優秀伙伴物業及最佳保安員

MegaBox Management Services Limited (「MMSL」) 於二零一三年十月舉辦之「二零一二至二零一三年東九龍最佳保安服務選舉」中，獲「優秀伙伴」物業稱許，MegaBox團隊中一名

保安員則榮獲「最佳保安員」獎。獎項由東九龍總區防止罪案辦公室、保安及護衛業管理委員會和香港物業管理公司協會聯合頒發。選舉已踏入第八屆，旨在嘉許協助警方撲滅罪行的保安員，以及肯定物業管理公司對防止罪案所作出之貢獻。

二零一三年關懷社區獎

二零一三年十一月，MMSL榮獲香港青少年服務處頒發「關懷社區獎」，以表彰MegaBox於二零一三年積極與該機構攜手組織義工活動之努力。

二零一三至二零一四年我最喜愛商場選舉 — 25大我最喜愛商場活動

MegaBox憑藉商場的知名度及具創意的宣傳活動，於「二零一三至二零一四年我最喜愛商場」選舉中獲選為25大我最喜愛商場活動之一。選舉於二零一三年十二月進行，由《香港經濟日報》、《U Magazine》及《晴報》合辦。

二零一三年香港無煙領先企業大獎 — 優異獎

MMSL榮獲由香港吸煙與健康委員會所頒授的「二零一三年香港無煙領先企業大獎」優異獎。活動旨在鼓勵商界向員工、客戶、社會大眾及不同持份者推動無煙文化，以維護公眾健康，攜手建設無煙香港。



企業管治報告

於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文。下列各部份載列本公司於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度已如何遵守上市規則的良好管治及守則條文之原則。

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。於截至二零一三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：	黃小抗	4/4
	何述勤	4/4
	錢少華	4/4
	陳惠明	3/4
	吳繼霖	4/4
	郭孔丞 (於二零一三年八月二十二日辭任)	3/3
	馬榮楷 (於二零一三年十一月二十五日辭任)	3/3
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	3/4

- 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。
- 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**」）黃小抗先生領導董事會制訂政策及業務方針和確保董事會履行職責，同時制定、批准、組織及實施集團策略。
2. 董事會兩名聯席董事總經理中，何述勤先生負責本集團在香港、澳門及海外之項目發展及投資組合之管理。而錢少華先生則負責本集團在中國內地之物業發展。由於兩名聯席董事總經理負責集團業務的日常管理，實際上已履行了行政總裁之職務，因此主席與兩名聯席董事總經理之責任有明確區分及得以確保權力及職權分布之均衡。
3. 本公司其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會釐定之策略及政策。
4. 董事會包括四名獨立非執行董事（「**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. 主席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。他已提倡公開、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。
6. 截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，前主席與獨立董事已召開兩次沒有其他執行董事出席的會議。

A.3 董事會之組成

1. 董事會之組成載列於本年報之「公司資料及重要日期」一節內。董事會之組合取得平衡兼具有高度之獨立元素。董事履歷載於本年報之「董事及高級管理人員」一節內，當中列載各人在各方面之專長、專業知識、經驗及資格。
2. 本公司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**」）及上市規則的守則條文，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。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，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： 黃小抗	1/1
郭孔丞 (於二零一三年八月二十二日辭任)	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

本公司於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策（「**政策**」）。該政策之摘要載於本年報之「提名委員會報告」一節內。

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. 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」）。董事已確認於截至二零一三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。
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。於截至二零一三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： 黃小抗	✓	✓	✓
何述勤	✓	✓	✓
錢少華	✓	✓	✓
陳惠明	✓	✓	✓
吳繼霖	✓	✓	✓
郭孔丞 (於二零一三年八月二十二日辭任)	✓	✓	✓
馬榮楷 (於二零一三年十一月二十五日辭任)	✓	✓	✓
獨立董事： 劉菱輝	✓	✓	✓
古滿麟	✓	✓	✓
黃汝璞，JP	✓	✓	✓
張祖同	✓	✓	✓

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. 所有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。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會於二零一三年一月十七日及二零一三年九月二十三日曾召開兩次會議，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： 黃小抗	2/2
郭孔丞 (於二零一三年八月二十二日辭任)	1/1
獨立董事： 劉菱輝	2/2
古滿麟	2/2
黃汝璞，JP	2/2
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)	1/1

B.2 董事及高級管理人員之薪酬

截至二零一三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，他們亦為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14(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。

B.3 董事會評核

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。

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. 接近二零一三年年終時，董事會已審閱截至二零一二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. 截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，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。審企會於截至二零一三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	3/4
張祖同	4/4

董事會已根據上市規則的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」）。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，就為本集團提供其綜合財務報表的核數及非核數服務（由於嘉里物流已分拆上市並轉為本集團的聯營公司，以下不包括嘉里物流的相關酬金）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	9,191
非核數服務：(i) 稅務服務	1,814
(ii) 其他服務	525

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、聯席董事總經理及執行董事的職責，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及一位聯席董事總經理組成，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。本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度內參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動列述如下：—

活動	地點
野村證券香港房地產午餐會議	香港
瑞士信貸亞洲房地產會議	香港
德意志銀行中國年會	北京
瑞士信貸亞洲投資會議	香港
星展香港房地產研討會	香港
滙豐亞洲房地產研討會	香港
瑞銀香港中國房地產研討會	香港
摩根士丹利香港投資高峰會	香港
花旗亞太區房地產研討會	香港
業績公布後之非交易推廣	香港，新加坡

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（印副本或電子形式）。
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. 有關於二零一三年召開的週年大會及股東特別大會（「特別大會」）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及特別大會可委任代表出席週年大會及特別大會及投票。週年大會及特別大會之主席已於召開會議前確保已說明點票方式之詳細程序及回答股東有關以書面點票方式表決之任何問題（如有）。本公司已於週年大會前多於二十個營業日寄出週年大會通告及於特別大會前多於十個營業日寄出特別大會通告予股東。

5. 截至二零一三年十二月三十一日止財政年度內，本公司於二零一三年五月三日召開一次週年大會及於二零一三年十一月一日召開一次特別大會，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： 黃小抗	2/2
何述勤	2/2
錢少華	2/2
陳惠明	2/2
吳繼霖	0/2
郭孔丞 (於二零一三年八月二十二日辭任)	1/1
馬榮楷 (於二零一三年十一月二十五日辭任)	1/2
獨立董事： 劉菱輝	2/2
古滿麟	2/2
黃汝璞，JP	2/2
張祖同	2/2

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. 於截至二零一三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。於截至二零一三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二零一三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

於截至二零一三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及企業管治報告的情況。
- (d) 審企會確保建立良好的企業管治常規及程序。

在截至二零一三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。

於二零一四年三月七日，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二零一三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

香港，二零一四年三月十七日

薪酬委員會報告

本公司於一九九七年成立薪酬委員會（「**薪酬委員會**」），委員會之大多數成員由獨立非執行董事（「**獨立董事**」）組成。薪酬委員會之主席由一名獨立董事擔任及其他成員包括董事會主席及三名獨立董事。

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採納本公司之董事薪酬政策（「**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）。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，薪酬委員會舉行了兩次會議並於會上審閱及批准下列事項：—

- (i) 截至二零一三年十二月三十一日止財政年度執董之薪酬及退休金供款；
- (ii) 支付執董截至二零一二年十二月三十一日止財政年度合共99,240,000港元之花紅；及
- (iii) 調整應付予本公司之聯席董事總經理之月薪薪酬並由二零一三年九月一日起生效。

於二零一四年一月八日，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6,500,000股購股權。

薪酬委員會成員

劉菱輝（主席）

黃小抗

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同

香港，二零一四年三月十七日

提名委員會報告

本公司於二零一二年成立提名委員會（「**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。

本公司於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策（「**該政策**」）。該政策為達致董事會成員多元化而制定的方案。該政策摘要如下：

- (a) 於檢視董事會成員組合時，提名委員會將循多方面考慮董事會成員的多元化，當中包括但不限於性別、年齡、文化、教育背景、種族、專業經驗、技能，知識和服務年資（「**董事會成員多元化準則**」），並考慮董事會成員在技能、經驗和知識方面保持適當平衡，以配合本公司的企業策略。
- (b) 於物色適當人選為董事會成員時，提名委員會將會考慮董事會成員多元化準則，並按公司的業務需要而提出建議。
- (c) 本公司在甄選董事會成員以確保多元化時，當中會受到可供選擇並擁有所需技能、知識及經驗之人選數目之影響，惟最終將會根據所選擇的候選人可以為董事會帶來之益處及貢獻而作出決定。
- (d) 董事會將審議提名委員會建議之人選並作最後決定。
- (e) 在實施董事會成員多元化時，提名委員會將考慮以可計量的目標（如有）作為準則，並建議董事會採納。

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度，提名委員會舉行了一次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

黃小抗（主席）

劉菱輝

古滿麟

黃汝璞，JP

張祖同

香港，二零一四年三月十七日

內部控制

董事會負責維持及檢討本集團內部控制系統之有效性。內部控制乃為符合本集團之特定要求及減低本集團須承受之風險；並為管理風險，而非為消除風險而設，從而達致業務目標。內部控制僅可就錯誤陳述或損失提供合理而非絕對之保證。本集團之內部控制框架涵蓋：(i)訂定目的、預算及目標；(ii)制定財務資料之定期報告，特別追查實際表現與預算／目標之差異；(iii)授出權力；及(iv)訂定問責的界線。

本集團的整體策略及目標由董事會決定。預算為每年制定，本集團未來八年之財務預測已編製，並已由董事會審閱。於落實該等策略及達成該等目標時，每位執行董事於監察本集團內個別業務單位之操作及營運上具特定責任，包括審閱及批准屬於業務層面之策略及計劃、制訂有關業務之績效目標，以及計劃及推行內部控制。

本公司每月向執行董事提交財務資料。實際表現與目標之差異分析將會備妥，連同實際表現與預算／目標之任何重大差異及偏離之註釋載入董事會有關文件內，以供於董事會會議上商議。此安排將有助董事會及本集團管理層監察本集團業務營運，並能審慎與適時地訂定計劃。其他定期及專案報告將為董事會及其多個委員會編製，以確保董事可適時及合適地獲得他們所需之一切資料。

本集團具備清晰組織架構，訂明每一業務部門不同層面之權限及肩負職責，以容許權力轉授以及加強職權劃分與提高問責性。若干特定事宜則不會授權而由董事會裁決，其中包括審批年度及中期業績、年度預算、資本結構、宣布派發股息、收購及出售重大資產及重大資本開支、董事會架構及其組成及繼任等事宜。

為能更好地檢討及評估本集團現有內部控制系統是否完備及具效率，本集團於二零一三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，該報告已於二零一三年十一月十五日召開之審企會會議上商討。

本集團於二零一三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，而該等報告已於二零一三年十一月十五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。

於二零一三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



黃小抗先生

現年六十二歲，為本公司主席、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會、財務委員會以及執行委員會成員。黃先生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。他自一九九六年起出任為本公司之執行董事。黃先生於一九九九年至二零零三年出任為本公司之聯席董事總經理；於二零零三年至二零零八年為本公司董事會之副董事長兼董事總經理；並於二零零八年至二零一三年為本公司總裁兼首席執行官。於二零一三年八月，其職銜更改及獲選為本公司主席。黃先生亦為嘉里控股有限公司（本公司之控股股東）之董事、中國國際貿易中心股份有限公司（於上海上市之公司）之董事及本集團多間在中國設立之公司之董事長。黃先生畢業於中國華南師範大學。



何述勤先生

現年六十五歲，為本公司之聯席董事總經理，負責本集團在香港、澳門及海外之項目發展及投資組合之管理。何先生亦為本公司之財務委員會及執行委員會成員。他自一九九八年起出任為本公司之執行董事，並於二零一三年八月，其職銜更改為本公司之聯席董事總經理。何先生亦為嘉里發展有限公司（本集團之主要香港物業業務公司）之執行董事、鷹君資產管理（冠君）有限公司（冠君產業信託（於香港上市）之管理人）之非執行董事及Shang Properties, Inc.（於菲律賓上市之公司）之董事。



錢少華先生

現年五十七歲，為本公司之聯席董事總經理，負責本集團在中國內地之物業發展。錢先生為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，於二零零九年，其職銜更改為執行董事，並於二零一三年八月，其職銜更改為本公司之聯席董事總經理。錢先生亦為嘉里物流聯網有限公司（於香港上市之公司）之非執行董事。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。

董事 (續)

執行董事 (續)



陳惠明先生

現年五十九歲，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

現年三十七歲，自二零一二年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。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。

獨立非執行董事



劉菱輝先生

現年七十三歲，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。劉先生曾為會德豐有限公司（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

現年六十三歲，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。

董事及高級管理人員

董事（續）

獨立非執行董事（續）



黃汝璞女士，JP

現年六十五歲，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，黃女士為嘉里物流聯網有限公司、香港小輪（集團）有限公司及六福集團（國際）有限公司（所有皆為香港上市之公司）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

現年六十五歲，自二零一二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。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。張先生現為中國信達資產管理股份有限公司（於香港上市之公司）之獨立非執行董事。他曾為中國太平洋保險（集團）股份有限公司（於香港及上海上市之公司）之獨立非執行董事。張先生持有倫敦大學理學學士學位。

高級管理人員

上述本公司之執行董事為本集團高級管理人員的成員。

董事會報告

董事會茲呈報截至二零一三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；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

於二零一三年十二月十九日，本集團完成分拆嘉里物流聯網有限公司「嘉里物流」上市。嘉里物流從事綜合物流及國際貨運。分拆完成後，本集團持有嘉里物流的權益由100%下降至約43%並因此嘉里物流轉為本集團的聯營公司。嘉里物流二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日（分拆日前）的期內溢利在綜合財務報表以已終止經營業務呈列，去年的比較數字亦已作出重列。詳情請參閱附註10。

本集團年內之營業額及毛利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12。

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3,278,000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15。

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

於二零一三年十二月三十一日，本公司可供分派之儲備數額約為17,209,026,000 港元（二零一二年：19,197,322,000港元）。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於財務報表附註34。

債券

本集團之債券詳情載於財務報表附註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二零一三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

本集團及本公司於二零一三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29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

黃小抗先生（主席）
何述勤先生（聯席董事總經理）
錢少華先生（聯席董事總經理）
陳惠明先生
吳繼霖先生
郭孔丞先生（主席）（於二零一三年八月二十二日辭任）
馬榮楷先生（於二零一三年十一月二十五日辭任）

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

何述勤先生、吳繼霖先生及黃汝璞女士根據本公司之公司細則（「公司細則」）第99條將於二零一四年五月五日舉行之股東週年大會（「二零一四年週年大會」）上輪值告退。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

於二零一三年十二月三十一日，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					總計	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			
黃小抗	700,000	–	–	50,000	750,000	0.05	
何述勤	500,000	–	–	50,000	550,000	0.04	
錢少華	–	–	–	50,000	50,000	0.00	
陳惠明	300,000	–	–	50,000	350,000	0.02	
吳繼霖	100,000	7,176,897	–	1,232,048	8,508,945	0.59	

(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	家族權益 ²	公司權益 ³	其他權益 ⁴			
Kerry Group Limited	黃小抗	4,617,263	–	8,504,300	–	3,000,000	16,121,563	1.05 ⁷
	何述勤	2,888,452	–	–	–	–	2,888,452	0.19 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	132,362,275	–	45,899,988	2,000,000	181,762,263	11.88 ⁷
嘉里物流	黃小抗	356,000	–	–	25,000	–	381,000	0.02 ⁸
	何述勤	250,000	–	–	25,000	–	275,000	0.02 ⁸
	錢少華	–	–	–	25,000	200,000	225,000	0.01 ⁸
	陳惠明	100,000	–	–	25,000	–	125,000	0.01 ⁸
	吳繼霖	50,000	3,588,449	–	616,024	–	4,254,473	0.26 ⁸
	黃汝璞	–	–	–	–	200,000	200,000	0.01 ⁸
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	–	–	–	–	1,570	0.00
Vencedor Investments Limited	吳繼霖	5	5	–	–	–	10	10.00 ⁹
Wisyear 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
	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

董事於股份、相關股份及債券中之權益 (續)

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及／或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為或然受益人之全權信託被視為持有之權益。
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」) 及嘉里物流授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
6. 此百分比已按於二零一三年十二月三十一日本公司之已發行普通股股份總數 (即1,444,293,228股普通股股份) 計算。
7. 此百分比已按於二零一三年十二月三十一日KGL之已發行普通股股份總數 (即1,530,528,569股普通股股份) 計算。
8. 此百分比已按於二零一三年十二月三十一日嘉里物流之已發行普通股股份總數 (即1,657,364,112股普通股股份) 計算。
9. 此百分比已按於二零一三年十二月三十一日Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數 (即100股普通股股份) 計算。

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

以上(i)及(ii)節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

除上述者外，於二零一三年十二月三十一日，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

於二零一三年十二月三十一日，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二零一三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

於二零一三年十二月三十一日，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	806,346,620 ⁱ	好倉	55.83
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	744,757,536 ⁱ	好倉	51.57
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 ⁱ	好倉	21.62
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 ⁱ	好倉	17.79
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 ⁱ	好倉	5.11
摩根大通集團	實益擁有人／投資經理／ 保管人－法團／核准借出代理人	72,358,936	好倉	5.01
	實益擁有人	650,300	淡倉	0.05
	保管人－法團／核准借出代理人	71,011,898	可供借出之股份	4.92

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. 此百分比已按於二零一三年十二月三十一日本公司之已發行股份總數 (即1,444,293,228股股份) 計算。

除上述者外，於二零一三年十二月三十一日，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

於二零一三年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有6,000名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

購股權

於二零一一年五月五日，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。於二零一四年一月八日，總計15,400,000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%。於二零一三年十二月三十一日，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8.27%）。每位參與人在任何十二個月內根據二零一一年購股權計劃之最高配額不得超逾不時已發行股份之1%。

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

二零一一年購股權計劃之購股權所涉及之認購價，乃董事會於購股權授出時按其絕對酌情權釐定，惟其不得低於下列之較高者(a)股份之面值；(b)於董事會通過決議案批准授出購股權之日聯交所每日報價表所報股份之收市價；及(c)緊接於董事會通過決議案批准授出購股權之日前五個營業日聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零一一年購股權計劃將於二零二一年五月四日屆滿。

購股權 (續)

於截至二零一三年十二月三十一日止年度內購股權之變動情況，根據上市規則第17.07條列於下表：

類別	授出日期 (附註c)	階段	購股權數目					於二零一三年 十二月三十一日 失效	行使價 港元	行使期
			於二零一三年 一月一日	於年內轉往 其他類別	於年內轉自 其他類別	行使 (附註a及b)	於二零一三年 十二月三十一日			
(i) 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
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
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
馬榮楷	17/03/2005	II	200,000	-	-	(200,000)	-	-	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
(於二零一三年十一月二十五日辭任)	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
2. 持續合約僱員										
	17/03/2005	I	195,000	(25,000)	-	(45,000)	-	125,000	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015
	17/03/2005	II	407,500	(35,000)	-	(252,500)	-	120,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
	02/04/2008	I	1,075,000	(150,000)	-	-	(112,500)	812,500	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	1,075,000	(150,000)	-	-	(112,500)	812,500	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	2,150,000	(300,000)	-	-	(225,000)	1,625,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	760,000	(125,000)	-	(260,000)	-	375,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	1,000,000	(160,000)	-	(380,000)	-	460,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
3. 其他										
	17/03/2005	I	-	-	25,000	-	-	25,000	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015
	17/03/2005	II	700,000	-	35,000	(700,000)	-	35,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
	02/04/2008	I	150,000	-	350,000	-	-	500,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	150,000	-	350,000	-	-	500,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	300,000	-	700,000	-	-	1,000,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	250,000	-	225,000	(430,000)	-	45,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	250,000	-	260,000	(435,000)	-	75,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
總數：			17,662,500	(1,945,000)	1,945,000	(4,602,500)	(450,000)	12,610,000		

購股權 (續)

類別	授出日期 (附註c)	階段	購股權數目					於二零一三年 十二月三十一日 失效	行使價 港元	行使期
			於二零一三年 一月一日	於年內轉往 其他類別	於年內轉自 其他類別	行使 (附註a及b)	於二零一三年 十二月三十一日			
(ii) 二零一一年購股權計劃：										
1. 董事										
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
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
郭孔丞 (於二零一三年八月 二十二日辭任)	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
馬榮楷 (於二零一三年十一月 二十五日辭任)	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
2. 持續合約僱員	30/04/2012	I	7,205,000	(2,735,000)	-	(160,000)	(190,000)	4,120,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	7,255,000	(2,735,000)	-	-	(340,000)	4,180,000	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	-	3,985,000	(400,000)	-	4,185,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	600,000	-	3,985,000	-	-	4,585,000	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
總數：			24,160,000	(8,170,000)	8,170,000	(560,000)	(630,000)	22,970,000		

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33.79港元。
- 於年內並無購股權根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出／就調整而授出或註銷。
- 購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

服務合約

本公司並無與擬於二零一四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，以下董事披露於截至二零一三年十二月三十一日止年度內，他們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。

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，由於該等於中國之除外業務之規模與本集團於中國之酒店業務（本集團於中國亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之酒店業務造成競爭。

黃小抗先生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) 於二零一二年八月十五日及二零一二年十月二十六日，賣方龍賢有限公司、智威投資有限公司、灝豐有限公司、進天投資有限公司、順安置業有限公司及朝順有限公司（全部均為本公司擁有71%權益之附屬公司）與買方Figment Limited（「FL」）訂立兩份臨時買賣協議以出售名為「紀雲峰」發展項目之單位及車位（「紀雲峰物業單位」），總代價為36,347,600港元。於二零一三年八月二十八日，賣方巧運地產有限公司（「巧運地產」）（為本公司全資附屬公司）與買方迅登有限公司（「迅登」）訂立一份臨時買賣協議以出售名為「港圖灣」發展項目之單位（「港圖灣物業單位」），總代價為16,398,820港元。

FL為一家公司，郭綺光女士在其股東大會上可最終控制行使該公司50%以上投票權。郭綺光女士（「郭女士」）乃前執行董事郭孔丞先生（「郭先生」）之胞姊；迅登為一家公司，郭先生連同其家族成員在其股東大會上可最終控制行使該公司50%以上投票權。FL及迅登因而為郭先生之聯繫人。因此，根據上市規則，本集團向FL及迅登出售紀雲峰物業單位及港圖灣物業單位對本公司而言構成關連交易。

關連交易 (續)

- (ii) 於二零一三年十月五日，賣方巧運地產與買方迅登訂立一份臨時買賣協議以出售名為港圖灣之車位（「港圖灣車位」），總代價為1,680,000港元。於二零一四年一月十一日，賣方明泰國際有限公司、威宏有限公司、萬鉅有限公司、維傑有限公司、喜利投資有限公司及Wealthline Properties Limited（全部均為本公司擁有71%權益之附屬公司）（統稱「高士台賣方」）分別與買方郭女士及郭禮智女士（統稱「高士台買方」）訂立兩份臨時買賣協議以出售名為「高士台」發展項目之兩個單位（「高士台物業單位」），代價分別為17,445,500港元及23,427,294港元。

高士台買方分別為郭先生之胞姊及外甥。迅登及高士台買方因而為郭先生之聯繫人。因此，根據上市規則，本集團向迅登及高士台買方出售港圖灣車位及高士台物業單位對本公司而言構成關連交易。

- (iii) 於二零一四年二月二十二日，高士台賣方與買方嘉里貿易有限公司（「嘉里貿易」）訂立兩份臨時買賣協議以出售高士台兩個單位（「高士台兩個物業單位」），總代價為42,514,940港元。

嘉里貿易為嘉里控股之附屬公司，而嘉里控股則為本公司之控股股東，根據上市規則，嘉里貿易為嘉里控股之聯繫人，因而被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，本集團向嘉里貿易出售高士台兩個物業單位對本公司而言構成關連交易。

持續關連交易

(i) 酒店管理協議

- (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」）。截至二零一三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18,984,000港元，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亦已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，即二零一三年六月二十九日。

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。

持續關連交易 (續)

(i) 酒店管理協議 (續)

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（「上限乙」）。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團根據靜安酒店管理協議支付之費用約為11,521,000港元，並不超過上限乙。

(ii) 租賃及特許權協議

- (a) 於二零一零年十一月十八日，嘉里發展有限公司（「嘉里發展」）（為本公司全資附屬公司）及Ubagan Limited（「Ubagan」）（由嘉里控股持有其60%權益及本公司持有其40%權益）訂立租賃及特許權協議（「前協議」），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I」）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。

前協議之固定租期自二零一零年十一月十九日起至二零一三年十一月十八日止為期三年，物業I的租金每月2,329,520港元，管理費及空調費每月378,547港元，可由樓宇管理人不時調整；每個固定泊車位每月3,200港元，及每個浮動泊車位每月2,500港元。

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

根據前協議，於截至二零一三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32,000,000港元（「上限丙」）。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團根據前協議支付之總金額約為29,358,000港元，並不超過上限丙。

- (b) 於二零一三年十月二十五日，嘉里發展及Ubagan訂立租賃及特許權協議（「新協議」），續訂租賃位於嘉里中心3樓1室、5樓1室及2室、22樓、25樓及26樓（「物業II」）作為公司辦公室及授予特許權使用嘉里中心地庫之9個固定泊車位及4個浮動泊車位為本集團與物業一併使用。

新協議之固定租期自二零一三年十一月十九日起至二零一六年十一月十八日止為期三年，物業II租金每月3,661,849.60港元，管理費及空調費每月520,832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。

根據上市規則，訂立新協議對本公司而言構成持續關連交易。

根據新協議，於截至二零一六年十二月三十一日止的每個財政年度，本集團應付之年度總金額上限預期將不超過55,000,000港元（「上限丁」）。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團根據新協議支付之總金額約為5,943,000港元，並不超過上限丁。

持續關連交易 (續)

(iii) 本公司之獨立非執行董事及核數師審核

上述持續關連交易已經本公司之獨立非執行董事審核，並確認該等交易乃：

1. 屬本公司之日常業務；
2. 按照一般商務條款進行，或如可供比較之交易不足以判斷該等交易之條款是否一般商務條款，則對本公司而言，該等交易之條款不遜於獨立第三方可取得或提供（視屬何情況而定）之條款；及
3. 根據有關交易之協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東之整體利益。

本公司核數師已受聘遵照香港會計師公會發佈的《香港鑒證業務準則3000號》的「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參照《實務說明740號》「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團之持續關連交易，並根據上市規則第14A.38條就上述的持續關連交易發出無保留意見的函件，當中載有其發現和結論。本公司已向聯交所提交核數師函件之副本。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

核數師

本財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會

黃小抗

主席

香港，二零一四年三月十七日

獨立核數師報告



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87至199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二零一三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 貴集團於二零一三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，二零一四年三月十七日

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
持續經營業務			
營業額	5	13,969,603	15,218,271
銷售成本		(6,083,581)	(7,724,918)
直接經營費用		(1,828,678)	(1,390,039)
毛利		6,057,344	6,103,314
其他收入及收益淨額	6	496,336	365,553
行政及其他經營費用		(1,334,115)	(838,314)
投資物業公允價值之增加		7,027,901	2,677,877
除融資費用前經營溢利	7	12,247,466	8,308,430
融資費用	8	(502,929)	(496,448)
經營溢利		11,744,537	7,811,982
應佔聯營公司業績		664,957	437,022
除稅前溢利		12,409,494	8,249,004
稅項	9	(2,957,346)	(1,490,574)
來自持續經營業務年度溢利		9,452,148	6,758,430
已終止經營業務	10	6,076,259	1,351,872
來自已終止經營業務年度溢利		6,076,259	1,351,872
年度溢利		15,528,407	8,110,302
應佔溢利：			
公司股東			
來自持續經營業務溢利		7,376,865	5,891,555
來自已終止經營業務溢利		5,777,524	1,069,376
		13,154,389	6,960,931
非控制性權益			
來自持續經營業務溢利		2,075,283	866,875
來自已終止經營業務溢利		298,735	282,496
		2,374,018	1,149,371
		15,528,407	8,110,302
股息	12	8,664,947	1,367,139
每股盈利			
— 基本	13		
來自持續經營業務		5.12港元	4.10港元
來自已終止經營業務		4.01港元	0.74港元
		9.13港元	4.84港元
— 攤薄	13		
來自持續經營業務		5.11港元	4.08港元
來自已終止經營業務		4.01港元	0.74港元
		9.12港元	4.82港元

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
年度溢利		15,528,407	8,110,302
其他全面收益			
隨後不會重新分類至損益的項目			
退休福利債務的重新計量(已扣除稅項)		–	(37,149)
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
		–	(27,551)
可能重新分類至損益的項目			
現金流量對沖	37	107,495	18,192
可供出售投資公允價值之(減少)/增加	37	(38,586)	240,479
應佔聯營公司的其他全面收益	37	19,937	1,387
境外業務的匯兌差異淨額		1,409,055	582,345
出售附屬公司完成時外匯波動儲備之回撥	37	(574,670)	–
		923,231	842,403
年內其他全面收益總額(已扣除稅項)		923,231	814,852
年內全面收益總額		16,451,638	8,925,154
應佔全面收益總額：			
公司股東		13,746,146	7,660,352
非控制性權益		2,705,492	1,264,802
		16,451,638	8,925,154
公司股東應佔全面收益總額來自：			
持續經營業務		8,569,943	6,476,846
已終止經營業務		5,176,203	1,183,506
		13,746,146	7,660,352

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

		二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日 (重列)	二零一二年 一月一日 (重列)
	附註	千港元	千港元	千港元
資產及負債				
非流動資產				
物業、機器及設備	15	4,960,327	6,626,304	5,873,592
投資物業	16	53,670,734	47,484,425	42,329,689
租賃土地及土地使用權	17	1,261,637	531,796	537,461
發展中物業	18	35,024,143	23,970,147	20,947,855
土地訂金		1,226,536	6,586,754	1,606,545
聯營公司	20	18,293,815	12,422,764	11,717,054
衍生金融工具	21	279,702	186,172	177,004
可供出售投資	22	1,864,222	1,964,267	1,714,316
長期應收賬項	23	366,501	237,346	55,004
無形資產	24	122,528	1,896,333	1,308,243
		117,070,145	101,906,308	86,266,763
流動資產				
發展中物業	18	6,538,516	5,474,181	9,509,349
已落成之待售物業	25	4,000,433	5,062,792	2,700,146
應收賬項、預付款項及訂金	23	2,669,459	8,074,448	6,836,082
可收回稅項		319,065	261,909	247,214
儲稅券		115,183	102,448	92,231
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券	26	168,695	182,458	143,617
衍生金融工具	21	14,053	–	–
受限制及有抵押之銀行存款	27	13,722	6,066	28,535
現金及銀行結存	27	11,480,081	16,059,515	17,545,286
		25,319,207	35,223,817	37,102,460
流動負債				
應付賬項、已收訂金及應計項目	28	7,764,552	11,323,887	10,444,163
稅項		2,871,057	2,312,403	1,934,946
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	29	3,965,086	2,539,081	5,362,156
可換股債券		–	–	2,734,151
有抵押銀行透支	27	–	23,960	15,215
無抵押銀行透支	27	–	2,129	297
		14,600,695	16,201,460	20,490,928
流動資產淨值		10,718,512	19,022,357	16,611,532
總資產減流動負債		127,788,657	120,928,665	102,878,295
非流動負債				
長期銀行貸款	29	20,835,157	19,214,077	15,821,823
定息債券	30	10,175,480	10,153,100	5,561,518
非控制性權益貸款	31	2,272,385	2,548,464	3,002,414
遞延稅項	32	5,630,222	4,442,556	3,820,607
退休福利債務	33	–	348,698	320,158
		38,913,244	36,706,895	28,526,520
總資產減負債		88,875,413	84,221,770	74,351,775

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

		二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日 (重列)	二零一二年 一月一日 (重列)
	附註	千港元	千港元	千港元
權益				
公司股東應佔資本及儲備				
股本	34	1,444,293	1,439,131	1,438,366
股份溢價	36	12,350,197	12,208,679	12,190,587
其他儲備	37	15,979,337	15,548,181	14,600,337
保留溢利		45,187,038	40,764,054	34,992,135
擬派末期股息	12	794,361	791,522	676,032
		75,755,226	70,751,567	63,897,457
非控制性權益		13,120,187	13,470,203	10,454,318
總權益		88,875,413	84,221,770	74,351,775

承董事會命

黃小抗
董事

何述勤
董事

財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備	15	6,166	8,890
附屬公司	19	27,454,078	34,714,156
聯營公司	20	1,992,783	–
衍生金融工具	21	92,845	106,830
		29,545,872	34,829,876
流動資產			
應收股息		1,400,000	1,600,000
應收賬項、預付款項及訂金		44,524	18,667
衍生金融工具	21	14,053	–
現金及銀行結存	27	2,343,683	3,411,045
		3,802,260	5,029,712
流動負債			
應付賬項及應計項目		114,690	118,445
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	29	–	500,000
應付一間附屬公司款項	19	1,475,713	5,659,613
		1,590,403	6,278,058
流動資產／(負債) 淨值		2,211,857	(1,248,346)
總資產減流動負債		31,757,729	33,581,530
非流動負債			
長期銀行貸款	29	327,215	329,318
總資產減負債		31,430,514	33,252,212
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本	34	1,444,293	1,439,131
股份溢價	36	12,350,197	12,208,679
其他儲備	37	10,862,004	18,207,214
保留溢利		5,979,659	605,666
擬派末期股息	12	794,361	791,522
總權益		31,430,514	33,252,212

承董事會命

黃小抗
董事

何述勤
董事

綜合現金流動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
經營業務			
來自經營所得現金淨額	38(a)	219,198	9,826,593
已付利息		(1,341,062)	(1,041,831)
已繳所得稅款		(1,055,138)	(927,556)
(應用於)／來自經營業務之現金淨額		(2,177,002)	7,857,206
投資業務			
添置物業、機器及設備		(852,871)	(878,746)
添置投資物業		(1,362,472)	(1,530,005)
添置發展中物業		(2,815,444)	(4,526,412)
土地訂金增加		(1,146,830)	(4,959,906)
收購附屬公司	38(b),(c)	(1,026,808)	(492,356)
出售附屬公司	38(e)	(2,977,242)	–
出售附屬公司部份權益		–	1,182,419
聯營公司投資之增加		(295,480)	(350,016)
出售聯營公司投資所得款項		–	2,458
已收聯營公司股息		224,197	298,540
因聯營公司結業而取回款項		–	136,598
聯營公司還款／(額外借款)淨額		2,988,295	(89,505)
購買可供出售投資		–	(204)
出售可供出售投資所得款項		2,421	–
長期應收賬項之增加		(133,602)	(187,469)
已收利息		339,868	306,716
受限制及有抵押之銀行存款之(增加)／減少		(7,877)	22,860
短期銀行存款(到期日在三個月以後)之減少／(增加)		1,521,877	(444,890)
已收上市及非上市投資股息		87,847	80,378
出售物業、機器及設備所得款項		71,588	85,668
出售投資物業所得款項		92,034	219,079
應用於投資業務之現金淨額		(5,290,499)	(11,124,793)
融資業務			
發行股本所得款項		102,153	13,826
發行定息債券所得款項(已扣除直接發行成本)		–	4,590,554
贖回可換股債券		–	(2,754,271)
償還銀行貸款		(20,424,782)	(18,429,170)
所提取銀行貸款		26,745,222	18,898,507
收購附屬公司之額外權益	38(d)	(393,456)	(256,073)
已付股息		(1,296,315)	(1,251,649)
非控制性權益注入資本		162,744	1,121,305
已付附屬公司股息予非控制性權益		(535,603)	(238,261)
非控制性權益取回資本		–	(5,445)
非控制性權益貸款之減少		(120,415)	(462,189)
來自融資業務之現金淨額		4,239,548	1,227,134
現金及現金等值之減少		(3,227,953)	(2,040,453)
匯率變動的影響		145,929	93,012
於一月一日之現金及現金等值		14,154,512	16,101,953
於十二月三十一日之現金及現金等值	27(b)	11,072,488	14,154,512

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益					總計 千港元	非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元			
於二零一三年一月一日之結餘， 以往呈報		1,439,131	12,208,679	15,548,181	40,804,293	791,522	70,791,806	13,562,076	84,353,882
因會計政策變動之調整 採納香港會計準則19(二零一一年)		-	-	-	(40,239)	-	(40,239)	(91,873)	(132,112)
於二零一三年一月一日之結餘 (重列)		1,439,131	12,208,679	15,548,181	40,764,054	791,522	70,751,567	13,470,203	84,221,770
年度溢利		-	-	-	13,154,389	-	13,154,389	2,374,018	15,528,407
現金流量對沖	37	-	-	107,495	-	-	107,495	-	107,495
可供出售投資公允價值之減少	37	-	-	(38,586)	-	-	(38,586)	-	(38,586)
應佔聯營公司的儲備	37	-	-	19,937	-	-	19,937	-	19,937
境外業務的匯兌差異淨額	37	-	-	1,077,581	-	-	1,077,581	331,474	1,409,055
出售附屬公司完成時外匯波動儲備 之回撥	37	-	-	(574,670)	-	-	(574,670)	-	(574,670)
截至二零一三年十二月三十一日 止年度全面收益總額		-	-	591,757	13,154,389	-	13,746,146	2,705,492	16,451,638
發行股本									
— 行使購股權		5,162	141,518	(44,527)	-	-	102,153	-	102,153
僱員購股權計劃									
— 僱員服務之價值	37	-	-	64,445	-	-	64,445	-	64,445
已付股息		-	-	-	(504,793)	(791,522)	(1,296,315)	(535,603)	(1,831,918)
以實物分派方式派付股息	12(c)	-	-	-	(7,365,793)	-	(7,365,793)	-	(7,365,793)
二零一三年擬派末期股息		-	-	-	(794,361)	794,361	-	-	-
轉撥	37	-	-	1,644	(1,644)	-	-	-	-
收購附屬公司	38(c), 39	-	-	-	-	-	-	237,057	237,057
收購附屬公司之額外權益	38(d)	-	-	(246,977)	-	-	(246,977)	(146,479)	(393,456)
出售附屬公司		-	-	64,814	(64,814)	-	-	(2,773,227)	(2,773,227)
非控制性權益注入資本		-	-	-	-	-	-	162,744	162,744
與權益持有者的交易總額		5,162	141,518	(160,601)	(8,731,405)	2,839	(8,742,487)	(3,055,508)	(11,797,995)
二零一三年十二月三十一日之結餘		1,444,293	12,350,197	15,979,337	45,187,038	794,361	75,755,226	13,120,187	88,875,413

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	公司股東應佔權益					總計 千港元	非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
		股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派 末期股息 千港元			
於二零一二年一月一日之結餘， 以往呈報		1,438,366	12,190,587	14,600,337	35,017,137	676,032	63,922,459	10,526,629	74,449,088
因會計政策變動之調整 採納香港會計準則19(二零一一年)		-	-	-	(25,002)	-	(25,002)	(72,311)	(97,313)
於二零一二年一月一日之結餘(重列)		1,438,366	12,190,587	14,600,337	34,992,135	676,032	63,897,457	10,454,318	74,351,775
年度溢利		-	-	-	6,960,931	-	6,960,931	1,149,371	8,110,302
退休福利債務的重新計量 (已扣除稅項)		-	-	-	(15,952)	-	(15,952)	(21,197)	(37,149)
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)	37	-	-	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	6,944,979	-	7,660,352	1,264,802	8,925,154
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		-	-	-	-	-	-	113,385	113,385
收購附屬公司之額外權益		-	-	(176,182)	-	-	(176,182)	(79,891)	(256,073)
出售附屬公司部份權益		-	-	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	40,764,054	791,522	70,751,567	13,470,203	84,221,770

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（「香港聯交所」）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；
- (ii) 在香港擁有酒店，及在中國擁有及經營酒店業務；及
- (iii) 綜合物流及國際貨運。

於二零一三年十二月十九日，本集團完成分拆嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）上市。嘉里物流從事綜合物流及國際貨運。分拆完成後，本集團持有嘉里物流的權益由100%下降至約43%並因此嘉里物流轉為本集團的聯營公司。嘉里物流二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日（分拆日前）的期內溢利在綜合財務報表以已終止經營業務呈列，去年的比較數字亦已作出重列。詳情請參閱附註10。

財務報表已經由董事會在二零一四年三月十七日批准刊發。

2 重要會計政策摘要

編製此等財務報表之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

(a) 編製基準

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）的財務報表是根據香港會計師公會發表的香港財務報告準則（「香港財務準則」）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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 採納新訂和已修改的準則

以下為已公布新訂和已修改的準則，並於本集團二零一三年一月一日開始之會計年度生效：

- 香港會計準則1修訂本，「其他全面收益項目的呈報」
- 香港會計準則19 (二零一一年)，「僱員福利」
- 香港會計準則27 (二零一一年)，「獨立財務報表」
- 香港會計準則28 (二零一一年)，「聯營及合營投資」
- 香港財務準則7修訂本，「抵銷金融資產與金融負債的披露」
- 香港財務準則10，「綜合財務報表」
- 香港財務準則11，「合營安排」
- 香港財務準則12，「在其他主體權益的披露」
- 香港財務準則13，「公允價值計量」
- 2009-2011年週期年度改進
- 香港財務準則10、香港財務準則11及香港財務準則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；過度指引」

採納上述新訂和已修改的準則對本集團各範疇之影響如下：

香港會計準則1修訂本，「其他全面收益項目的呈報」

此修改的主要變動為規定主體將在「其他全面收益」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重新分類至損益（重新分類調整）而組合起來。

香港會計準則19 (二零一一年)，「僱員福利」

本集團已根據準則之過渡條文追溯應用該準則。該準則以界定受益資產或負債淨值計量利息成本淨值（以於年初進行計量之折現率為基準），取代以往計算界定受益債務利息成本及計劃資產預期回報的方法。在釐定折現率時並無任何轉變，仍以政府債券的利率作為參照。

該準則有一新的術語「重新計量」。此乃由精算之盈虧組成。以往，精算盈虧變動（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。然而，該準則取代此等計量方法，以全數精算之盈虧於其他全面收益表中確認及最終計入保留溢利內。

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 採納新訂和已修改的準則 (續)

香港會計準則19 (二零一一年)「僱員福利」(續)

此會計政策改變對綜合財務狀況表之影響如下：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 一月一日 千港元
保留溢利減少	40,239	25,002
非控制性權益減少	91,873	72,311
退休福利債務增加	191,388	151,829
遞延稅項減少	59,276	54,516

此會計政策改變對綜合收益表及綜合全面收益表之影響如下：

	二零一二年 千港元
來自己終止經營業務年度溢利增加	2,350
來自己終止經營業務非控制性權益應佔溢利增加	1,635
其他全面收益減少	37,149

此會計政策改變對綜合現金流動表及每股盈利並無重大影響。

僱員福利—界定受益計劃的會計政策修改如下：

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。當有關計劃及其主要假設有重大改變，獨立精算師會對界定受益債務重新計算。界定受益債務的現值以用作支付退休金的貨幣為單位計值且到期與有關的退休負債的年期近似的政府債券的利率，將估計未來現金流出量折現計算。

根據經驗而調整的計量以及精算假設的變動，在產生期間內在其他全面收益扣除或貸記並即時在保留溢利內確認。

2 重要會計政策摘要 (續)

(a) 編製基準 (續)

(i) 採納新訂和已修改的準則 (續)

香港財務準則12，「在其他主體權益的披露」

該全新準則包含對各種類其他主體權益的披露要求，包括合營安排、聯營企業、結構性實體以及非載於財務狀況表的工具。附屬公司及聯營公司的全新披露分別載列於附註19及20。

香港財務準則13，「公允價值計量」

該全新準則目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項財務準則就公允價值計量及披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。該些披露載列於附註3(c)及16(c)。

(ii) 尚未生效的準則、修訂本及詮釋

以下為與本集團營運相關的已公佈的準則、對現有準則的修訂本及詮釋，而本集團必須在二零一四一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
香港會計準則36修訂本，「非財務資產的可收回金額的披露」	二零一四年一月一日
香港會計準則27（二零一一年）、香港財務準則10及香港財務準則12的修訂本，「投資主體」	二零一四年一月一日
香港會計準則39修訂本，「衍生工具的替代及對沖會計的延續」	二零一四年一月一日
香港財務準則9，「金融工具」	有待確定
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋21，「徵費」	二零一四年一月一日
2010-2012年週期年度改進	二零一四年七月一日
2011-2013年週期年度改進	二零一四年七月一日

當以上的準則、對現有準則的修訂本及詮釋生效時，本集團將會予以採納。本集團已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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合

財務報表包括本公司及其附屬公司編製截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體（包括結構性主體）。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即擁有對該主體的控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司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。

當公司透過分派其附屬公司的股份予公司股東導致失去對該附屬公司的控制權，而股份分派前後，該附屬公司的最終控制權屬同一方，集團(i)於失去控制權當日終止確認附屬公司的資產和負債的賬面值；(ii)計量該分派及以非現金資產為股息等資產淨額的公允價值；及(iii)當失去該附屬公司的控制權及其後保留部分投資而讓其成為聯營公司，確認該投資的公允價值。被分派的資產的公允價值與賬面值的差額，根據香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋17在損益內確認。保留的權益的公允價值與賬面值的差額，根據香港財務準則10亦在損益內確認。

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值扣除減值虧損準備列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2 重要會計政策摘要 (續)

(b) 綜合 (續)

(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。

(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) 共同經營

共同經營的情況下，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經營所獲得的應佔收入皆包括在綜合收益表內。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(e) 物業、機器及設備 (續)

物業、機器及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法將成本或重估值減剩餘價值分攤如下：

租賃土地	按剩餘租賃年期 (介乎20年至50年)
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。

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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(f) 投資物業 (續)

其後支出只有在與該支出有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才撥充在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於綜合收益表支銷。

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

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

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備（若土地部份為營運租賃性質，則該土地部份將重新分類為租賃土地及土地使用權），其於重新分類日期的公允價值，就會計目的而言變為其成本。

根據香港會計準則16，若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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(g) 發展中物業 (續)

預定自用的物業落成後，其為營運租賃之租賃土地部分分類為「租賃土地及土地使用權」；而樓宇、永久業權土地及其為融資租賃之租賃土地部分則分類為「物業、機器及設備」。

預定作出售用途的物業落成後，其物業分類為「已落成之待售物業」並在流動資產內呈列。

發展中之物業列作非流動資產，預期在正常經營週期內建成並作銷售用途之物業發展項目則除外。

(h) 已落成之待售物業

已落成之待售物業初步以於發展中物業重新分類為落成物業當日之賬面值計量。其後，預付租賃土地部分（並無分類為融資租賃者）根據提供效益的模式按攤銷成本減累計減值虧損計量，而樓宇部分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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(i) 無形資產 (續)

(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。

(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項是否須減值的指標。撥備金額為資產賬面值與按原實際利率折算的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在綜合收益表內的行政費用中確認。如一項應收款無法收回，其會與應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回綜合收益表中的行政費用內。

(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。

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)

各項衍生工具的公允價值在附註21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。

(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(o) 現金及現金等值

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在財務狀況表的流動負債內獨立列示。

受限制及有抵押之銀行存款並不包括在現金及現金等值內。

(p) 應付賬項

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

應付賬項以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(q) 貸款

貸款初步按公允價值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款（扣除交易成本）與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在綜合收益表確認。

可換股債券負債部份的公允價值利用等價的非可換股債券的市場利率釐定。此金額按攤銷成本基準記錄為負債，直至債券因被兌換或到期而消除為止。所得款的餘額分攤至換股權及在權益中列賬。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(r) 本期及遞延所得稅 (續)

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。

(s) 僱員福利

(i) 僱員有薪假期

僱員享有的年度有薪假期以應計基準確認。以僱員提供服務截至報告期末計算，按其尚餘年度有薪假期估計負債並進行撥備。

僱員享有的病假及產假於提取假期時才予以確認。

(ii) 界定供款計劃

界定供款計劃是一項本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休保險計劃供款的退休計劃。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在應付時確認為僱員福利開支。預付供款按照現金退款或可減少未來付款而確認為資產。

(iii) 界定受益計劃

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

在綜合財務狀況表內就有關界定受益退休計劃而確認的負債，為報告期末的界定受益債務的現值減計劃資產的公允價值。界定受益債務每年由獨立精算師利用預計單位貸記法計算。界定受益債務的現值以用作支付退休金的貨幣為單位計值且到期與有關的退休負債的年期近似的政府債券的利率，將估計未來現金流出量折現計算。

來自經驗調整及精算假設改變的重新計量會於其他全面收益中支銷或抵免並即時確認於發生時當期年度的保留溢利內。

2 重要會計政策摘要 (續)

(s) 僱員福利 (續)

(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。

(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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。

(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。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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。

(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。

本集團以其於附屬公司的股票實物形式派付股息，應付的股息以用作分派的附屬公司權益的公允價值計量。應付股息分派後，已分派附屬公司權益賬面值及應付股息賬面值之間的差額確認於綜合收益表內。

2 重要會計政策摘要 (續)

(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。

(ab) 已終止經營業務

已終止經營業務乃本集團業務的一部分，其業務及現金流可與本集團的其餘業務清楚區分，及其代表一個獨立的主要營業項目或地區性業務，或一項策略計劃的一部分，以出售一項獨立的主要業務或地區性業務，或是一個全為了轉售而購入的附屬公司。

當一項業務被分類為已終止經營業務，其稅後盈虧及就公允價值減去處置費用、或於出售時包括終止經營的資產或處置組之稅後盈虧，在綜合收益表以單一數額呈列。

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。

風險管理由本集團管理層在財務委員會領導下執行。本集團管理層負責對集團內個別營運單位作確定、評估及對沖重大的財務風險。財務委員會為整體財務風險管理提供指引。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險

(I) 外匯風險

當未來商業交易或已確認資產或負債的計值貨幣並非本集團實體的功能貨幣，外匯風險便會產生。

本集團持有若干境外業務投資，此等業務的淨資產承受匯兌風險。本集團在境外業務的淨資產所產生的匯兌風險主要透過以相關外幣計值的貸款處理。

年內，本集團於境外若干國家有業務，該些地方的貨幣（包括美元及人民幣）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512,512,000港元（二零一二年：446,155,000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。

本公司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。

(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。

本集團亦利用浮息對定息的利率掉期以管理其若干銀行貸款的現金流量利率風險。該些利率掉期有將貸款由浮息轉為定息的經濟效果。

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(i) 市場風險 (續)

(ii) 利率風險 (續)

於報告期末，若利率增加／減少25（二零一二年：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）之變動將會導致本集團的溢利減少或增加約8,292,000港元（二零一二年：6,464,000港元）。

於報告期末，若利率增加／減少25（二零一二年：25）個基準點而其他各項不定因素維持不變，銀行存款利息收入之變動將會導致本公司的溢利增加／減少約5,743,000港元（二零一二年：8,384,000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。本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。本集團不用承受商品價格風險。

假若可供出售投資上市部份之股票年底股價出現20%（二零一二年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加96,729,000港元（二零一二年：101,920,000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%（二零一二年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加83,553,000港元（二零一二年：90,530,000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%（二零一二年：20%）之變動，其賬面值預期將減少或增加33,739,000港元（二零一二年：36,492,000港元）。

(ii) 信貸風險

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

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

3 財務風險管理 (續)

(a) 財務風險因素 (續)

(ii) 信貸風險 (續)

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93%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7%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。

現金流量預測是在本集團的經營實體執行，並由集團財務總計。本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）。此等預測考慮了本集團債務融資計劃、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)

下表詳列本集團及本公司的各合約到期日的金融負債。根據本集團及本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
於二零一三年十二月三十一日					
應付聯營公司款項	-	56,820	-	-	56,820
銀行貸款	4,541,694	2,648,721	18,232,710	1,205,790	26,628,915
定息債券	576,890	576,890	8,875,502	2,667,826	12,697,108
非控制性權益貸款	-	2,301,322	-	-	2,301,322
應付賬項、已收訂金及應計項目	5,156,001	-	-	-	5,156,001
總計	10,274,585	5,583,753	27,108,212	3,873,616	46,840,166

	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
應付賬項、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

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	總計 千港元
於二零一三年十二月三十一日				
銀行貸款	12,303	330,148	–	342,451
應付賬項及應計項目	114,690	–	–	114,690
應付一間附屬公司款項	1,475,713	–	–	1,475,713
總計	1,602,706	330,148	–	1,932,854

	公司			
	1年內 千港元	1年至2年 千港元	2年至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

(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)

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日的負債比率如下：

	二零一三年	二零一二年 (重列)
借貸淨額 (百萬港元)	23,482	15,867
公司股東應佔權益 (百萬港元)	75,755	70,752
負債比率	31.0%	22.4%

(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)。

下表顯示本集團於二零一三年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產。

	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	-	293,755	-	293,755
可供出售投資	483,647	-	1,380,575	1,864,222
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	168,695	-	-	168,695
總資產	652,342	293,755	1,380,575	2,326,672

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金融資產。

	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

年內各層級分類之間並無任何轉撥。

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(i) 在第1層內的金融工具

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）。

(ii) 在第2層內的金融工具

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。

本集團第2層金融工具包括遠期外匯、交叉貨幣掉期及利率掉期合約。公允價值根據在活躍市場的遠期外匯率報價及／或由可觀察收益率曲線而來之遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

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。

(iii) 在第3層內的金融工具

下表顯示第3層金融工具的變動。

	可供出售投資	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日之期初結餘	1,454,668	1,309,535
在全面收益確認的(虧損)/利潤	(12,634)	137,532
收購一間附屬公司	—	7,479
增加	1,310	204
出售	(3,106)	—
出售附屬公司(附註38(e))	(59,419)	—
減值	—	(82)
匯兌調整	(244)	—
於十二月三十一日之期末結餘	1,380,575	1,454,668

3 財務風險管理 (續)

(c) 公允價值估計 (續)

(iii) 在第3層內的金融工具 (續)

本集團利用重估技術設定非上市可供出售投資的公允價值。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，充分利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

集團的政策是以事件發生當日及情況改變而產生之轉撥於各公允價值等級中作出撥入或撥出之確認。

年內重估技術並無任何改變。

(iv) 集團金融工具之評估過程

本集團財務部門當中有須為製作財務報告而進行估算金融資產（包括第3層的公允價值）的小組。管理層及估值小組會於每個報告日討論評估過程及結果。公允價值變動原因將會在此等討論中作出解釋。

(v) 以分攤成本法計量之金融資產及負債的公允價值

於二零一三年十二月三十一日，上市之定息債券公允價值為10,940,941,000港元（二零一二年：11,302,141,000港元）。

下列金融資產及負債的公允價值接近其賬面值：

- 貿易及其他應收賬項
- 其他流動金融資產
- 現金及現金等值
- 貿易及其他應付賬項
- 銀行貸款

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」。

詳細之評估及假設已於附註16(c)中列明。

(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。

4 關鍵會計估算及判斷 (續)

(a) 關鍵會計估算及假設 (續)

(iv) 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。

(v) 可供出售投資及衍生金融工具的公允價值

沒有在活躍市場買賣的可供出售投資及衍生金融工具的公允價值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個報告日當時的市場情況作出假設。

(b) 應用本集團會計政策的關鍵判斷

(i) 投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合資格為投資物業。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受其他資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其他資產。

某些物業其中的一部份是用以賺取租金或作為資本增值用途而持有的，而另一部份則持有作生產或供應貨品或服務或作為行政用途。如該等部份可獨立出售（或按融資租賃獨立出租），本集團會對該等部份獨立記賬。如該等部份不可以獨立出售，該物業只會在其用作生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部份並不重大時被記賬為投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不合作為投資物業時，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。本集團根據某些假設（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。

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
營業額		
出售物業	11,264,821	13,104,339
租金收入及其他	2,147,131	1,834,358
酒店收入	557,651	279,574
持續經營業務	13,969,603	15,218,271
已終止經營業務：		
物流服務收入	19,188,358	19,294,775
	33,157,961	34,513,046

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毛利按主要業務及市場分析如下：

	營業額		毛利	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	(重列) 千港元	千港元	(重列) 千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
— 中國物業	1,211,272	989,396	840,957	686,915
— 香港物業	935,859	844,962	745,026	672,978
	2,147,131	1,834,358	1,585,983	1,359,893
物業銷售(附註)				
— 中國物業	4,070,713	1,541,288	1,647,071	406,505
— 香港物業	7,194,108	11,563,051	2,836,361	4,317,255
	11,264,821	13,104,339	4,483,432	4,723,760
酒店營運				
— 中國物業	557,651	279,574	(12,071)	19,661
持續經營業務	13,969,603	15,218,271	6,057,344	6,103,314
已終止經營業務				
— 物流營運	19,188,358	19,294,775	2,897,248	2,686,315
	33,157,961	34,513,046	8,954,592	8,789,629
主要市場：				
持續經營業務				
— 中國	5,839,636	2,810,258	2,475,957	1,113,081
— 香港	8,129,967	12,408,013	3,581,387	4,990,233
	13,969,603	15,218,271	6,057,344	6,103,314
主要市場：				
已終止經營業務				
— 中國	8,554,670	8,682,819	814,582	745,620
— 香港	2,624,808	2,459,896	688,085	673,016
— 其他	8,008,880	8,152,060	1,394,581	1,267,679
	19,188,358	19,294,775	2,897,248	2,686,315

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，為數共92,034,000港元(二零一二年：146,179,000港元)銷售投資物業，當中包括銷售中國投資物業92,034,000港元(二零一二年：127,179,000港元)及銷售香港投資物業零港元(二零一二年：19,000,000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嘉里物流提供的物流服務，當中包括貨運服務、一般倉儲及其他配套服務。於二零一三年十二月十九日，嘉里物流在香港聯交所主板分拆獨立上市(附註(10))，嘉里物流自此不再列為本公司的附屬公司而列作聯營公司。其二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日之業績已相應地分類為已終止經營業務。

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。

董事會根據毛利，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析如下：

	二零一三年						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	綜合持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務： 物流 千港元	總計 千港元
收入							
營業額	5,839,636	8,129,967	13,969,603	-	13,969,603	19,188,358	33,157,961
業績							
分部業績－毛利	2,475,957	3,581,387	6,057,344	-	6,057,344	2,897,248	8,954,592
其他收入及收益淨額					496,336	57,659	553,995
行政及其他經營費用					(1,334,115)	(1,547,944)	(2,882,059)
投資物業公允價值之增加					7,027,901	600,211	7,628,112
除融資費用前經營溢利					12,247,466	2,007,174	14,254,640
融資費用					(502,929)	(88,829)	(591,758)
經營溢利					11,744,537	1,918,345	13,662,882
應佔聯營公司業績					664,957	126,737	791,694
除稅前溢利					12,409,494	2,045,082	14,454,576
稅項					(2,957,346)	(293,535)	(3,250,881)
					9,452,148	1,751,547	11,203,695
以實物形式派付的股息公允價值之 增加					-	1,883,436	1,883,436
集團仍持有嘉里物流權益公允價值之 增加					-	1,866,606	1,866,606
外匯波動儲備之回撥					-	574,670	574,670
					-	4,324,712	4,324,712
年度溢利					9,452,148	6,076,259	15,528,407
應佔溢利：							
公司股東					7,376,865	5,777,524	13,154,389
非控制性權益					2,075,283	298,735	2,374,018
					9,452,148	6,076,259	15,528,407
折舊及攤銷	153,063	14,627	167,690	3,683	171,373	411,718	583,091

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(d) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：(續)

	二零一二年 (重列)						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	營運 分部總額 千港元	其他 千港元	綜合持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務： 物流 千港元	總計 千港元
收入							
營業額	2,810,258	12,408,013	15,218,271	-	15,218,271	19,294,775	34,513,046
業績							
分部業績－毛利	1,113,081	4,990,233	6,103,314	-	6,103,314	2,686,315	8,789,629
其他收入及收益淨額					365,553	26,132	391,685
行政及其他經營費用					(838,314)	(1,394,098)	(2,232,412)
投資物業公允價值之增加					2,677,877	265,155	2,943,032
除融資費用前經營溢利					8,308,430	1,583,504	9,891,934
融資費用					(496,448)	(63,124)	(559,572)
經營溢利					7,811,982	1,520,380	9,332,362
應佔聯營公司業績					437,022	136,421	573,443
除稅前溢利					8,249,004	1,656,801	9,905,805
稅項					(1,490,574)	(304,929)	(1,795,503)
年度溢利					6,758,430	1,351,872	8,110,302
應佔溢利：							
公司股東					5,891,555	1,069,376	6,960,931
非控制性權益					866,875	282,496	1,149,371
					6,758,430	1,351,872	8,110,302
折舊及攤銷	44,720	13,343	58,063	3,907	61,970	367,351	429,321

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：

	二零一三年						
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 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	73,532,502	49,053,350	194,854	122,780,706	47,706,964	(49,519,554)	120,968,116
聯營公司	6,140,857	1,705,221	1,078,071	8,924,149	9,369,666	-	18,293,815
衍生金融工具	-	-	-	-	293,755	-	293,755
可供出售投資	470	900,941	962,811	1,864,222	-	-	1,864,222
長期應收賬項	-	366,501	-	366,501	-	-	366,501
可收回稅項	242,959	74,911	-	317,870	1,195	-	319,065
儲稅券	-	1,082	-	1,082	114,101	-	115,183
以公允價值計量且其變動 計入損益之上市證券	-	168,550	145	168,695	-	-	168,695
資產總值	79,916,788	52,270,556	2,235,881	134,423,225	57,485,681	(49,519,554)	142,389,352
分部負債	30,563,505	22,326,144	6,642	52,896,291	4,387,815	(49,519,554)	7,764,552
銀行借貸	5,320,027	1,278,000	-	6,598,027	18,202,216	-	24,800,243
定息債券	-	-	-	-	10,175,480	-	10,175,480
稅項及遞延稅項	6,913,098	1,337,203	107,606	8,357,907	143,372	-	8,501,279
非控制性權益貸款	1,152,280	1,120,731	-	2,273,011	(626)	-	2,272,385
負債總額	43,948,910	26,062,078	114,248	70,125,236	32,908,257	(49,519,554)	53,513,939
分部非流動資產*	64,981,573	39,122,598	1,078,071	105,182,242	9,377,478	-	114,559,720

* 不包括衍生金融工具、可供出售投資及長期應收賬項。

5 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(e) 本集團之財務狀況按營運分部分析如下：(續)

	二零一二年 (重列)								
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	營運 分部總計 千港元	其他 千港元	綜合持續 經營業務 (對銷前) 千港元	已終止 經營業務： 物流 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	96,966,166	46,179,978	143,146,144	21,459,620	(42,833,003)	121,772,761
聯營公司	5,727,943	1,648,977	1,234,767	8,611,687	2,875,834	11,487,521	935,243	-	12,422,764
衍生金融工具	-	-	-	-	186,172	186,172	-	-	186,172
可供出售投資	470	900,322	1,002,016	1,902,808	-	1,902,808	61,459	-	1,964,267
長期應收賬項	-	237,346	-	237,346	-	237,346	-	-	237,346
可收回稅項	233,516	4,244	14,856	252,616	14	252,630	9,279	-	261,909
儲稅券	-	1,082	-	1,082	101,366	102,448	-	-	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	-	-	182,458
資產總值	67,887,486	37,874,539	2,392,138	108,154,163	49,343,364	157,497,527	22,465,601	(42,833,003)	137,130,125
分部負債	27,515,061	10,399,513	5,692	37,920,266	8,009,053	45,929,319	8,602,358	(42,833,003)	11,698,674
銀行借貸	6,167,838	833,000	-	7,000,838	12,787,235	19,788,073	1,965,085	-	21,753,158
定息債券	-	-	-	-	10,153,100	10,153,100	-	-	10,153,100
稅項及遞延稅項	4,641,946	1,248,065	112,671	6,002,682	145,359	6,148,041	606,918	-	6,754,959
非控制性權益貸款	1,152,000	1,174,728	-	2,326,728	(625)	2,326,103	222,361	-	2,548,464
負債總額	39,476,845	13,655,306	118,363	53,250,514	31,094,122	84,344,636	11,396,722	(42,833,003)	52,908,355
分部非流動資產*	53,046,548	27,337,221	1,234,767	81,618,536	2,885,902	84,504,438	15,014,085	-	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)

(f) 本集團之分部非流動資產按地域分析如下：

	分部非流動資產*			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中國	64,981,573	53,046,548	–	3,463,928
香港	37,425,845	25,641,226	–	5,841,734
其他	2,774,824	2,930,762	–	5,708,423
	105,182,242	81,618,536	–	15,014,085

* 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			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
股息收入				
– 上市投資	38,143	40,012	–	–
– 非上市投資	46,262	40,345	3,442	21
	84,405	80,357	3,442	21
利息收入	294,764	264,213	31,493	28,330
出售物業、機器及設備之(虧損)/利潤	(7,592)	(78,524)	7,703	7,065
出售投資物業之利潤，已扣除銷售費用	25,171	36,987	–	–
重新計量以往持有一間被收購公司權益之利潤	18,655	–	–	–
以公允價值計量且其變動計入損益之				
– 上市證券的公允價值(虧損)/利潤	(13,753)	38,837	–	–
可供出售投資減值	–	–	–	(82)
商譽減值(附註24)	–	–	(10,520)	(7,000)
匯兌淨(虧損)/利潤	(32,890)	(15,867)	522	(8,975)
其他	127,576	39,550	25,019	6,773
	496,336	365,553	57,659	26,132

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			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一三年	二零一二年 (重列)	二零一三年	二零一二年 (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
物業之銷售成本	6,083,581	7,724,918	-	-
投資物業之相關直接經營費用	493,393	407,897	-	-
物流直接經營成本	-	-	16,291,110	16,608,460
物業、機器及設備之折舊及租賃土地 及土地使用權之攤銷	171,373	61,970	373,097	329,308
無形資產攤銷	-	-	38,621	38,043
酒店直接經營成本	569,722	259,913	-	-
經營租約開支－土地及樓宇	45,277	33,592	441,267	349,824
應收賬項減值撥備	735	-	10,774	22,097
核數師酬金	10,115	7,536	16,430	14,870

8 融資費用

	集團			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利息支出				
— 銀行借貸：銀行貸款及透支	670,666	520,049	73,965	43,909
— 可換股債券	—	20,120	—	—
— 定息債券（附註30）	594,379	562,464	—	—
— 衍生金融工具	(20,931)	(36,287)	—	—
— 其他（附註）	25,448	35,535	14,864	19,215
融資成本總計	1,269,562	1,101,881	88,829	63,124
減：撥充發展中物業及建築中投資物業 資本之數額	(766,546)	(614,457)	—	—
	503,016	487,424	88,829	63,124
衍生金融工具公允價值之（利潤）／虧損				
— 現金流量對沖，轉撥至／（自） 權益（附註37）	1,391	(14,762)	—	—
— 沒有應用對沖會計	(1,478)	23,786	—	—
年內融資費用總計	502,929	496,448	88,829	63,124

用作發展物業而撥充資本的借款，其息率介乎每年2.4%至7.7%（二零一二年：介乎每年1.3%至7.8%）。

附註：此數額包括來自融資業務淨匯兌溢利2,524,000港元（二零一二年：淨匯兌損失4,866,000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%（二零一二年：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

中國企業所得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按25%（二零一二年：25%）之稅率計算。

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			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
中國稅項				
— 本期	(871,704)	(252,059)	(91,372)	(88,284)
— 往年之(不足)／多提撥備	(408)	68,702	(927)	(497)
— 遞延	(1,528,547)	(507,863)	(232)	(5,021)
	(2,400,659)	(691,220)	(92,531)	(93,802)
香港利得稅				
— 本期	(512,394)	(733,347)	(66,842)	(61,179)
— 往年之多提撥備	5,890	426	3,096	79
— 遞延	(34,670)	(37,217)	(13,029)	(25,450)
	(541,174)	(770,138)	(76,775)	(86,550)
海外稅項				
— 本期	(6,392)	(12,733)	(115,904)	(114,991)
— 往年之(不足)／多提撥備	-	(8,472)	1,187	(1,618)
— 遞延	(9,121)	(8,011)	(9,512)	(7,968)
	(15,513)	(29,216)	(124,229)	(124,577)
	(2,957,346)	(1,490,574)	(293,535)	(304,929)

本年集團應佔聯營公司稅項為79,505,000港元（二零一二年：118,901,000港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司業績項目內。

9 稅項 (續)

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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
除稅前溢利	12,409,494	8,249,004
減：應佔聯營公司業績	(664,957)	(437,022)
	11,744,537	7,811,982
以香港利得稅率16.5% (二零一二年：16.5%) 計算	1,937,849	1,288,977
因其他國家不同稅率而產生之稅項影響	680,970	224,473
動用以往未經確認之稅項虧損	(4,228)	(37,496)
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	(113,530)	(87,622)
未確認之稅項虧損	90,796	83,803
往年多提撥備之稅項	(5,482)	(60,656)
	2,586,375	1,411,479
已分配／未分配利潤的預扣稅項	78,286	20,172
資本收益的預扣稅項	-	6,862
土地增值稅	390,247	69,415
土地增值稅作為可扣減項目之稅務影響	(97,562)	(17,354)
稅項支出	2,957,346	1,490,574

10 已終止經營業務

於二零一三年十二月十九日，自集團以嘉里物流股票實物形式派付股息 (附註12) 並於香港聯交所主板以獨立上市形式分拆嘉里物流完成後，集團於嘉里物流之權益由100%降至約43%。

因此，嘉里物流終止成為本公司之附屬公司並變為聯營公司，集團以後會採用權益會計法計算嘉里物流之權益，嘉里物流由二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日 (分拆日前) 期間的溢利在綜合財務報表以已終止經營業務呈列。而去年的比較數字亦相應作出重列。

10 已終止經營業務 (續)

(a) 已終止經營業務之業績分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	19,188,358	19,294,775
其他收入及收益淨額	57,659	26,132
支出	(17,927,883)	(18,065,682)
投資物業公允價值之增加	600,211	265,155
應佔聯營公司業績	126,737	136,421
除稅前溢利	2,045,082	1,656,801
稅項	(293,535)	(304,929)
	1,751,547	1,351,872
以實物形式派付的股息公允價值之增加	1,883,436	—
集團仍持有的嘉里物流權益公允價值之增加	1,866,606	—
外匯波動儲備之回撥	574,670	—
	4,324,712	—
來自已終止經營業務的溢利	6,076,259	1,351,872
來自已終止經營業務年度應佔溢利：		
公司股東	5,777,524	1,069,376
非控制性權益	298,735	282,496
	6,076,259	1,351,872

(b) 來自已終止經營業務之現金流

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營現金流	891,487	870,745
投資現金流	(1,352,188)	(1,665,029)
融資現金流	915,697	601,232
來自已終止經營業務之淨現金流入／(流出)	454,996	(193,052)

出售嘉里物流時出售的淨資產詳列於附註38(e)內。

11 公司股東應佔溢利

計入本公司財務報表之股東應佔溢利為6,673,147,000港元(二零一二年：1,531,409,000港元)。

12 股息

	公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已派中期股息－每股普通股0.35港元（二零一二年：0.40港元） （附註(a)）	504,385	575,545
擬派末期股息－每股普通股0.55港元（二零一二年：0.55港元） （附註(b)）	794,361	791,522
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)）	408	72
以實物分派方式派付特別中期股息（附註(c)）	7,365,793	–
	8,664,947	1,367,139

- (a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度之中期股息金額按現金股息每股普通股0.35港元（二零一二年：0.40港元）計算而呈列。
- (b) 於二零一四年三月十七日舉行之會議，董事會建議派發末期股息每股普通股0.55港元。此擬派股息並未於財務報表內列作應付股息。上述截至二零一三年十二月三十一日止年度之擬派末期股息，是以於二零一三年十二月三十一日已發行之1,444,293,228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。關於截至二零一三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（預計於二零一四年五月十二日）之已發行普通股之實際數目計算。
- (c) 於二零一三年八月十九日，本公司遵照香港聯合交易所有限公司上市規則第15項應用指引（「上市規則」）向香港聯交所就建議分拆以每股0.5港元嘉里物流的普通股在香港聯交所主板作獨立上市提交分拆建議書。

於二零一三年九月二十四日，嘉里物流向香港聯交所提交上市申請表格（表格A1）申請嘉里物流於香港聯交所主板上市批准。嘉里物流之上市本公司以大約50%嘉里物流股份實物分派及透過全球發售（「香港公開發售及國際配售」）嘉里物流之股份予以達到。

於二零一三年十一月二十五日，董事會宣布於二零一三年十二月二日名列本公司股東名冊之嘉里建設股份登記持有人就每持有兩股嘉里建設股份獲發一股嘉里物流股份之有條件特別股息（「有條件股息」）。自嘉里物流股份編號636於二零一三年十二月十九日於香港聯交所主板上市及成功以實物分派合共722,136,614股嘉里物流股份（即於二零一三年十二月二日已發行合共1,440,477,612股嘉里物流股份中約50.1%）後，有條件股息已轉成為無條件股息。

經由實物分派合共722,136,614股嘉里物流股份之應佔淨資產合共約54.83億港元及根據嘉里物流股份發售價計算之公允價值約73.66億港元。

13 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。

	二零一三年	二零一二年
已發行普通股股份加權平均數	1,440,996,733	1,438,703,882

	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
股東應佔溢利		
來自持續經營業務	7,376,865	5,891,555
來自已終止經營業務	5,777,524	1,069,376
	13,154,389	6,960,931
每股基本盈利		
來自持續經營業務	5.12港元	4.10港元
來自已終止經營業務	4.01港元	0.74港元
	9.13港元	4.84港元

13 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。

	二零一三年	二零一二年
已發行普通股股份加權平均數	1,440,996,733	1,438,703,882
可換股債券之調整	-	6,341,496
購股權之調整	1,627,281	3,123,426
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	1,442,624,014	1,448,168,804

	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
來自持續經營業務股東應佔溢利	7,376,865	5,891,555
可換股債券之融資費用之調整	-	16,800
用以計算每股攤薄盈利之持續經營業務溢利	7,376,865	5,908,355
來自已終止經營業務股東應佔溢利	5,777,524	1,069,376
	13,154,389	6,977,731
每股攤薄盈利		
來自持續經營業務	5.11港元	4.08港元
來自已終止經營業務	4.01港元	0.74港元
	9.12港元	4.82港元

14 員工福利支出

	集團			
	持續經營業務		已終止經營業務	
	二零一三年	二零一二年 (重列)	二零一三年	二零一二年 (重列)
	千港元	千港元	千港元	千港元
員工費用，包括董事之薪酬	909,150	728,615	2,538,180	2,327,283
授予董事及僱員的購股權	42,320	116,668	22,125	56,435
退休金成本				
— 界定供款計劃(附註33(a))	43,439	35,993	215,737	196,410
— 界定受益計劃(附註33(b))	—	—	11,587	10,756
	994,909	881,276	2,787,629	2,590,884

(a) 董事及高級管理人員之酬金

截至二零一三年十二月三十一日止年度，支付予本公司董事之酬金，不包括購股權福利，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	僱主	合計 千港元
				退休金供款 千港元	
黃小抗先生*	—	6,720	24,000	120	30,840
何述勤先生	—	5,040	18,060	120	23,220
錢少華先生	—	4,880	18,060	120	23,060
陳惠明先生	—	3,660	6,000	120	9,780
吳繼霖先生	—	2,940	3,560	120	6,620
劉菱輝先生	535	—	—	—	535
古滿麟先生	495	—	—	—	495
黃汝璞女士，JP	490	—	—	—	490
張祖同先生	458	—	—	—	458
郭孔丞先生 ¹	—	2,687	8,500	77	11,264
馬榮楷先生 ¹	—	3,942	10,880	108	14,930

¹ 於二零一三年內辭任

* 主席

14 員工福利支出 (續)

(a) 董事及高級管理人員之酬金 (續)

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，不包括購股權福利，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	僱主 退休金供款 千港元	合計 千港元
郭孔丞先生	–	4,200	14,000	120	18,320
黃小抗先生*	–	6,360	30,000	120	36,480
何述勤先生	–	4,560	19,060	120	23,740
馬榮楷先生	–	4,020	9,560	120	13,700
錢少華先生	–	4,320	17,060	120	21,500
陳惠明先生	–	3,480	6,000	120	9,600
吳繼霖先生 ¹	–	2,363	3,560	103	6,026
劉菱輝先生	428	–	–	–	428
古滿麟先生	390	–	–	–	390
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

* 首席執行官

(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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及其他實質福利	23,269	23,460
酌情花紅	79,500	89,680
退休金供款	545	600
	103,314	113,740

其酬金範圍如下：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
11,000,001港元 – 11,500,000港元	1	–
13,500,001港元 – 14,000,000港元	–	1
14,500,001港元 – 15,000,000港元	1	–
18,000,001港元 – 18,500,000港元	–	1
21,000,001港元 – 21,500,000港元	–	1
23,000,001港元 – 23,500,000港元	2	–
23,500,001港元 – 24,000,000港元	–	1
30,500,001港元 – 31,000,000港元	1	–
36,000,001港元 – 36,500,000港元	–	1
	5	5

15 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									
於二零一三年一月一日	1,088,345	1,495,431	45,833	2,812,357	307,516	517,354	1,302,864	786,553	8,356,253
添置，按成本	237,419	1,872	-	49,437	10,898	68,117	305,278	179,850	852,871
收購附屬公司 (附註38(c)及39)	-	400,000	-	50,001	-	405	981	4,123	455,510
出售	(45,428)	(10,299)	(6,978)	(12,084)	-	(27,757)	(83,251)	(56,926)	(242,723)
出售附屬公司(附註38(e))	-	(1,932,924)	(9,342)	(2,902,795)	(387,023)	(484,840)	(1,513,863)	(691,147)	(7,921,934)
轉撥及重新分類	3,154,897	464,306	-	96,034	82,687	2,351	32,799	(4,080)	3,828,994
匯兌調整	73,419	(18,386)	1,115	(92,950)	(14,078)	(11,154)	(44,808)	4,676	(102,166)
於二零一三年 十二月三十一日	4,508,652	400,000	30,628	-	-	64,476	-	223,049	5,226,805
折舊總額及累計減值虧損									
於二零一三年一月一日	25,602	259,550	13,019	174,218	95,539	184,797	558,821	418,403	1,729,949
本年度折舊	117,589	36,914	1,725	40,857	8,454	72,977	129,517	112,498	520,531
出售	(39,799)	(1,534)	(4,310)	(79)	-	(19,622)	(62,936)	(42,966)	(171,246)
出售附屬公司(附註38(e))	-	(286,209)	(4,602)	(206,831)	(99,247)	(193,254)	(599,066)	(374,985)	(1,764,194)
轉撥及重新分類	12	(25)	-	(678)	-	302	2,589	1,423	3,623
匯兌調整	1,764	(8,696)	314	(7,487)	(4,746)	(7,081)	(28,925)	2,672	(52,185)
於二零一三年 十二月三十一日	105,168	-	6,146	-	-	38,119	-	117,045	266,478
於二零一三年十二月 三十一日之賬面淨值	4,403,484	400,000	24,482	-	-	26,357	-	106,004	4,960,327
於二零一三年一月一日 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

15 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	-	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

15 物業、機器及設備 (續)

	公司		
	租賃物業裝修 千港元	汽車、傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一三年一月一日	8,330	13,430	21,760
添置，按成本	–	500	500
於二零一三年十二月三十一日	8,330	13,930	22,260
折舊總額			
於二零一三年一月一日	3,610	9,260	12,870
本年度折舊	1,666	1,558	3,224
於二零一三年十二月三十一日	5,276	10,818	16,094
賬面淨值			
於二零一三年十二月三十一日	3,054	3,112	6,166

	公司		
	租賃物業裝修 千港元	汽車、傢俬、 固定裝置及 辦公室設備 千港元	總計 千港元
成本			
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

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團以總賬面淨值合共3,080,290,000港元（二零一二年：1,912,475,000港元）之物業、機器及設備作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註43）。

15 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港持有：		
介乎10至50年租約	400,000	471,061
於香港以外持有：		
50年以上租約	-	78,727
介乎10至50年租約	-	684,084
少於10年租約	-	2,009
	400,000	1,235,881

16 投資物業

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	47,484,425	42,329,689
添置	1,363,920	1,530,053
收購附屬公司	-	59,048
公允價值之增加	7,628,112	2,943,032
出售	(59,878)	(101,266)
轉撥	2,789,533	517,085
出售附屬公司(附註38(e))	(6,376,849)	-
匯兌調整	841,471	206,784
於十二月三十一日	53,670,734	47,484,425

(a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團以總值16,723,033,000港元(二零一二年：7,716,118,000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) 本集團投資物業按賬面淨值分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	10,218,300	10,450,500
介乎10至50年租約	8,185,930	11,911,130
於香港以外持有：		
50年以上租約	1,985,141	1,853,446
介乎10至50年租約	33,281,363	23,269,349
	53,670,734	47,484,425

16 投資物業 (續)

(c) 投資物業的估值

	已落成 住宅物業	已落成商用物業			發展中 商用物業	總額
	香港 千港元	香港 千港元	中國 千港元	海外 千港元	中國 千港元	
於二零一三年一月一日期初結餘	9,885,500	12,476,130	17,176,059	402,571	7,544,165	47,484,425
增加及轉撥	2,129	5,770	12,774,535	-	(8,628,981)	4,153,453
出售	-	-	(59,878)	-	-	(59,878)
來自公允價值調整淨溢利	148,671	1,216,230	1,057,540	57,450	5,148,221	7,628,112
出售附屬公司	-	(5,330,200)	(590,777)	(455,872)	-	(6,376,849)
匯兌調整	-	-	670,521	(4,149)	175,099	841,471
於二零一三年十二月三十一日期末結餘	10,036,300	8,367,930	31,028,000	-	4,238,504	53,670,734

本集團估值過程

本集團以公允價值計量投資物業。所有投資物業均由戴德梁行有限公司及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，與本集團並無關聯。擁有相關認可專業資格及對所估值之投資物業及位置有經驗之獨立專業估值師於二零一三年十二月三十一日作出重估，對於所有投資物業，其目前的使用等於最高及最佳使用。

本集團財務部當中包括就財務報告目的由獨立專業估值師完成的估值報告作出檢討的小組，此小組直接向高級管理層及審核與企業管治委員會報告。估值過程及結果最少每六個月由管理層及估值師進行討論，以配合集團中期及末期業績報告之日期。

於每個財政年度，財務部：

- 核實所有於獨立估值報告中主要輸入；
- 比較去年估值報告以評估物業估值之變動；及
- 與獨立專業估值師保持討論

估值技巧

對於估算在香港及中國的已落成住宅和商用物業的公允價值，一般採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值師對現行發展商的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及發展潛力予以資本化。估值所採用的現行市場租金參考有關物業和其他可相比的物業近期的租務狀況。直接比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算在中國的發展中商用物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及投資者的溢利和風險。

16 投資物業 (續)

(c) 投資物業的估值 (續)

用以釐定公允價值的主要不可觀察輸入

估值師按接受估值投資物業的風險類別估算資本化比率。比率越高則公允價值越低。於二零一三年十二月三十一日，用以估算香港及中國物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為3.5%至5.5%及7%至9%。

現行市場租金根據香港及中國的投資物業，接受估值的物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則公允價值越低。

估值師按中國的發展中投資物業於二零一三年十二月三十一日的市場狀況估算物業的至完成期成本以及發展商的溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識而提供的內部預算一致。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

17 租賃土地及土地使用權

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	531,796	537,461
攤銷	(26,044)	(11,017)
轉撥	1,217,652	3,716
出售附屬公司 (附註38(e))	(475,231)	–
匯兌調整	13,464	1,636
於十二月三十一日	1,261,637	531,796

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港以外持有：		
50年以上租約	–	81,528
介乎10至50年租約	1,261,637	450,268
	1,261,637	531,796

於二零一三年十二月三十一日，本集團以總值零港元 (二零一二年：110,526,000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)。

18 發展中物業

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	29,444,328	30,457,204
添置	17,414,832	9,536,860
收購附屬公司(附註38(c)及39)	510,658	–
出售附屬公司(附註38(e))	(458,401)	–
轉撥	(5,888,652)	(10,737,278)
匯兌調整	539,894	187,542
於十二月三十一日	41,562,659	29,444,328

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上述數字代表如下：		
計入非流動資產的金額		
香港	16,876,415	6,380,053
香港以外(附註(a))	18,147,728	17,590,094
	35,024,143	23,970,147
計入流動資產的金額		
香港	2,582,989	2,383,395
香港以外	3,955,527	3,090,786
	6,538,516	5,474,181
	41,562,659	29,444,328

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，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1,469,391,000港元(二零一二年：4,474,118,000港元)，包括在發展中物業結餘內。當計劃獲得批准時，該些土地使用權的某些部份將轉撥至投資物業(附註2(f))。

18 發展中物業 (續)

本集團發展中物業按賬面淨值分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於香港持有：		
50年以上租約	2,355,356	4,159,533
介乎10至50年租約	17,104,048	4,603,915
於香港以外持有：		
50年以上租約	8,406,696	6,511,608
介乎10至50年租約	13,696,559	14,158,000
少於10年租約	–	10,698
永久業權土地及樓宇	–	574
	41,562,659	29,444,328
以上數字包括分類為營運租賃之租賃土地	14,992,299	12,784,959

於二零一三年十二月三十一日，本集團以總值2,468,190,000港元（二零一二年：7,338,441,000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）。

19 附屬公司

	公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本（附註(a)）	16,029,185	18,643,700
應收附屬公司款項（附註(b)）	11,424,893	16,070,456
	27,454,078	34,714,156
應付一間附屬公司款項（附註(c)）	1,475,713	5,659,613

(a) 集團主要附屬公司之詳情載於附註46。

(b) 應收附屬公司款項均為無抵押、無固定還款期、免息及權益性質。

(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 附屬公司 (續)

- (d) 一間附屬公司，上海吉祥房地產有限公司，其非控制性權益達49%（該非控制性權益對本集團而言屬重大），其財務資料概要如下。上海吉祥房地產有限公司之主要營業地點為中國上海。

於二零一三年十二月三十一日之財務狀況表概要

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動		
資產	284,569	398,916
負債	(1,895,262)	(862,937)
流動淨負債總額	(1,610,693)	(464,021)
非流動		
資產	15,985,864	10,303,566
負債	(6,420,172)	(4,911,805)
非流動淨資產總額	9,565,692	5,391,761
淨資產	7,954,999	4,927,740

截至二零一三年十二月三十一日止年度全面收益表概要

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收入	288,257	-
除所得稅前溢利	3,672,920	930,993
所得稅費用	(855,541)	(243,530)
年度溢利	2,817,379	687,463
其他全面收益	209,614	41,689
全面收益總額	3,026,993	729,152
分配至非控制性權益之全面收益總額	1,483,227	357,284

19 附屬公司 (續)

(d) (續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度現金流動概要

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自經營業務之現金流動		
來自經營所得現金	493,309	173,996
已付利息	(316,927)	(228,206)
來自／(應用於) 經營業務之現金淨額	176,382	(54,210)
應用於投資業務之現金淨額	(1,090,620)	(1,521,425)
來自融資業務之現金淨額	695,451	1,458,751
現金及現金等值之減少淨額	(218,787)	(116,884)
於一月一日之現金及現金等值	368,691	481,939
滙率變動的影響	7,672	3,636
於十二月三十一日之現金及現金等值	157,576	368,691

以上數字為公司間交易金額互相對銷前金額。

20 聯營公司

	集團		公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市投資	7,402,268	7,775,374	-	-
於香港持有之上市權益證券	7,341,346	-	1,992,783	-
於香港以外持有之上市權益證券	1,077,711	1,186,044	-	-
應佔資產淨值，已包括商譽（附註(a)）	15,821,325	8,961,418	1,992,783	-
應收聯營公司款項（附註(b)）	2,529,310	3,520,470	-	-
應付聯營公司款項（附註(c)）	(56,820)	(59,124)	-	-
	18,293,815	12,422,764	1,992,783	-
上市證券市場價值	8,859,683	947,876	7,916,118	-

(a) 主要聯營公司之詳情載於附註46。

(b) 應收聯營公司款項均為無抵押、除2,038,681,000港元（二零一二年：2,806,242,000港元）須按現行市場利率計息外免息及無須於可預見的未來還款。

(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) 按董事認為嘉里物流為本集團之重要聯營公司。其於二零一三年十二月三十一日之財務資料概要如下。聯營公司乃採用權益法入賬。

綜合財務狀況表概要

	二零一三年 千港元
流動	
資產	9,401,021
負債	(5,463,760)
流動淨資產總額	3,937,261
非流動	
資產	17,829,811
負債	(4,124,477)
非流動淨資產總額	13,705,334
淨資產	17,642,595

20 聯營公司 (續)

(d) (續)

綜合全面收益表概要

	二零一三年 千港元
收入	780,385
經營費用及其他	(343,293)
折舊及攤銷	(38,032)
利息收入	1,954
利息費用	(4,839)
除稅前溢利	396,175
稅項	(11,309)
期內溢利	384,866
其他全面收益	33,990
全面收益總額	418,856

以上資料反映二零一三年十二月十九日至二零一三年十二月三十一日嘉里物流(而非本集團應佔之金額)綜合財務報表呈報之金額(已調整本集團與聯營公司會計政策的差別)。嘉里物流二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日之業績載列於附註10內。以上的數額為集團內公司間交易金額對銷前的數額。

財務資料概要之對賬表

	二零一三年 千港元
於十二月十九日期初淨資產	14,202,043
股東應佔之期內溢利	381,710
股東應佔之其他全面收益	19,559
未變現利潤對銷	(360,316)
於十二月三十一日期末淨資產	14,242,996
聯營公司權益(約43%)	6,054,697
商譽	1,286,649
於十二月三十一日賬面值	7,341,346

20 聯營公司 (續)

(e) 集團應佔個別較小聯營公司之業績總額如下：

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
來自持續經營業務溢利	654,520	437,022
來自持續經營業務的其他全面收益	378	1,387
來自持續經營業務的全面收益總額	654,898	438,409

21 衍生金融工具

	集團		公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產				
現金流量對沖				
交叉貨幣及利率掉期合約，按公允價值 (附註(a))	213,746	107,642	26,889	28,300
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))	65,956	78,530	65,956	78,530
小計	279,702	186,172	92,845	106,830
流動資產				
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))	14,053	–	14,053	–
小計	14,053	–	14,053	–
總額	293,755	186,172	106,898	106,830

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。

21 衍生金融工具 (續)

(a) 合資格作對沖會計之交叉貨幣及利率掉期合約 – 現金流量對沖

指定及合資格作現金流量對沖之交叉貨幣及利率掉期合約的公允價值轉變數額為106,104,000港元(二零一二年：32,954,000港元)已於權益中之對沖儲備確認。於現金流量對沖之下，於綜合收益表內，為數1,391,000港元已由融資費用轉撥至對沖儲備中(二零一二年：14,762,000港元由對沖儲備轉撥至融資費用中)。

(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，在此等合約下其本金會以1美元等於7.776港元的平均匯率在合約期初及二零一一年四月合約到期日進行交換。按此等合約規定，已轉換成港元的本金以固定年利率介乎5.26%至5.275%支付利息，而美元本金以固定年利率5.875%收取利息。

(ii) 紐西蘭元銀行貸款之對沖

截至二零一一年十二月三十一日止年內，本公司參與為數51,282,000紐西蘭元的交叉貨幣掉期合約，在此合約下其本金以1紐西蘭元等於5.85港元的匯率在二零一一年三月合約期初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。

(iii) 港幣貸款之對沖

截至二零一三年十二月三十一日止年內，本集團參與名義本金總額4,000,000,000港元5年期利率掉期合約。此等利率掉期合約的經濟效果為將貸款由浮動利率轉為固定利率。合約固定年利率介乎0.74%至0.89%。

(b) 沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期及遠期外匯合約

於二零一三年十二月三十一日，沒有應用對沖會計之交叉貨幣掉期及遠期外匯合約的本金額分別為310,000,000美元(二零一二年：310,000,000美元)及458,500,000美元(二零一二年：30,000,000美元)。

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)。合約期初沒有進行本金交換，但本金將於二零一六年八月此等合約期滿時以1美元等於約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。

21 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 (續)

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，在該些合約下其本金以1美元等於7.75港元的平均匯率在二零零九年八月合約期初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。

於二零一三年十二月三十一日，以平均匯率1美元等於約7.74港元買入458,500,000美元(相等於約3,549,307,000港元)之遠期外匯合約，將於二零一四年至二零一七年結算。

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。

22 可供出售投資

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市權益證券，按公允價值	483,647	509,599
非上市權益證券，按公允價值	1,380,575	1,454,668
	1,864,222	1,964,267
香港上市證券市場價值	483,647	509,599

23 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收貿易賬項	1,218,007	5,056,883
減：應收賬項減值之撥備(附註(b))	(1,204)	(47,390)
應收貿易賬項－淨額(附註(a))	1,216,803	5,009,493
應收第二按揭貸款	376,804	243,201
其他	1,442,353	3,059,100
	3,035,960	8,311,794
減：長期應收賬項(附註(c))	(366,501)	(237,346)
流動部分	2,669,459	8,074,448

23 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金 (續)

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	2,069,329	3,606,079
人民幣	948,913	2,808,762
美元	17,718	248,678
英鎊	-	180,269
其他貨幣	-	1,468,006
	3,035,960	8,311,794

- (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。於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月以下	1,201,900	3,666,376
一個月至三個月	11,238	1,152,523
超過三個月	3,665	190,594
	1,216,803	5,009,493

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。於二零一三年十二月三十一日，應收貿易賬款56,394,000港元（二零一二年：700,256,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
三個月內	52,729	662,564
三個月以上	3,665	37,692

23 長期應收賬項及應收賬項、預付款項及訂金 (續)

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，應收貿易賬款1,204,000港元(二零一二年：47,390,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	47,390	31,062
應收賬款減值撥備	11,509	22,097
年內列為未能收回的應收賬款撤銷	(1,460)	(8,228)
撥備的撥回	25	(236)
出售附屬公司	(70,234)	-
匯兌差異	13,974	2,695
於十二月三十一日	1,204	47,390

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撤銷。

- (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。

24 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
於二零一二年一月一日					
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	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
於二零一三年一月一日	1,747,904	86,330	38,228	23,871	1,896,333
減值	(10,520)	-	-	-	(10,520)
攤銷	-	(29,862)	(5,667)	(3,092)	(38,621)
收購附屬公司(附註39)	183,322	48,118	4,143	-	235,583
出售附屬公司(附註38(e))	(1,798,178)	(105,663)	(38,047)	(20,923)	(1,962,811)
匯兌調整	-	1,077	1,343	144	2,564
於二零一三年十二月三十一日	122,528	-	-	-	122,528
於二零一三年十二月三十一日					
成本及賬面淨值	122,528	-	-	-	122,528

25 已落成之待售物業

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
租賃土地及土地使用權	1,629,081	2,423,153
其他發展成本	2,371,352	2,639,639
	4,000,433	5,062,792

(a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團以總值1,663,922,000港元（二零一二年：零港元）之已落成之待售物業作抵押，以保證本集團所獲之銀行信貸（附註43）。

(b) 此等已落成之待售物業位於香港及中國。

26 以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
上市證券		
－ 香港	168,550	182,310
－ 馬來西亞	145	148
上市證券之市場價值	168,695	182,458

27 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
受限制之銀行存款(i)	13,722	6,054	－	－
有抵押之銀行存款	－	12	－	－
	13,722	6,066	－	－

(i) 於二零一三年十二月三十一日，本集團為數約13,722,000港元（二零一二年：6,054,000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)）。

27 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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
手頭現金及銀行結存	4,549,925	6,899,157	69,320	67,249
短期銀行存款(i)	6,930,156	9,160,358	2,274,363	3,343,796
現金及銀行結存	11,480,081	16,059,515	2,343,683	3,411,045
有抵押銀行透支(附註43)	-	(23,960)	-	-
無抵押銀行透支	-	(2,129)	-	-
現金及銀行結存減銀行透支	11,480,081	16,033,426	2,343,683	3,411,045
減：到期日在三個月以後之 短期銀行存款	(407,593)	(1,878,914)	-	(150,000)
現金及現金等值	11,072,488	14,154,512	2,343,683	3,261,045

現金及銀行結存減銀行透支以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
人民幣	6,816,041	7,563,478	10	23
港元	4,010,520	3,837,933	2,323,392	409,089
美元	636,632	3,650,318	19,973	2,868,479
其他貨幣	16,888	981,697	308	133,454
	11,480,081	16,033,426	2,343,683	3,411,045

- (i) 短期銀行存款之有效年利率為1.67% (二零一二年：1.73%)；這些存款的平均到期日為少於3個月。
- (ii) 現金及短期銀行存款7,208,454,000港元存放於中國並受當地的外匯管制規定規管。該當地外匯管制規限非經正常派發股息而由中國匯出之資本。

28 應付賬項、已收訂金及應計項目

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付賬項	254,289	1,772,219
應付建築成本	2,688,231	1,894,323
租務訂金	904,230	680,818
銷售訂金	2,608,551	3,580,073
收購附屬公司的應付代價	–	424,827
其他	1,309,251	2,971,627
	7,764,552	11,323,887

於二零一三年十二月三十一日之本集團貿易應付賬項賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一個月以下	220,269	1,036,628
一個月至三個月	17,169	551,519
超過三個月	16,851	184,072
	254,289	1,772,219

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
人民幣	6,340,563	6,894,941
港元	1,414,385	2,893,387
美元	8,504	271,277
英鎊	–	180,812
其他貨幣	1,100	1,083,470
	7,764,552	11,323,887

29 銀行貸款

	集團		公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非本期				
銀行貸款				
— 無抵押	15,932,308	14,181,190	327,215	329,318
— 有抵押（附註43）	4,902,849	5,032,887	—	—
	20,835,157	19,214,077	327,215	329,318
本期				
銀行貸款				
— 無抵押	3,343,640	2,103,220	—	500,000
— 有抵押（附註43）	621,446	435,861	—	—
	3,965,086	2,539,081	—	500,000
銀行貸款總額	24,800,243	21,753,158	327,215	829,318

銀行貸款之償還期如下：

	集團		公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	3,965,086	2,539,081	—	500,000
一年至二年	2,154,356	1,230,535	327,215	—
二年至五年	17,513,113	16,142,345	—	329,318
五年內清還	23,632,555	19,911,961	327,215	829,318
超過五年	1,167,688	1,841,197	—	—
	24,800,243	21,753,158	327,215	829,318

於報告期末之主要銀行貸款之有效年利率如下：

	二零一三年			二零一二年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
銀行貸款	1.26%	3.24%	6.61%	1.30%	3.29%	6.97%

所有銀行貸款之賬面值大致接近其公允價值。

29 銀行貸款 (續)

銀行貸款之賬面值以下述貨幣計值：

	集團		公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	19,311,100	14,939,617	-	500,000
美元	87,235	93,455	-	-
人民幣	5,074,693	5,669,450	-	-
其他貨幣	327,215	1,050,636	327,215	329,318
	24,800,243	21,753,158	327,215	829,318

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。於二零一三年十二月三十一日，定息債券之市場價值為10,940,941,000港元 (二零一二年：11,302,141,000港元)。定息債券屬於公允價值等級的第1層。

31 非控制性權益貸款

非控制性權益貸款指附屬公司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」)(其股份於香港聯交所上市之有關聯公司)之若干附屬公司之數額約為641,323,000港元(二零一二年：637,505,000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241,699,000港元(二零一二年：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664,516,000港元(二零一二年：602,610,000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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
港元	2,049,507	2,158,355
美元	196,363	198,490
其他貨幣	26,515	191,619
	2,272,385	2,548,464

32 遞延稅項

	集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
於一月一日，過往呈列	4,501,832	3,875,123
採納香港會計準則19(二零一一年)之調整	(59,276)	(54,516)
於一月一日，重列	4,442,556	3,820,607
收購附屬公司(附註38(c)及39)	19,144	25,684
出售附屬公司(附註38(e))	(541,636)	-
遞延稅項於收益表支銷	1,595,111	591,530
遞延稅項於其他全面收益內貸記	-	(5,779)
匯兌調整	115,047	10,514
於十二月三十一日	5,630,222	4,442,556

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2,521,228,000港元(二零一二年：2,590,745,000港元)，乃用作扣減未來之應課稅收入。除為數791,962,000港元(二零一二年：723,212,000港元)的稅項虧損分別在二零一八年前(包括二零一八年)到期(二零一二年：二零二一年)外，此等稅項虧損並無到期日。

32 遞延稅項 (續)

於二零一三年十二月三十一日，投資附屬公司及聯營公司伴隨的未確認遞延稅項負債總額約為814,353,000港元（二零一二年：586,968,000港元）。董事認為有關的暫時性差異的回撥時期可以控制及在可見將來不會回撥。

遞延稅項（資產）及負債於年內之變動如下：

	集團					
	退休金債務 千港元	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
於二零一三年一月一日，過往呈列 採納香港會計準則19（二零一一年） 之調整	-	3,650,632	600,584	(42,359)	292,975	4,501,832
	(59,276)	-	-	-	-	(59,276)
於二零一三年一月一日，重列	(59,276)	3,650,632	600,584	(42,359)	292,975	4,442,556
收購附屬公司（附註38(c)及39）	-	-	19,144	-	-	19,144
出售附屬公司（附註38(e)）	54,513	(297,790)	(269,934)	5,928	(34,353)	(541,636)
遞延稅項於收益表支銷／（貸記）	4,763	1,690,094	7,181	(197,567)	90,640	1,595,111
匯兌調整	-	103,168	22,903	-	(11,024)	115,047
於二零一三年十二月三十一日	-	5,146,104	379,878	(233,998)	338,238	5,630,222

	集團					
	退休金債務 千港元	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，過往呈列 採納香港會計準則19（二零一一年） 之調整	-	3,109,089	547,186	(61,785)	280,633	3,875,123
	(54,516)	-	-	-	-	(54,516)
於二零一二年一月一日，重列	(54,516)	3,109,089	547,186	(61,785)	280,633	3,820,607
收購附屬公司	-	-	25,684	-	-	25,684
遞延稅項於收益表支銷	4,218	512,884	25,686	19,426	29,316	591,530
遞延稅項於其他全面收益內 （貸記）／支銷	(8,978)	3,199	-	-	-	(5,779)
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	(59,276)	3,650,632	600,584	(42,359)	292,975	4,442,556

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。本年度內，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。

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（二零一二年：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向公積金作出供款。公積金成員於離職時服務滿10年或以上，或於服務任何年數後而屆退休年齡，或由於健康問題而退休，均有權享有僱主之全部供款連同投資收益；服務期滿2年惟不足10年者，則分別有權按比例領取僱主之20%至90%公積金供款連同投資收益。參與公積金之公司可動用根據公積金條款而沒收離職僱員之未歸轉利益，以減低日後之供款。於年內沒收供款總值1,836,000港元（二零一二年：956,000港元）已被取用，於年終尚餘可供扣取未來供款之數額為713,000港元（二零一二年：472,000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13%至21%不等。至於海外附屬公司，本集團則根據海外附屬公司及／或法例規定而需設立之界定供款退休金計劃作出供款。

33 退休福利 (續)

(b) 界定受益計劃

嘉里物流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。嘉里物流於二零一三年十二月十九日獨立上市當日，由於嘉里物流不再作綜合入賬，該退休金計劃已終止入賬。

於綜合財務狀況表確認之款項如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
計劃資產的公允價值	-	3,646
已注入資金的債務的現值	-	(352,344)
總退休金負債	-	(348,698)

年內計劃資產的公允價值變動如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
於一月一日	3,646	5,173
重新計量	-	40
僱主供款	39,374	35,501
已付福利	(37,362)	(37,698)
匯兌調整	(49)	630
出售附屬公司(附註38(e))	(5,609)	-
於十二月三十一日	-	3,646

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
於一月一日	352,344	325,331
當期服務成本	6,419	4,849
利息成本	5,168	5,907
重新計量	-	46,167
已付福利	(37,362)	(37,698)
匯兌調整	(5,077)	7,788
出售附屬公司(附註38(e))	(321,492)	-
於十二月三十一日	-	352,344

33 退休福利 (續)

(b) 界定受益計劃 (續)

於綜合收益表確認的金額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
當期服務成本	6,419	4,849
利息成本	5,168	5,907
總計，列入員工費用內(附註14)	11,587	10,756

在總費用中，11,133,000港元(二零一二年：8,121,000港元)及454,000港元(二零一二年：2,635,000港元)分別列入直接經營費用和行政及其他經營費用內。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內計劃資產的實際回報	-	40

採用的主要精算假設如下：

	二零一三年	二零一二年
應用於退休金債務的折現率	-	1.50%
未來薪酬增長率	-	1.00%

二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日的界定受益計劃如下：

	二零一三年 千港元	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
退休金債務的現值	-	(352,344)	(325,331)
赤字	-	(348,698)	(320,158)

34 股本

	法定 普通股每股面值1港元	
	股份數目	千港元
於二零一二年及二零一三年十二月三十一日	10,000,000,000	10,000,000

	已發行及繳足 普通股每股面值1港元			
	二零一三年		二零一二年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
於一月一日	1,439,130,728	1,439,131	1,438,365,676	1,438,366
因行使購股權發行之新股份(附註(a))	5,162,500	5,162	765,052	765
於十二月三十一日	1,444,293,228	1,444,293	1,439,130,728	1,439,131

附註：

- (a) 年內，合共5,162,500股購股權已獲行使，行使價為每股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) 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：

	二零一三年		二零一二年	
	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目
於一月一日	37.80	17,662,500	37.09	18,315,000
於年內行使(附註(i))	17.88	(4,602,500)	17.82	(652,500)
於年內失效	47.70	(450,000)	–	–
於十二月三十一日(附註(ii))	44.72	12,610,000	37.80	17,662,500

於二零一三年十二月三十一日，根據二零零二年購股權計劃授出之購股權已有12,610,000股(二零一二年：17,662,500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33.23港元(二零一二年：36.41港元)，而所得的款額合共82,301,050港元(二零一二年：11,624,650港元)。於年內並無購股權授出或就調整而授出或註銷(二零一二年：無)。

35 購股權 (續)

(a) 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	
	二零一三年	二零一二年
18.74	1,197,500	132,500
17.58	3,405,000	520,000
	4,602,500	652,500

(ii) 於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期限	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零一三年	二零一二年
17/03/2006 – 16/03/2015	18.74	150,000	195,000
17/03/2007 – 16/03/2015	18.74	155,000	1,307,500
02/04/2009 – 01/04/2018	47.70	2,837,500	2,950,000
02/04/2010 – 01/04/2018	47.70	2,837,500	2,950,000
02/04/2011 – 01/04/2018	47.70	5,675,000	5,900,000
06/02/2010 – 05/02/2019	17.58	420,000	1,960,000
06/02/2011 – 05/02/2019	17.58	535,000	2,400,000
		12,610,000	17,662,500

(b) 二零一一年購股權計劃

根據二零一一年購股權計劃，本公司董事可酌情按照該計劃所規定之條款及條件向本集團各成員公司之行政人員及主要僱員，以及可能對本集團作出貢獻之其他人士授予購股權，而任何特定購股權所涉及之行使價，乃本公司董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格，惟須遵守上市規則之規定。

根據二零一一年購股權計劃之購股權變動詳情如下：

	二零一三年		二零一二年	
	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目
於一月一日	35.45	24,160,000	35.45	24,340,000
於年內行使	35.45	(560,000)	35.45	(50,000)
於年內失效	35.45	(630,000)	35.45	(130,000)
於十二月三十一日 (附註(i))	35.45	22,970,000	35.45	24,160,000

35 購股權 (續)

(b) 二零一一年購股權計劃 (續)

於二零一三年十二月三十一日，根據二零一一年購股權計劃授出之購股權有22,970,000股（二零一二年：11,955,000股）已被行使（附註(i)）。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37.28港元（二零一二年：39.63港元），而所得的款額合共19,852,000港元（二零一二年：1,772,500港元）。於年內並無購股權授出或就調整而授出或註銷（二零一二年：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	購股權數目	
	(港元)	二零一三年	二零一二年
31/10/2012 – 29/04/2022	35.45	11,205,000*	11,955,000*
15/02/2013 – 29/04/2022	35.45	–	50,000
01/04/2013 – 29/04/2022	35.45	50,000*	50,000
31/10/2013 – 29/04/2022	35.45	11,715,000*	12,105,000
		22,970,000	24,160,000

* 於報告期末可被行使而尚未行使之購股權。

在報告期間之後，合共15,400,000股，每股行使價為26.88港元之購股權於二零一四年一月八日授出。該購股權將分兩批行使，即7,700,000股購股權於二零一四年七月八日至二零二四年一月七日可予行使及7,700,000股購股權於二零一五年一月八日至二零二四年一月七日可予行使。

36 股份溢價

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日	12,208,679	12,190,587
因行使購股權而產生 (附註35)	96,991	13,061
轉撥自購股權儲備 (附註37(f))	44,527	5,031
於十二月三十一日	12,350,197	12,208,679

37 其他儲備

	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	對沖儲備 千港元	其他 (附註(a)) 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日	41,236	1,292,237	82,938	14,131,770	15,548,181
現金流量對沖					
— 公允價值增加	—	—	106,104	—	106,104
— 轉撥自財務費用(附註8)	—	—	1,391	—	1,391
可供出售投資之公允價值減少	—	(38,586)	—	—	(38,586)
應佔聯營公司的外匯儲備	—	—	—	9,601	9,601
應佔聯營公司的其他儲備	—	—	—	10,336	10,336
境外業務的匯兌差異淨額	—	—	—	1,077,581	1,077,581
出售附屬公司完成時外匯波動儲備之回撥	—	—	—	(574,670)	(574,670)
轉撥至股份溢價	—	—	—	(44,527)	(44,527)
僱員服務價值	—	—	—	64,445	64,445
轉撥自保留溢利	—	—	—	1,644	1,644
收購附屬公司額外權益	—	—	—	(246,977)	(246,977)
出售附屬公司完成時轉撥之儲備	(41,236)	—	—	106,050	64,814
於二零一三年十二月三十一日	—	1,253,651	190,433	14,535,253	15,979,337

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)

(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
於二零一三年一月一日	8,298,842	407,080	5,290,973	35,966	7,868	91,041	14,131,770
應佔聯營公司的外匯儲備	-	-	9,601	-	-	-	9,601
應佔聯營公司的其他儲備	-	-	27	10,309	-	-	10,336
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	1,077,581	-	-	-	1,077,581
出售附屬公司完成時外匯波動 儲備之回撥	-	-	(574,670)	-	-	-	(574,670)
轉撥至股份溢價 (附註36)	-	(44,527)	-	-	-	-	(44,527)
僱員服務價值	-	64,445	-	-	-	-	64,445
轉撥自保留溢利	-	-	-	1,644	-	-	1,644
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	(246,977)	(246,977)
出售附屬公司完成時轉撥之儲備	(363,591)	-	4,191	(29,713)	-	495,163	106,050
於二零一三年十二月三十一日	7,935,251	426,998	5,807,703	18,206	7,868	339,227	14,535,253
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。

(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。

37 其他儲備 (續)

- (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
於二零一三年一月一日	17,793,308	-	407,080	7,868	(1,042)	18,207,214
轉撥至股份溢價(附註36)	-	-	(44,527)	-	-	(44,527)
僱員服務價值	-	-	64,445	-	-	64,445
現金流量對沖						
- 公允價值增加	-	-	-	-	(1,411)	(1,411)
- 轉撥自財務費用	-	-	-	-	2,076	2,076
以實物方式派付股息	(7,365,793)	-	-	-	-	(7,365,793)
於二零一三年十二月三十一日	10,427,515	-	426,998	7,868	(377)	10,862,004
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	
	二零一三年 千港元	二零一二年 (重列) 千港元
持續經營業務之除稅前溢利	12,409,494	8,249,004
已終止經營業務之除稅前溢利	2,045,082	1,656,801
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權攤銷	544,470	391,278
無形資產攤銷	38,621	38,043
來自上市及非上市投資之股息收入	(87,847)	(80,378)
利息收入	(326,257)	(292,543)
出售物業、機器及設備之(利潤)/虧損	(111)	71,459
出售投資物業之利潤	(32,156)	(44,913)
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券的 公允價值虧損/(利潤)	13,753	(38,837)
收購附屬公司之或然付款的公允價值利潤	(12,088)	(8,068)
出售可供出售投資之利潤	(625)	-
可供出售投資減值	-	82
商譽減值	10,520	7,000
淨退休金負債之改變	(27,787)	(24,745)
投資物業公允價值之增加	(7,628,112)	(2,943,032)
融資費用	591,758	559,572
應佔聯營公司之業績	(791,694)	(573,443)
因重新估值過往持有被收購方權益而產生之利潤	(18,655)	-
因廉價購買附屬公司而產生之利潤	(3,591)	-
營運資本改動前之經營溢利	6,724,775	6,967,280
發展中物業、已落成之待售物業及應收賬項、 預付款項及訂金之(增加)/減少	(7,552,220)	2,120,720
應付賬項、已收訂金及應計項目之增加	1,046,643	738,593
來自經營所得現金淨額	219,198	9,826,593

(b) 收購附屬公司之現金流出淨額分析 – 企業合併

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已付現金代價	(314,351)	(414,416)
往年收購年內支付的現金代價	(234,425)	(125,122)
已購入現金及銀行結存	168,092	106,156
收購附屬公司之現金流出淨額	(380,684)	(433,382)

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

於二零一三年二月，本集團收購Plentix Limited及其附屬公司71%股權。該公司持有上環西營盤興漢道5-6號物業。本集團收購作重建用途。

於二零一三年十二月十九日，即嘉里物流獨立上市當日，本集團由聯營公司Kerry Warehouse (HK) Holdings Limited收購Nettlefold Limited及其附屬公司100%股權。該公司持有位於香港九龍九龍灣啟興道7號之嘉里危險品倉（九龍灣）。本集團收購作重建用途。該貨倉暫時由嘉里物流經營。

上述交易的總現金流出淨額如下：

	二零一三年 千港元
已付現金代價	(646,351)
已購入現金及銀行結存	227
收購附屬公司之現金流出淨額	(646,124)

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：

	二零一三年 千港元
物業、機器及設備	400,006
發展中物業	346,761
應收賬項、預付款項及訂金	1,409
現金及銀行結存	227
應付賬項、已收訂金及應計項目	(579)
非控制性權益貸款	(81,402)
遞延稅項	(851)
可識別淨資產總額	665,571
非控制性權益	(19,220)
總計	646,351

38 綜合現金流動表之附註 (續)

(d) 與非控制性權益的交易

於截至二零一三年十二月三十一日止年內，本集團完成與非控制性權益的交易如下：

於年內，本集團進一步收購Kerry Freight (USA) Incorporated 49%，嘉里大榮物流股份有限公司6.04%，K.A.S Services Company Limited 2%及Kerry Logistics (UK) Limited 9%之有效權益。

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	393,456
非控制性權益之減少	(146,479)
高出的金額在權益內的收購儲備確認	246,977

38 綜合現金流動表之附註 (續)

(e) 出售附屬公司之現金流出淨額分析

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售資產淨值：		
物業、機器及設備	6,157,740	—
投資物業	6,376,849	—
租賃土地及土地使用權	475,231	—
發展中物業	458,401	—
聯營公司	1,116,119	—
可供出售投資	59,419	—
無形資產	1,962,811	—
應收賬項、預付款項及訂金	5,163,176	—
可收回稅項	8,750	—
現金及銀行結存	3,009,596	—
應付賬項、已收訂金及應計項目	(3,915,414)	—
稅項	(154,760)	—
銀行貸款	(3,405,306)	—
銀行透支	(32,354)	—
非控制性權益貸款	(237,066)	—
遞延稅項	(541,636)	—
退休福利債務	(315,883)	—
其他非流動負債	(69,617)	—
應付股東款項	(2,400,000)	—
非控制性權益	(2,773,227)	—
	10,942,829	—
以實物方式派付股息公允價值之增加	1,883,436	—
集團仍持有嘉里物流權益公允價值之增加	1,866,606	—
	14,692,871	—
以實物方式派付特別中期股息 (附註12)	(7,365,793)	—
	7,327,078	—
轉撥至聯營公司權益	(7,327,078)	—
總代價	—	—
出售之現金及銀行結存	(3,009,596)	—
出售之銀行透支	32,354	—
出售附屬公司之現金流出淨額	(2,977,242)	—

39 企業合併

於年內，本集團完成收購數間附屬公司如下：

- (a) 於二零一三年五月，本集團收購在歐洲大陸經營道路運輸及國際貨運業務的Albini & Pitigliani Sverige AB 50% 權益用於未來網絡擴展。根據買賣協議及買賣期權協議，賣方可向本集團行使賣方期權，在為期四年內分四部分出售餘下的50%權益，本集團也可於無限期內向賣方行使買方期權購買其餘下的50%權益。賣方及買方期權以應付遞延代價入賬。董事認為集團已有效地承擔所有Albini & Pitigliani Sverige AB之風險和回報，因此將其合併入賬而為集團之全資擁有附屬公司。

於二零一三年六月，本集團收購Braservice – Transportes Internacionais Ltda and Braservice Cargo – Transportes, Armazenagem e Logistica Ltda (統稱「Braservice」) 51%權益。Braservice於巴西經營國際貨運業務、清關代理及其他相關之物流業務。

於二零一三年七月，本集團收購Cargo Master's Internacional S.A. de C.V.及Servicos Corporativos Cargo Master's S.A. de C.V. (「Cargo Master」) 70%權益。Cargo Master於墨西哥經營國際貨運業務、清關代理及其他相關之物流業務。

上述之公司乃嘉里物流於年內收購之公司。本集團於二零一三年十二月十九日分拆嘉里物流當日已終止確認該等公司。

以上交易的代價總額如下：

	千港元
已付現金代價	187,623
將付代價	101,362
總計	288,985

39 企業合併 (續)

(a) (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	54,374
發展中物業	29,827
無形資產	
— 客戶關係	48,118
— 競業禁止協議	4,143
應收賬項、預付款項及訂金	85,382
現金及銀行結存	23,844
應付賬項、已收訂金及應計項目	(78,365)
稅項	(2,483)
銀行貸款	(17,872)
非控制性權益貸款	(14,248)
遞延稅項	(18,293)
可識別淨資產總額	114,427
商譽	183,322
非控制性權益	(8,764)
總計	288,985

因收購而產生的183,322,000港元商譽，乃由於預期所收購企業帶來潛在盈利能力。

從各個收購日至二零一三年十二月十八日期內，上述所收購企業為本公司股東帶來254,594,000港元收入及11,938,000港元淨溢利。倘若收購發生於二零一三年一月一日，所收購企業將為本公司股東帶來二零一三年一月一日至二零一三年十二月十八日期內424,399,000港元收入及19,041,000港元溢利。

39 企業合併 (續)

- (b) 於二零一三年七月，本集團由關聯公司，香格里拉中國有限公司購得展豐置業(營口)有限公司及展業置業(營口)有限公司(「營口項目公司」) 25%權益。營口項目公司為於中國遼寧省營口市鮫魚圈發展物業之公司。完成收購後，本集團持有營口項目公司之權益由40%增加至65%，營口項目公司因而成為本集團之附屬公司。

	千港元
已付現金代價	126,728

於收購日確認收購的可識別資產及承擔的負債數額如下：

	千港元
物業、機器及設備	1,130
發展中物業	134,070
土地訂金	319,686
應收賬項、預付款項及訂金	366
現金及銀行結存	144,248
應收賬項、已收訂金及應計項目	(1,226)
可識別淨資產總額	598,274
本集團以往持有之權益	(258,882)
非控制性權益	(209,073)
因廉價購買產生之利潤	(3,591)
總計	126,728

從收購日至二零一三年十二月三十一日期內，上述收購企業為本公司股東帶來零港元收入及11,103,000港元淨虧損。倘若收購發生於二零一三年一月一日，所收購企業將為本公司帶來截至二零一三年十二月三十一日止年度零港元收入及2,031,000港元溢利。

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
市場推廣、顧問及行政管理費用（附註(i)）	33,600	16,448
租金費用（附註(ii)）	47,772	35,738

(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之成員公司之服務費。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（不包括購股權福利）

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他短期僱員福利	118,929	128,543
離職後福利	785	823
	119,714	129,366

(c) 年終結餘

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收關聯方款項：		
聯營公司（附註20）	2,529,310	3,520,470
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	641,323	637,505
— 嘉里控股有限公司之附屬公司	241,699	241,698
聯營公司（附註20）	56,820	59,124

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，亦即本集團於二零一三年十二月三十一日須承擔之財務風險共約2,550,994,000港元(二零一二年：1,496,416,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為4,851,951,000港元(二零一二年：2,360,790,000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18,079,000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。

於二零一三年十二月，本集團由聯營公司Kerry Warehouse (HK) Holdings Limited收購Nettlefold Limited及其附屬公司100%股權，總作價為400,000,000港元。該公司持有位於香港九龍九龍灣啓興道7號之嘉里危險品倉(九龍灣)。本集團收購作重建用途。

41 承擔

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，本集團於租賃土地、發展中物業、物業、機器及設備及若干公司之權益之資本及其他承擔(未於財務報表內作出撥備)如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已簽約但未撥備	9,339,172	9,090,849
已經批准但未訂約	919,798	371,143
	10,258,970	9,461,992

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	49,601	316,324
第二至第五年(包括首尾兩年)	85,761	379,917
五年以上	—	183,517
	135,362	879,758

41 承擔 (續)

(c) 於二零一三年十二月三十一日，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
土地及樓宇：		
一年內	2,132,720	1,486,209
第二至第五年 (包括首尾兩年)	3,182,051	1,615,595
五年以上	374,396	426,219
	5,689,167	3,528,023

42 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	集團		公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 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))	2,550,994	1,496,416	24,347,534	18,027,852
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))	975,273	722,885	-	-
關於定息債券持有人之擔保 (附註(iv))	-	-	10,175,480	10,153,100
	3,526,267	2,219,301	34,523,014	28,180,952

- (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，亦即本集團於二零一三年十二月三十一日須承擔之財務風險共約2,550,994,000港元 (二零一二年：1,496,416,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為4,851,951,000港元 (二零一二年：2,360,790,000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，亦即本公司於二零一三年十二月三十一日須承擔之財務風險共約24,347,534,000港元 (二零一二年：18,027,852,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，由本公司擔保之該等信貸總額約為33,448,214,000港元 (二零一二年：24,401,420,000港元)。

42 或然負債 (續)

(a) 銀行及其他信貸之擔保 (續)

(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，亦即本集團於二零一三年十二月三十一日須承擔之財務風險，約為975,273,000港元(二零一二年：722,885,000港元)。於二零一三年十二月三十一日，由本集團擔保之該等信貸總額約為10,570,044,000港元(二零一二年：8,100,318,000港元)。

(iv) 本公司就本集團發行之定息債券的未償付部分對債券持有人作出擔保(附註30)。

(b) 其他擔保及承諾

(i) 本公司一全資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。

42 或然負債 (續)

(b) 其他擔保及承諾 (續)

- (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)。

43 資產抵押 — 集團

於二零一三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支總額為24,800,243,000港元 (二零一二年：21,779,247,000港元)，其中包括無抵押之總額19,275,948,000港元 (二零一二年：16,286,539,000港元)，及有抵押之總額5,524,295,000港元 (二零一二年：5,492,708,000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 (附註15、16、17、18及25) 之法定抵押；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。

44 比較數字

若干比較數字已被重列以符合本年度的呈列方式。

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

於二零一三年十二月三十一日，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%	(6)
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%	(6)
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%	(3)(6)
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
港滙發展有限公司	香港	投資控股	8,000,000	1港元	75%	
滙耀置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣2,470,000,000元	-	100%	(3)(5)
滙隆置業(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣200,000,000元	-	100%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
嘉里發展(滿洲里)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	6,800,000美元	-	100%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
嘉里樺楓房地產開發(杭州)有限公司	中華人民共和國	物業銷售	680,000,000港元	-	100%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(5)
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%	(3)(5)
嘉里置業(南昌)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣800,000,000元	-	80%	(3)(5)
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2,687,500,000元	-	60%	(5)
連億置業(秦皇島)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣882,000,000元	-	60%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(3)(6)
上海吉祥房地產有限公司	中華人民共和國	物業投資、擁有及經營酒店	311,250,000美元	-	51%	(3)(5)
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%	(3)(6)
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%	(6)
香格里拉大酒店(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	擁有及經營酒店	人民幣700,000,000元	-	60%	(5)
盛祥置業(瀋陽)有限公司	中華人民共和國	物業發展	人民幣1,200,000,000元	-	60%	(5)
連利置業(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%	(3)(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		
物業部 – 中國 (續)						
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
銀河發展有限公司	香港	投資控股	10 21,000,000 ⁽²⁾	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1,350,000,000元	-	100%	(3)(5)
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	-	65%	(3)(5)
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	-	65%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	
Classic Gold Holdings Limited	香港	物業發展	1	1港元	100%	
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 ⁽²⁾	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 ⁽²⁾	1港元 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		
物業部 – 香港 (續)						
Magnifair Company Limited	香港	物業銷售	10,000	1港元	100%	
萬力集團有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%	
美利通有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%	
Maple Crest Development Limited	英屬維爾京群島	提供財務服務及 經營休娛公園	120	1美元	75%	
明泰國際有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%	
MegaBox Development Company Limited	香港	物業投資	2	1港元	100%	
MegaBox Management Services Limited	香港	物業管理	2	1港元	100%	
萬鉅有限公司	香港	物業發展	1	1港元	71%	
Mid-Levels Portfolio (Aigburth) Limited	庫克群島	於香港作物業投資	9	1美元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Branksome) Limited	香港	物業投資	100	10港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Gladdon) Limited	香港	物業投資	100	10港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Tavistock) Limited	香港	物業投資	100	10港元	100%	
Mid-Levels Portfolio (Valverde) Limited	香港	物業投資及銷售	100	10港元	100%	
龍賢有限公司	香港	物業銷售	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%	
仁偉投資有限公司	香港	物業發展	2	1港元	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%	(3)
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%	
Wealth Partner Global Limited	香港	提供財務服務	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%	

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 – 海外						
Amble Aim Sdn. Bhd.	馬來西亞	投資控股	2	1馬幣	100%	(3)
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%	(3)
Wirabay Limited	英屬維爾京群島	提供信託服務	1	1美元	100%	
其他部						
高峯項目管理有限公司	薩摩亞	於亞洲作項目管理	1	1美元	100%	
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%	
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%	(3)(5)
Kerry Properties Nominees Limited	英屬維爾京群島	提供代理人服務	1,000	1港元	100%	
Kerry Properties Treasury Limited	英屬維爾京群島	投資控股及集團融資	4,670,665,187	1港元	100%*	
嘉里物業管理服務有限公司	香港	物業管理	20	1港元	100%	
嘉里物業代理有限公司	香港	物業代理	2	1港元	100%	
智啟投資有限公司	香港	提供行政支援服務	2	1港元	100%	
恆群實業有限公司	香港	提供建築工程服務	1,000,000	1港元	100%	
Wing Tsing Financial Services Limited	英屬維爾京群島	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

於二零一三年十二月三十一日，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 (以*表示除外)	附註
物業部 – 中國					
恒運置業(唐山)有限公司	中華人民共和國	物業銷售及發展	人民幣561,000,000元	40%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(3)(5)
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%	(6)
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%	(3)(5)
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%	(3)
信朗(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
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%	(3)
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	47.37%	(3)
卓鋒(香港)有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
嘉里鴻基貨倉(長沙灣)有限公司	香港	經營貨倉	普通股	50%	(3)
朗豐集團有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
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%	(9)
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	47.37%	(3)
凱泰置業有限公司	香港	物業投資	普通股	47.37%	(3)
永全發企業有限公司	香港	投資控股及物業投資	普通股	47.37%	(3)
Wolver Hollow Company Limited	香港	擁有貨倉	普通股	50%	(3)
輔榮國際有限公司	香港	物業銷售及投資	普通股	45%	(3)(9)
物業部 – 海外					
Jacksons Landing Development Pty. Limited	澳洲	物業發展	普通股	25%	(3)(9)
Jacksons Landing Estate Management Pty Limited	澳洲	物業管理	普通股	25%	(3)(9)
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%	(3)(7)

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 (以*表示除外)	附註
其他部					
嘉里物流聯網有限公司	英屬維爾京群島 (於百慕達存續)	綜合物流及國際貨運業務	普通股	43.34%*	(7)(10)
呼和浩特春華威水務有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的擁有及管理	人民幣192,329,200元	13%	(3)(6)(8)
呼和浩特春華威嘉水務運營有限責任公司	中華人民共和國	水處理設施的營運及保養	人民幣14,000,000元	19.50%	(3)(6)(8)
嘉里建國水務(呼和浩特)有限公司	香港	投資控股	普通股	50%	(3)
KVW Investment Company Limited	香港	投資控股	普通股	25.50%	(3)
香港西區隧道有限公司	香港	經營及管理隧道	普通股	15%	(8)(9)

附註：

- (1) 除非特別表明，否則全為普通股並已全數繳付
- (2) 無投票權遞延股
- (3) 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核之公司
- (4) 英文翻譯名稱
- (5) 外商獨資經營企業
- (6) 中外合資經營企業
- (7) 上市公司
- (8) 集團透過參與這些聯營公司的董事會而取得重大影響力
- (9) 財務年度結算日期與本集團之結算日期不同
- (10) 本集團所持有的權益(未計入嘉里物流獨立上市之超額配股權之影響)

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 (附註1) 千港元	二零一一年 (附註1) 千港元	二零一零年 (附註1) 千港元	二零零九年 千港元
業績					
營業額 (附註2)	33,157,961	34,513,046	20,660,363	21,225,990	12,938,283
股東應佔溢利	13,154,389	6,960,931	5,348,032	6,703,045	4,634,980
資產及負債					
非流動資產	117,070,145	101,906,308	86,266,763	76,889,374	63,069,196
流動資產淨額	10,718,512	19,022,357	16,611,532	10,664,298	16,356,262
總資產減流動負債	127,788,657	120,928,665	102,878,295	87,553,672	79,425,458
長期負債及非控制性權益	(52,033,431)	(50,177,098)	(38,980,838)	(28,895,527)	(28,013,716)
股東資金	75,755,226	70,751,567	63,897,457	58,658,145	51,411,742

附註：

1. 因採納香港會計準則19 (二零一一年)「僱員福利」，若干數字已重列。
2. 包括已終止經營業務。

