

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司\*

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

(股份代號: 00683)

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度末期業績

嘉里建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)公布本公司及旗下附屬公司與聯營公司(「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之綜合末期業績。董事會審核委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

#### 業績總覽

截至二零一一年十二月三十一日止年度之本集團未計入投資物業公允價值之增加所產生的影響之股東應佔淨溢利為 36.57 億港元，較二零一零年之 34.19 億港元上升 7%。根據香港會計準則第 40 號「投資物業」，本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得投資物業公允價值之增加(扣除其遞延稅項)為 16.91 億港元(二零一零年: 32.84 億港元)。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團計入上述公允價值之增加所產生的影響後之股東應佔溢利為 53.48 億港元(二零一零年: 67.03 億港元)。

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

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

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

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

## 綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
營業額	2	20,660,363	21,225,990
銷售成本		(1,230,480)	(5,699,519)
直接經營費用		(14,430,579)	(10,211,853)
毛利		4,999,304	5,314,618
其他收入及收益淨額		475,524	485,847
行政及其他經營費用		(1,998,907)	(1,407,933)
投資物業公允價值之增加		1,605,932	3,009,676
除融資費用前經營溢利		5,081,853	7,402,208
融資費用	3	(333,771)	(38,973)
經營溢利	2,3	4,748,082	7,363,235
應佔聯營公司業績		2,354,901	1,374,451
除稅前溢利		7,102,983	8,737,686
稅項	4	(1,233,962)	(1,582,911)
年度溢利		5,869,021	7,154,775
應佔溢利：			
公司股東		5,347,715	6,702,657
非控制性權益		521,306	452,118
		5,869,021	7,154,775
股息		1,252,063	1,251,097
每股盈利	5		
- 基本		3.72港元	4.68港元
- 攤薄		3.68港元	4.59港元

## 綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
年度溢利	5,869,021	7,154,775
其他全面收益		
可供出售投資公允價值之(減少)/增加	(152,617)	317,751
應佔聯營公司的其他全面收益	1,440	3,275
現金流量對沖	64,748	-
境外業務的匯兌差異淨額	1,752,562	1,558,964
年度其他全面收益總額 (已扣除稅項)	1,666,133	1,879,990
年度全面收益總額	<u>7,535,154</u>	<u>9,034,765</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	6,674,951	8,105,889
非控制性權益	860,203	928,876
	<u>7,535,154</u>	<u>9,034,765</u>

## 綜合財務狀況表

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

## 財務摘要

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一零年 一月一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)	63,922	58,674	51,412
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)	11,921	10,076	9,192
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)	44.44港元	40.86港元	35.98港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)	18.6%	17.2%	17.9%

## 財務報表附註

### 1. 編製基準及會計政策

此財務報表乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則（「香港財務準則」）而編製。此財務報表亦已按照香港聯合交易所有限公司上市規則規定之披露條文而編製。

除以下敘述外，本集團之會計政策與截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

以往本集團分類為物業、機器及設備之酒店物業、若干貨倉及物流中心(包括分類為融資租賃的租賃土地)、永久業權土地及樓宇及港口設施均根據外部獨立估值師定期（但最少每年一次）進行的估值按公允價值減其後的折舊列賬。在估值日的任何累計折舊與資產的賬面值總額對銷，而淨額則重列至資產的重估金額。重估物業產生的賬面值增加撥入權益的物業重估儲備內。賬面值減少的數額與同一資產以往的增加額在物業重估儲備對銷，所有其他減少的數額在綜合收益表支銷。

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

此會計政策已被追溯應用，而若干比較數字亦已予重列。採納此會計政策改變之影響如下：

#### 對綜合收益表之影響

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

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### 對綜合財務狀況表之影響

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

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

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

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

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

### 對綜合收益表之影響

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

## 1. 編製基準及會計政策 (續)

### 對綜合財務狀況表之影響

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

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

- 香港會計準則 24 (經修訂)，「關聯方之披露」
- 香港會計準則 32 (修訂本)，「供股之分類」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 14 (修訂本)，「預付最低資金需求」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 19，「以權益工具消除金融負債」
- 二零一零年香港財務準則的改善

採納上述經修訂的準則、修訂本及詮釋對本集團的綜合財務報表並無重大的影響。

以下為已公布並於本集團二零一二年一月一日或之後開始之財政年度生效但未被本集團提早採納的準則及對現有準則的修訂本：

- 香港會計準則 1 (經修訂)之修訂本，「財務報表的呈報 - 其他全面收益項目的呈報」
- 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」
- 香港會計準則 32 (修訂本)，「抵銷金融資產與金融負債」
- 香港財務準則 7 (修訂本)，「金融資產轉撥的披露」
- 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 9，「金融工具」
- 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」

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

## 2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團年內之營業額及對經營溢利之貢獻按主要業務及市場分析如下：

	營業額		經營溢利	
	截至十二月三十一日止年度 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
主要業務：				
物業租務				
- 中國物業	892,927	808,376	625,714	593,786
- 香港物業	648,403	580,075	458,787	407,782
	1,541,330	1,388,451	1,084,501	1,001,568
物業銷售 (附註)				
- 中國物業	718,896	2,250,230	507,156	935,575
- 香港物業	1,992,527	6,266,733	788,251	1,406,878
	2,711,423	8,516,963	1,295,407	2,342,453
酒店營運 - 中國物業	225,784	293,993	(79,291)	47,965
物流營運	16,034,311	10,879,909	1,091,645	788,272
項目、物業管理及其他	147,515	146,674	(250,112)	173,301
	20,660,363	21,225,990	3,142,150	4,353,559
投資物業公允價值之增加	-	-	1,605,932	3,009,676
	<u>20,660,363</u>	<u>21,225,990</u>	<u>4,748,082</u>	<u>7,363,235</u>
主要市場：				
中國	8,974,003	8,117,958	1,869,671	2,726,955
香港	5,070,486	8,966,483	2,486,638	4,331,376
台灣	1,919,180	887,263	214,445	157,618
英國	996,603	1,113,742	48,744	51,745
其他	3,700,091	2,140,544	128,584	95,541
	<u>20,660,363</u>	<u>21,225,990</u>	<u>4,748,082</u>	<u>7,363,235</u>

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

## 2. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

本集團年內之收入及業績按營運分部分析如下：

截至二零一一年十二月三十一日止年度								
千港元								
	中國物業	香港物業	海外物業	物流	營運分部總額	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	1,837,607	2,640,930	-	16,034,311	20,512,848	147,515	-	20,660,363
內部分部收入	-	-	-	-	-	100,605	(100,605)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	440,147	(440,147)	-
	<u>1,837,607</u>	<u>2,640,930</u>	<u>-</u>	<u>16,034,311</u>	<u>20,512,848</u>	<u>688,267</u>	<u>(540,752)</u>	<u>20,660,363</u>
業績								
投資物業公允價值增加前								
之分部業績	902,645	1,215,231	(1,214)	1,132,462	3,249,124	368,646	(440,147)	3,177,623
投資物業公允價值之增加	634,825	840,795	-	130,312	1,605,932	-	-	1,605,932
分部業績	<u>1,537,470</u>	<u>2,056,026</u>	<u>(1,214)</u>	<u>1,262,774</u>	<u>4,855,056</u>	<u>368,646</u>	<u>(440,147)</u>	<u>4,783,555</u>
股息收入	-	48,576	19,347	2,003	69,926	-	-	69,926
利息收入	87,151	11,220	106	12,574	111,051	117,321	-	228,372
利息支出	(3,135)	(163,547)	-	(55,394)	(222,076)	(551,842)	440,147	(333,771)
經營溢利	<u>1,621,486</u>	<u>1,952,275</u>	<u>18,239</u>	<u>1,221,957</u>	<u>4,813,957</u>	<u>(65,875)</u>	<u>-</u>	<u>4,748,082</u>
應佔聯營公司業績	129,959	1,934,594	62,891	148,464	2,275,908	78,993	-	2,354,901
除稅前溢利	<u>1,751,445</u>	<u>3,886,869</u>	<u>81,130</u>	<u>1,370,421</u>	<u>7,089,865</u>	<u>13,118</u>	<u>-</u>	<u>7,102,983</u>
稅項	(675,979)	(277,549)	(15,976)	(250,650)	(1,220,154)	(13,808)	-	(1,233,962)
年度溢利	<u>1,075,466</u>	<u>3,609,320</u>	<u>65,154</u>	<u>1,119,771</u>	<u>5,869,711</u>	<u>(690)</u>	<u>-</u>	<u>5,869,021</u>
應佔溢利：								
公司股東	889,228	3,524,017	65,154	870,002	5,348,401	(686)	-	5,347,715
非控制性權益	186,238	85,303	-	249,769	521,310	(4)	-	521,306
	<u>1,075,466</u>	<u>3,609,320</u>	<u>65,154</u>	<u>1,119,771</u>	<u>5,869,711</u>	<u>(690)</u>	<u>-</u>	<u>5,869,021</u>
折舊及攤銷	<u>40,502</u>	<u>12,003</u>	<u>-</u>	<u>296,029</u>	<u>348,534</u>	<u>4,204</u>	<u>-</u>	<u>352,738</u>
截至二零一零年十二月三十一日止年度（重列）								
千港元								
	中國物業	香港物業	海外物業	物流	營運分部總額	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	3,352,599	6,846,808	-	10,879,909	21,079,316	146,674	-	21,225,990
內部分部收入	-	-	-	-	-	79,691	(79,691)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	522,511	(522,511)	-
	<u>3,352,599</u>	<u>6,846,808</u>	<u>-</u>	<u>10,879,909</u>	<u>21,079,316</u>	<u>748,876</u>	<u>(602,202)</u>	<u>21,225,990</u>
業績								
投資物業公允價值增加前								
之分部業績	1,503,067	1,998,088	(2,481)	798,241	4,296,915	469,137	(522,511)	4,243,541
投資物業公允價值之增加	1,006,675	1,827,011	-	175,990	3,009,676	-	-	3,009,676
分部業績	<u>2,509,742</u>	<u>3,825,099</u>	<u>(2,481)</u>	<u>974,231</u>	<u>7,306,591</u>	<u>469,137</u>	<u>(522,511)</u>	<u>7,253,217</u>
股息收入	-	55,194	23,096	1,615	79,905	-	-	79,905
利息收入	38,128	8,981	-	11,482	58,591	10,495	-	69,086
利息支出	(3,091)	(128,534)	-	(23,066)	(154,691)	(406,793)	522,511	(38,973)
經營溢利	<u>2,544,779</u>	<u>3,760,740</u>	<u>20,615</u>	<u>964,262</u>	<u>7,290,396</u>	<u>72,839</u>	<u>-</u>	<u>7,363,235</u>
應佔聯營公司業績	197,264	842,355	48,790	208,821	1,297,230	77,221	-	1,374,451
除稅前溢利	<u>2,742,043</u>	<u>4,603,095</u>	<u>69,405</u>	<u>1,173,083</u>	<u>8,587,626</u>	<u>150,060</u>	<u>-</u>	<u>8,737,686</u>
稅項	(987,300)	(335,500)	(1,971)	(196,655)	(1,521,426)	(61,485)	-	(1,582,911)
年度溢利	<u>1,754,743</u>	<u>4,267,595</u>	<u>67,434</u>	<u>976,428</u>	<u>7,066,200</u>	<u>88,575</u>	<u>-</u>	<u>7,154,775</u>
應佔溢利：								
公司股東	1,444,659	4,269,116	67,434	832,870	6,614,079	88,578	-	6,702,657
非控制性權益	310,084	(1,521)	-	143,558	452,121	(3)	-	452,118
	<u>1,754,743</u>	<u>4,267,595</u>	<u>67,434</u>	<u>976,428</u>	<u>7,066,200</u>	<u>88,575</u>	<u>-</u>	<u>7,154,775</u>
折舊及攤銷	<u>37,299</u>	<u>8,253</u>	<u>-</u>	<u>210,417</u>	<u>255,969</u>	<u>1,568</u>	<u>-</u>	<u>257,537</u>

### 3. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元
		(重列)
經營溢利已計入／扣除下列各項：		
<i>計入</i>		
上市及非上市投資股息收入	69,926	79,905
利息收入	228,372	69,086
出售待售物業所得溢利淨額	1,063,383	2,172,184
出售投資物業所得溢利淨額	232,024	170,269
<i>扣除</i>		
物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權之攤銷	349,017	257,537
無形資產之攤銷	3,721	-
實際融資成本總額	837,107	658,189
減：撥充發展中物業成本	(471,689)	(472,910)
	365,418	185,279
衍生金融工具之公允價值之增加	(31,647)	(146,306)
年內融資成本總額	333,771	38,973

#### 4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
稅項（開支）/ 抵免包括：		
中國稅項		
本期	(534,567)	(749,032)
往年之(不足) / 多提撥備	(5,160)	10,623
遞延	(209,000)	(298,907)
	(748,727)	(1,037,316)
香港利得稅		
本期	(304,212)	(343,277)
往年之(不足)撥備	(48,557)	(44,410)
遞延	(2,283)	(76,546)
	(355,052)	(464,233)
海外稅項		
本期	(120,125)	(85,567)
往年之多提撥備	382	10,019
遞延	(10,440)	(5,814)
	(130,183)	(81,362)
	<b>(1,233,962)</b>	<b>(1,582,911)</b>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一零年：16.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照本年度估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

中國之土地增值稅乃就出售本集團發展之物業時，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。

本年本集團應佔聯營公司稅項為 554,350,000 港元（二零一零年：221,250,000 港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司業績項目內。

## 5. 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普通股股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,437,737,140</u>	<u>1,433,346,344</u>
	千港元	千港元 (重列)
股東應佔溢利	<u>5,347,715</u>	<u>6,702,657</u>
每股基本盈利	<u>3.72港元</u>	<u>4.68港元</u>

### 攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之公司股東應佔溢利及普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
已發行普通股股份加權平均數	1,437,737,140	1,433,346,344
可換股債券之調整	44,634,377	45,672,739
購股權之調整	<u>3,551,392</u>	<u>5,602,662</u>
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,485,922,909</u>	<u>1,484,621,745</u>
	千港元	千港元 (重列)
股東應佔溢利	5,347,715	6,702,657
可換股債券之融資成本之調整	<u>116,496</u>	<u>112,017</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>5,464,211</u>	<u>6,814,674</u>
每股攤薄盈利	<u>3.68港元</u>	<u>4.59港元</u>

## 6. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零一一年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	2,426,583	1,547,057
一個月至三個月	788,636	691,780
超過三個月	121,311	184,708
	<u>3,336,530</u>	<u>2,423,545</u>

## 7. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零一一年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	746,615	774,451
一個月至三個月	416,846	136,717
超過三個月	337,459	81,471
	<u>1,500,920</u>	<u>992,639</u>

## 8. 銀行貸款

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	18,022,447	13,812,306
銀行貸款 - 有抵押	3,161,532	996,645
銀行貸款總額 (附註 (i))	21,183,979	14,808,951
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(5,362,156)	(7,931,160)
	<u>15,821,823</u>	<u>6,877,791</u>

## 8. 銀行貸款 (續)

(i) 於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
1年內	5,362,156	7,931,160
在第2至第5年內		
- 在第2年內	2,876,427	4,337,988
- 在第3年內	685,520	1,721,519
- 在第4年內	1,174,971	177,490
- 在第5年內	9,642,839	126,591
	<b>14,379,757</b>	<b>6,363,588</b>
於5年內償還	19,741,913	14,294,748
超過5年	1,442,066	514,203
	<b>21,183,979</b>	<b>14,808,951</b>

## 9. 定息債券

於二零一一年四月六日，本集團全資擁有之附屬公司 Wiseyear Holdings Limited 發行面值總額 300,000,000 美元之 10 年期定息債券。此定息債券於新加坡證券交易所上市，票面息率為每年 5.875%。

## 10. 承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團就租賃土地權益、發展中物業、物業、機器及設備及聯營公司之投資（未於此財務報表內作出撥備）之資本承擔如下：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	7,743,340	6,651,347
已批准但未簽約	440,599	263,662
	<b>8,183,939</b>	<b>6,915,009</b>

## 11. 或然負債

### 銀行及其他信貸之擔保

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元
- 關於若干聯營公司之銀行及其他信貸 之擔保（附註 (i)）	1,576,413	1,393,702
- 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 (ii)）	<u>765,187</u>	<u>755,081</u>
	<u><b>2,341,600</b></u>	<u><b>2,148,783</b></u>

- (i) 本集團就授予若干聯營公司之銀行及其他信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一一年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 1,576,413,000 港元（二零一零年：1,393,702,000 港元）。由本集團於二零一一年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 2,594,570,000 港元（二零一零年：2,473,752,000 港元）。
- (ii) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一一年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 765,187,000 港元（二零一零年：755,081,000 港元）。由本集團於二零一一年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 8,887,153,000 港元（二零一零年：4,825,058,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一零年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

## 12. 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支總額為 21,199,491,000 港元（二零一零年：14,829,652,000 港元），其中包括無抵押之總額 18,022,744,000 港元（二零一零年：13,833,007,000 港元）及有抵押之總額 3,176,747,000 港元（二零一零年：996,645,000 港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 本集團若干物業及港口設施之法定抵押，其總賬面淨值合共 9,994,918,000 港元（二零一零年：7,351,609,000 港元）；
- (ii) 本集團若干附屬公司為 3,279,000 港元（二零一零年：零）之銀行結存之抵押；及
- (iii) 轉讓本集團若干物業之保險收益。

## 管理層討論及分析

### 物業業務回顧

#### 綜覽

於二零一一年，儘管市場狀況波動，物業業務年度內憑藉在香港及中華人民共和國（「中國」）穩固的物業銷售及租務活動，業績表現穩健。中國及香港的發展項目繼續如期展開。本集團憑藉本身的專才經驗，不斷優化旗下住宅、辦公室及商用物業，令優質物業組合發揮最佳表現。

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

#### 物業組合之組成

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

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。

#### 中國物業部

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

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

年度內，中國物業部錄得營業額 18.38 億港元（二零一零年：33.52 億港元），按年減少 45%。本公司股東應佔淨溢利按年減少 38% 至 8.89 億港元（二零一零年：14.45 億港元），其中已計入投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項）6.22 億港元（二零一零年：8 億港元）。若撇除投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項），部門之本公司股東應佔淨溢利為 2.67 億港元（二零一零年：6.45 億港元）。

本集團擁有優越的物業組合和行之有效的業務策略，將繼續支持集團的長遠發展。

## 投資物業

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

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

於二零一一年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計	出租率
	北京	上海	深圳	福州		
	(千平方呎)					
辦公室	711	962	807	-	2,480	92%
商用	98	659	107	64	928	94%
住宅	277	775	-	-	1,052	69%
	1,086	2,396	914	64	4,460	

於二零一零年十二月三十一日：

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

主要投資物業的出租率比較如下：

物業	於二零一一年十二月三十一日 之出租率	於二零一零年十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 <sup>(2)</sup>	90%	83%
上海嘉里中心 <sup>(3)</sup>	90%	86%
浦東嘉里城	78%	不適用
嘉里不夜城一期	85%	82%
嘉里華庭二期一及三座	68%	71%
深圳嘉里建設廣場一期	100%	91%

備註：

(2) 北京嘉里大酒店 (前稱香格里拉北京嘉里中心大酒店) 除外

(3) 正進行翻新工程之服務式公寓除外

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

## 物業銷售

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

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

位於上海市閘北區的嘉里不夜城第二期，為綜合用途項目，樓面面積約 160 萬平方呎。截至二零一一年十二月三十一日，卓悅居的住宅單位已悉數售出，而企業廣場之 430 個辦公室單位已售出其中 278 個，佔總數約 65%。

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

## 發展中物業

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

### 上海

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

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

### 深圳

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

### 天津

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

### 杭州

本集團於杭州市下城區擁有兩幅地塊。首幅地塊座落於杭州市中心區延安路和慶春路交匯處，毗鄰西湖。項目將發展成面積約為 210 萬平方呎，包括豪華酒店、甲級辦公樓、高級公寓及一幢大型商場大樓之綜合用途物業。樁柱測試工程將於二零一二年第一季展開，整個項目預計於二零一五年前分階段落成。本集團會將本項目 25% 權益轉讓予香格里拉。轉讓程序完成後，本集團將佔項目 75% 權益。

第二幅位於下城區的地塊用作發展住宅物業樺楓居，項目樓面面積約 263 萬平方呎。項目工程預計分階段在二零一三年前落成。樺楓居第一期已落成入伙，第二期其中三幢住宅則正在推售。於二零一一年十二月三十一日，推出之 500 個單位已售出其中約 63%。

## **南京**

本集團與香格里拉共同開發南京市鼓樓區中央路之優質地塊，項目位處南京市心臟地帶，將發展為包括酒店及商用物業之綜合項目，樓面面積約 925,000 平方呎，本集團佔項目 45% 權益。項目建設工程正在進行中。

## **成都**

本集團位於成都市之都城·雅頌居座落於高新技術產業開發區南面。此住宅項目預計可提供發展樓面面積約 680 萬平方呎。本集團佔項目 55% 權益。項目一期之建築工程仍在進行中，預計於二零一二年落成，二期及三期預計分階段由二零一四年起陸續落成。都城·雅頌居一期合共有八幢優質住宅，截至二零一一年十二月三十一日，共推出四幢共 900 個單位作預售，已售出 655 個單位，佔推售單位總數之 73%。

## **南昌**

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展綜合用途物業，本集團佔項目 80% 權益。項目座落於紅谷灘中心區之贛江西岸，發展藍圖包括酒店、辦公樓、商場及高級公寓，可發展樓面面積共約 260 萬平方呎。項目現正展開一期之地基工程，預計於二零一四年分階段完成。

## **長沙**

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅及商用物業項目，現為本集團全資擁有。預計項目樓面面積約 320 萬平方呎。項目現正進行建設工程，預計於二零一三年至二零一六年間分階段落成，並計劃於二零一二年第三季展開預售。

## **瀋陽**

位於遼寧省省會之瀋陽嘉里中心項目，本集團佔其 60% 權益。項目位於青年大街東側及青年公園南面，並座落於標誌性工程金廊的核心位置。項目樓面面積約 1,470 萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公樓、商場、住宅及公寓於一體的綜合項目。項目一期之建設工程正在進行中，整個項目計劃於二零一三年至二零二二年間分階段落成。

## **秦皇島**

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

## **滿洲里**

本集團全資擁有，位於內蒙古滿洲里市中心的住宅嵐湖居及商用物業發展項目，第一期住宅項目已經竣工入伙，第二期工程正在進行中。第一期項目完成後，尚餘樓面面積約620,000平方呎。

## **唐山**

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

## **寧波**

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

## **營口**

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

## **濟南**

本集團聯同香格里拉之附屬公司，於二零一一年五月成功以約人民幣2.91億元，投得位於濟南市歷下區地塊之土地使用權。本集團佔此項目55%權益。地塊面積約為240,000平方呎，發展規劃包括酒店、辦公室及商業物業。項目計劃於二零一五年完成。

## **鄭州**

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

## 莆田

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

## 北京嘉里大酒店（前稱香格里拉北京嘉里中心大酒店）

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

## 中國發展中物業

於二零一一年十二月三十一日

### 集團應佔落成後樓面面積（千平方呎）

	住宅	公寓/ 服務式公寓	公寓式 辦公樓	辦公室	商用	酒店	總計
上海	-	-	247	1,101	446	404	2,198
深圳	-	-	-	785	67	-	852
天津	926	116	-	673	548	369	2,632
杭州	1,843	361	-	118	1,203	490	4,015
瀋陽	3,264	1,461	-	1,264	2,420	395	8,804
南京	-	-	-	-	4	412	416
成都	3,300	281	-	-	161	-	3,742
南昌	706	-	-	533	69	747	2,055
長沙	2,919	235	-	-	53	-	3,207
滿州里	585	-	-	-	32	-	617
秦皇島	2,648	-	-	-	208	-	2,856
唐山	1,002	-	-	-	88	232	1,322
寧波	522	-	-	-	-	-	522
營口	1,496	-	-	-	62	222	1,780
濟南	-	-	-	201	61	292	554
鄭州	582	-	-	213	173	326	1,294
莆田	1,653	-	-	-	107	581	2,341
總計	21,446	2,454	247	4,888	5,702	4,470	39,207

## 香港物業部

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

部門營業額主要來自縉庭山、縉城峰及紀雲峰之確認銷售。現崇山及西浦亦在年度內開始預售。部門維持及管理均衡的優質物業資產，並專注在城中優越地段發展豪宅物業。部門除了從物業銷售取得理想回報，亦從投資物業賺取穩定的經常性收入。

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

## 投資物業

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

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

	於二零一一年十二月三十一日		於二零一零年十二月三十一日	
	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅	722 <sup>(4)</sup>	99%	722 <sup>(4)</sup>	99%
商用	1,205	99%	1,205	95%
辦公室	839	90%	839	81%
	<u>2,766</u>		<u>2,766</u>	

備註：

(4) 以上列表不包括 Belgravia。

## **企業廣場5期/MegaBox**

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

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

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

## **鯽魚涌嘉里中心**

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

## **物業銷售**

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

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

## **香港第一街縉城峰**

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

## **荃灣縉庭山**

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

### **跑馬地紀雲峰**

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

### **發展中物業**

#### **黃大仙現崇山**

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

#### **上環西浦**

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

#### **土瓜灣旭日街**

位於土瓜灣旭日街 9 號之商住物業重建項目計劃於二零一二年第三季落成。此項目之建設現正進行中，預計落成後可提供樓面面積約 162,400 平方呎。

#### **西半山興漢道**

位於西半山興漢道 18-27 號之合資項目，本集團佔其 71% 權益。此項目毗鄰香港大學，區內名校林立，屬罕有的優質市區地段。此優質豪宅項目預計可提供樓面面積約 178,000 平方呎，建設工程正在進行中，預期於二零一三年第三季落成。

#### **九龍塘義德道**

位於九龍塘義德道 1 號之地塊將用作發展豪華住宅物業，可建總樓面面積約為 77,000 平方呎。項目位處寧靜高尚地段，極為適合發展與本集團豪宅品牌匹配，擁有尊尚生活環境的項目。項目預期於二零一四年第一季落成。

### 何文田太子道西

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

### 跑馬地山光大廈重建項目

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

### 沙田沙田嶺道

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

### 沙田九肚山

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

### 青山公路掃管笏

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

### 香港之發展中物業

	於二零一一年十二月三十一日 集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	1,773
商用	184
	<hr/> <hr/>
	1,957

## 澳門

本集團在南灣湖區之豪華公寓大廈項目，可供發展之樓面面積約 400,000 平方呎，現正在發展規劃階段。該項目可享南灣湖區和澳門半島景色。

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

## 海外物業部

本集團海外物業部於澳洲及菲律賓持有物業組合。

## 澳洲

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

## 菲律賓

本集團透過持有 Shang Properties, Inc.（「SPI」）34.61% 之股票及 30.75% 之預託證券權益，投資於菲律賓物業市場。SPI 持有(i)馬尼拉 Shangri-La Plaza Mall 之 100% 權益，及(ii)間接持有位於馬尼拉金融區 Makati 的辦公室及商用物業 The Enterprise Center 之權益。於二零一一年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall 及 The Enterprise Center 之出租率分別為 99% 及 87%（二零一零年：分別為 98% 及 81%）。

Shangri-La Plaza Mall 表現持續理想，毗鄰項目 One Shangri-La Place 之建設工程繼續進行，將拓建商場及興建住宅單位，計劃可增建樓面面積約 206 萬平方呎，其中約 428,000 平方呎為零售物業，約 163 萬平方呎作住宅發展用途。該項目之住宅單位預售反應熱烈，於二零一一年十二月三十一日共售出 678 個單位，佔總數 52%。

SPI 同時亦參與發展位於馬尼拉 Mandaluyong City 之 The St. Francis Shangri-La Place 住宅物業項目。於二零一一年十二月三十一日，項目之第一座及第二座合共 1,152 個住宅單位中，已售出其中 1,140 個單位（二零一零年：1,132 個單位）。此外，SPI 亦參與發展位於馬尼拉 Taguig 市 Fort Bonifacio 區之酒店及豪宅項目，包括興建六星級度假酒店、高級住宅單位，以及約 46,000 平方呎零售店舖物業。SPI 佔該項目 40% 權益。

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

## 海外物業組合

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

## 物流業務回顧

### 綜覽

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

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

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

## 綜合物流

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

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

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

## 香港

香港零售業持續蓬勃，觸發強勁的倉儲及物流服務需求。部門的本地業務憑藉在其核心客戶組合上建立起的市場地位，再次錄得強健業績。新建的產品組裝及整合中心PC<sup>3</sup>，進一步提升了其滿足服裝業客戶之複雜細緻的物流要求之能力。

PC<sup>3</sup>乃全港規模最大的掛衣中心配備LEED國際綠建築證書系統認可的特別工業建築，並為香港首個獲頒BEAM金認證的工業建築。此等認證對於部門不斷提升所有設施環保表現的努力，予以高度肯定。

部門亦將更多在香港的倉庫重修及改裝成冷凍倉，以改善其效益。

## 專注中國

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

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

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

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

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

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

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

部門於年度內收購山東遞速（「D-速」）70%權益，以拓展其快遞服務。D-速爲一家在山東省擁有廣泛覆蓋的地區快遞公司，專門派送如電子消耗品和時裝等輕型物品。

在台灣，嘉里大榮物流股份有限公司（前稱大榮汽車貨運股份有限公司）（「嘉里大榮」）爲部門兩岸三地貨品運輸聯網的關鍵部分。嘉里大榮結合了全球網絡及地方洞悉力兩大優勢，能協助客戶達成增長願景。隨著成功進行企業換標及管理重組，嘉里大榮的擴展計劃正穩步邁進，於年度內對部門之盈利貢獻錄得按年增長逾50%。

## **亞洲翹楚**

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

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

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

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

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

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

## 國際貨運

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

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

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

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

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

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

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

## 物流投資

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

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

## 資訊科技

2011年，對於部門的貨代信息系統發展而言，是變化更新的一年。繼年初的作業手冊首次曝光以後，部門已為未來發展訂定了一套整合全球操作的方案，並透過一個全新的單一貨代管理系統加以實施，取代現有遍佈各地不同的作業系統。這個戰略性的改變，將令現有散佈各地的不同運作歸納到一個全球最佳實踐模式上。整個項目將歷時三十個月，直到2014年初。

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

## 展望

### 中國

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

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

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

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

## 香港

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

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

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

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

## 物流業務

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

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

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

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

## 財務回顧

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

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

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

於二零一一年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 80.96 億港元（約佔 27%）須於一年內償還；28.76 億港元（約佔 10%）須於第二年償還；147.54 億港元（約佔 50%）須於第三至第五年內償還；另有 37.53 億港元（約佔 13%）則須於五年後償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一一年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約 89%。集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

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

有關本集團之可用財務資源，於二零一一年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 102.8 億港元，手頭現金淨額則為 175.58 億港元。加上來自本集團投資物業組合、酒店業務及物流、貨運與貨倉業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

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

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

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

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

## 僱員

於二零一一年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有 19,800 名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

## 購股權

本公司股東（「股東」）已分別於二零零二年四月十七日及二零一一年五月五日批准終止（即不得再授出購股權）於一九九七年採納之行政人員購股權計劃（「一九九七年購股權計劃」）及於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。於二零一一年五月五日，股東批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。二零一一年購股權計劃旨在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。

於二零一一年十二月三十一日，總計 18,377,552 股本公司購股權（「購股權」）尚未行使，當中 62,552 及 18,315,000 購股權分別根據一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授出。

## 企業管治

於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》的守則條文。

## 暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一二年五月二日（星期三）暫停辦理本公司股東名冊（「股東名冊」）之登記及當日將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格出席於二零一二年五月三日舉行之本公司股東週年大會（「二零一二年週年大會」）及於會上投票之股東。為符合資格出席二零一二年週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一二年四月三十日（星期一）下午四時正前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。

本公司亦將於二零一二年五月九日（星期三）暫停辦理股東名冊之登記及當日將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格收取末期股息之股東。為符合資格獲派發末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一二年五月八日（星期二）下午四時正前，交回卓佳雅柏勤有限公司（地址同上）。末期股息將於二零一二年五月十七日（星期四）派發予於二零一二年五月九日（星期三）名列股東名冊內之股東。

## 二零一二年週年大會

二零一二年週年大會將於二零一二年五月三日（星期四）下午二時三十分假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店 39 樓天窗廳舉行。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命  
郭孔丞  
主席

香港，二零一二年三月十五日

於本公告日期，本公司之董事為：

### 執行董事：

郭孔丞先生、黃小抗先生、何述勤先生、馬榮楷先生、錢少華先生、陳惠明先生及吳繼霖先生。

### 獨立非執行董事：

劉菱輝先生、古滿麟先生及黃汝璞女士，JP。

\* 僅供識別