

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

(股份代號: 00683)

截至二零一二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」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合末期業績。本公司審核與企業管治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二零一二年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

業績總覽

截至二零一二年十二月三十一日止年度之本集團股東應佔淨溢利為 69.6 億港元，較二零一一年之 53.48 億港元上升 30%。根據香港會計準則第 40 號「投資物業」，本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得投資物業公允價值之增加(扣除其遞延稅項)為 22.65 億港元(二零一一年：16.91 億港元)。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團未計入上述公允價值之增加所產生的影響之股東應佔溢利為 46.95 億港元(二零一一年：36.57 億港元)。

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

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

	截至十二月三十一日止年度		變動
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	4,695	3,657	28%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>2,265</u>	<u>1,691</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>6,960</u>	<u>5,348</u>	30%

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

綜合收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	2	34,513,046	20,660,363
銷售成本		(7,724,918)	(1,230,480)
直接經營費用		(18,003,498)	(14,430,579)
毛利		8,784,630	4,999,304
其他收入及收益淨額		391,685	475,524
行政及其他經營費用		(2,233,981)	(1,998,907)
投資物業公允價值之增加		2,943,032	1,605,932
除融資費用前經營溢利		9,885,366	5,081,853
融資費用	3	(559,572)	(333,771)
經營溢利	2,3	9,325,794	4,748,082
應佔聯營公司業績		573,443	2,354,901
除稅前溢利		9,899,237	7,102,983
稅項	4	(1,791,285)	(1,233,962)
年度溢利		8,107,952	5,869,021
應佔溢利：			
公司股東		6,960,216	5,347,715
非控制性權益		1,147,736	521,306
		8,107,952	5,869,021
股息		1,367,139	1,252,063
每股盈利	5		
- 基本		4.84港元	3.72港元
- 攤薄		4.82港元	3.68港元

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度溢利	8,107,952	5,869,021
其他全面收益		
於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	-
現金流量對沖	18,192	64,748
可供出售投資公允價值之增加/(減少)	240,479	(152,617)
應佔聯營公司的其他全面收益	1,387	1,440
境外業務的匯兌差異淨額	582,345	1,752,562
年度其他全面收益總額(已扣除稅項)	852,001	1,666,133
年度全面收益總額	<u>8,959,953</u>	<u>7,535,154</u>
應佔全面收益總額:		
公司股東	7,675,589	6,674,951
非控制性權益	1,284,364	860,203
	<u>8,959,953</u>	<u>7,535,154</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		6,626,304	5,873,592
投資物業		47,484,425	42,329,689
租賃土地及土地使用權		531,796	537,461
發展中物業		23,970,147	20,947,855
土地訂金		6,586,754	1,606,545
聯營公司		12,422,764	11,717,054
衍生金融工具		186,172	177,004
可供出售投資		1,964,267	1,714,316
長期應收賬項		237,346	55,004
無形資產		1,896,333	1,308,243
		101,906,308	86,266,763
流動資產			
發展中物業		5,474,181	9,509,349
已落成之待售物業		5,062,792	2,700,146
應收賬項、預付款項及訂金	6	8,074,448	6,836,082
可收回稅項		261,909	247,214
儲稅券		102,448	92,231
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		182,458	143,617
受限制及有抵押之銀行存款		6,066	28,535
現金及銀行結存		16,059,515	17,545,286
		35,223,817	37,102,460
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	11,323,887	10,444,163
稅項		2,312,403	1,934,946
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	2,539,081	5,362,156
可換股債券		-	2,734,151
有抵押銀行透支		23,960	15,215
無抵押銀行透支		2,129	297
		16,201,460	20,490,928
流動資產淨值		19,022,357	16,611,532
總資產減流動負債		120,928,665	102,878,295
非流動負債			
長期銀行貸款	8	19,214,077	15,821,823
定息債券	9	10,153,100	5,561,518
非控制性權益貸款		2,548,464	3,002,414
遞延稅項		4,501,832	3,875,123
退休福利債務		157,310	168,329
		36,574,783	28,429,207
總資產減負債		84,353,882	74,449,088
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,439,131	1,438,366
股份溢價		12,208,679	12,190,587
其他儲備		15,548,181	14,600,337
保留溢利		40,804,293	35,017,137
擬派末期股息		791,522	676,032
		70,791,806	63,922,459
非控制性權益		13,562,076	10,526,629
總權益		84,353,882	74,449,088

財務摘要

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)	70,792	63,922
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)	15,867	11,921
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)	49.19港元	44.44港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)	22.4%	18.6%

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。

本集團之會計政策與截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表中所採用者一致。

以下為與本集團業務相關已公布的準則及對現有準則的修訂本，而本集團必須在二零一三年一月一日或之後開始之會計期間採納，但本集團並無提早採納：

- 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，「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」
- 二零零九年至二零一一年週期年度改進
- 香港財務準則 10、香港財務準則 11 及香港財務準則 12 修訂本，「綜合財務報表、合營安排及在其他主體權益的披露：過渡指引」
- 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 修訂本，「投資主體」

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 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
主要業務：				
物業租務				
- 中華人民共和國(「中國」)物業	964,515	892,927	595,500	625,714
- 香港物業	711,209	648,403	546,611	458,787
	1,675,724	1,541,330	1,142,111	1,084,501
物業銷售(附註)				
- 中國物業	1,541,288	718,896	340,490	507,156
- 香港物業	11,563,051	1,992,527	4,133,909	788,251
	13,104,339	2,711,423	4,474,399	1,295,407
酒店營運 - 中國物業	279,574	225,784	(117,350)	(79,291)
物流營運	19,294,775	16,034,311	1,305,092	1,091,645
其他	158,634	147,515	(421,490)	(250,112)
	34,513,046	20,660,363	6,382,762	3,142,150
投資物業公允價值之增加	-	-	2,943,032	1,605,932
	34,513,046	20,660,363	9,325,794	4,748,082
主要市場：				
中國	11,493,077	8,974,003	2,764,756	1,869,671
香港	14,867,909	5,070,486	6,069,529	2,486,638
台灣	2,016,915	1,919,180	225,209	214,445
英國	1,036,422	996,603	45,665	48,744
其他	5,098,723	3,700,091	220,635	128,584
	34,513,046	20,660,363	9,325,794	4,748,082

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

2. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

本集團之財務業績按營運分部分析如下：

截至二零一二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	2,785,377	12,274,260	-	19,294,775	34,354,412	158,634	-	34,513,046
內部分部收入	-	-	-	-	-	120,322	(120,322)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	461,930	(461,930)	-
	<u>2,785,377</u>	<u>12,274,260</u>	<u>-</u>	<u>19,294,775</u>	<u>34,354,412</u>	<u>740,886</u>	<u>(582,252)</u>	<u>34,513,046</u>
業績								
投資物業公允價值增加前								
之分部業績	521,779	4,807,090	896	1,283,430	6,613,195	418,148	(461,930)	6,569,413
投資物業公允價值之增加	1,759,310	918,567	-	265,155	2,943,032	-	-	2,943,032
分部業績	<u>2,281,089</u>	<u>5,725,657</u>	<u>896</u>	<u>1,548,585</u>	<u>9,556,227</u>	<u>418,148</u>	<u>(461,930)</u>	<u>9,512,445</u>
股息收入	-	58,329	22,028	21	80,378	-	-	80,378
利息收入	103,248	19,644	41	28,330	151,263	141,280	-	292,543
利息支出	(38,406)	(184,353)	-	(63,124)	(285,883)	(735,619)	461,930	(559,572)
經營溢利	<u>2,345,931</u>	<u>5,619,277</u>	<u>22,965</u>	<u>1,513,812</u>	<u>9,501,985</u>	<u>(176,191)</u>	<u>-</u>	<u>9,325,574</u>
應佔聯營公司業績	71,205	164,328	107,368	136,421	479,322	94,121	-	573,443
除稅前溢利	<u>2,417,136</u>	<u>5,783,605</u>	<u>130,333</u>	<u>1,650,233</u>	<u>9,981,307</u>	<u>(82,070)</u>	<u>-</u>	<u>9,899,237</u>
稅項	(691,219)	(758,069)	(29,216)	(300,711)	(1,779,215)	(12,070)	-	(1,791,285)
年度溢利	<u>1,725,917</u>	<u>5,025,536</u>	<u>101,117</u>	<u>1,349,522</u>	<u>8,202,092</u>	<u>(94,140)</u>	<u>-</u>	<u>8,107,952</u>
應佔溢利：								
公司股東	1,219,723	4,664,853	101,117	1,068,661	7,054,354	(94,138)	-	6,960,216
非控制性權益	506,194	360,683	-	280,861	1,147,738	(2)	-	1,147,736
	<u>1,725,917</u>	<u>5,025,536</u>	<u>101,117</u>	<u>1,349,522</u>	<u>8,202,092</u>	<u>(94,140)</u>	<u>-</u>	<u>8,107,952</u>
折舊及攤銷	<u>44,720</u>	<u>13,343</u>	<u>-</u>	<u>367,351</u>	<u>425,414</u>	<u>3,907</u>	<u>-</u>	<u>429,321</u>
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>

3. 經營溢利

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
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	80,378	69,926
利息收入	292,543	228,372
出售投資物業所得溢利淨額	36,987	232,024
<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	391,278	349,017
無形資產之攤銷	38,043	3,721
融資成本總額	1,165,005	837,107
減：撥充發展中物業及建築中投資物業成本	(614,457)	(471,689)
	550,548	365,418
衍生金融工具之公允價值之減少／(增加)	9,024	(31,647)
年內融資費用總額	559,572	333,771

4. 稅項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
稅項（開支）/ 抵免包括：		
中國稅項		
本期	(340,343)	(534,567)
往年之多提 / (不足)撥備	68,205	(5,160)
遞延	(512,884)	(209,000)
	(785,022)	(748,727)
香港利得稅		
本期	(794,526)	(304,212)
往年之多提 / (不足)撥備	505	(48,557)
遞延	(62,667)	(2,283)
	(856,688)	(355,052)
海外稅項		
本期	(127,724)	(120,125)
往年之(不足) / 多提撥備	(10,090)	382
遞延	(11,761)	(10,440)
	(149,575)	(130,183)
	(1,791,285)	(1,233,962)

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按 16.5%（二零一一年：16.5%）之稅率計算。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 146,530,000 港元（二零一一年：554,350,000 港元），已包括在綜合收益表中之應佔聯營公司業績項目內。

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	
	二零一二年	二零一一年
已發行普通股股份加權平均數	<u>1,438,703,882</u>	<u>1,437,737,140</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>6,960,216</u>	<u>5,347,715</u>
每股基本盈利	<u>4.84港元</u>	<u>3.72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	
	二零一二年	二零一一年
已發行普通股股份加權平均數	1,438,703,882	1,437,737,140
可換股債券之調整	6,341,496	44,634,377
購股權之調整	3,123,426	3,551,392
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<u>1,448,168,804</u>	<u>1,485,922,909</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	6,960,216	5,347,715
可換股債券之融資成本之調整	16,800	116,496
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>6,977,016</u>	<u>5,464,211</u>
每股攤薄盈利	<u>4.82港元</u>	<u>3.68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。於二零一二年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	3,666,376	2,426,583
一個月至三個月	1,152,523	788,636
超過三個月	190,594	121,311
	<u>5,009,493</u>	<u>3,336,530</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。於二零一二年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	1,036,628	746,615
一個月至三個月	551,519	416,846
超過三個月	184,072	337,459
	<u>1,772,219</u>	<u>1,500,920</u>

8. 銀行貸款

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	16,284,410	18,022,447
銀行貸款 - 有抵押	5,468,748	3,161,532
銀行貸款總額 (附註 (i))	21,753,158	21,183,979
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(2,539,081)	(5,362,156)
	<u>19,214,077</u>	<u>15,821,823</u>

8. 銀行貸款 (續)

(i) 於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
1年內	2,539,081	5,362,156
在第2至第5年內		
- 在第2年內	1,230,535	2,876,427
- 在第3年內	4,186,392	685,520
- 在第4年內	10,816,734	1,174,971
- 在第5年內	1,139,219	9,642,839
	17,372,880	14,379,757
於5年內償還	19,911,961	19,741,913
超過5年	1,841,197	1,442,066
	21,753,158	21,183,979

9. 定息債券

於二零一二年二月，本集團全資擁有之附屬公司 Wiseyear Holdings Limited 發行面值總額 600,000,000 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%。

10. 承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團就租賃土地權益、發展中物業、物業、機器及設備及若干公司之權益（未於此財務報表內作出撥備）之資本承擔如下：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	9,090,849	7,743,340
已批准但未簽約	371,143	440,599
	9,461,992	8,183,939

11. 或然負債

銀行及其他信貸之擔保

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 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))	1,496,416	1,576,413
- 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))	722,885	765,187
	<u>2,219,301</u>	<u>2,341,600</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，亦即本集團於二零一二年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 1,496,416,000 港元（二零一一年：1,576,413,000 港元）。由本集團於二零一二年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 2,360,790,000 港元（二零一一年：2,594,570,000 港元）。
- (ii) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一二年十二月三十一日須承擔之財務風險共約 722,885,000 港元（二零一一年：765,187,000 港元）。由本集團於二零一二年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為 8,100,318,000 港元（二零一一年：8,887,153,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零一一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

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款及透支總額為 21,779,247,000 港元（二零一一年：21,199,491,000 港元），其中包括無抵押之總額 16,286,539,000 港元（二零一一年：18,022,744,000 港元）及有抵押之總額 5,492,708,000 港元（二零一一年：3,176,747,000 港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 若干物業及港口設施之法定抵押，其總賬面淨值合共 17,077,560,000 港元（二零一一年：9,994,918,000 港元）；
- (ii) 若干附屬公司為數 12,000 港元（二零一一年：3,279,000 港元）之銀行結存之抵押；及
- (iii) 轉讓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

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

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

物業組合之組成

於二零一二年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計
	中國	香港	澳門 ⁽¹⁾	海外	
	(千平方呎)				
已落成之投資物業	5,263	2,907	-	1,679	9,849
酒店物業	826	38	-	-	864
發展中物業	40,726	1,813	2,385	2,163	47,087
持有作出售用途物業	941	418	-	10	1,369
總樓面面積	47,756	5,176	2,385	3,852	59,169

備註：

(1) 澳門物業組合之可發展樓面面積包括一幅已於二零零九年九月交還予澳門特別行政區政府之地塊。根據一份於二零零九年十月十四日刊憲之澳門特別行政區公告，將批出另一地塊以作交換，其面積及地點則有待確定及同意。

中國物業部

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

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

年度內，中國物業部錄得營業額 27.85 億港元（二零一一年：18.38 億港元），按年增加 52%。本公司股東應佔淨溢利按年上升 37% 至 12.2 億港元（二零一一年：8.89 億港元），其中已計入投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項）9.75 億港元（二零一一年：6.22 億港元）。若撇除投資物業公允價值增加（已扣除遞延稅項）之影響，部門之本公司股東應佔淨溢利為 2.45 億港元（二零一一年：2.67 億港元）。

投資物業

於回顧年度內，本集團來自中國已竣工投資物業組合所錄得之租金收入及經營溢利分別為 9.65 億港元及 5.95 億港元（二零一一年：分別為 8.93 億港元及 6.26 億港元）。

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

於二零一二年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計	出租率
	北京	上海	深圳 (千平方呎)	福州		
辦公室	711	917	1,552	-	3,180	86%
商用	98	651	212	64	1,025	98%
公寓	277	781	-	-	1,058	80%
	1,086	2,349	1,764	64	5,263	

於二零一一年十二月三十一日：

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

主要投資物業的出租率比較如下：

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

備註：

(1) 正進行翻新工程之商舖、服務式公寓及北京嘉里大酒店除外。

(2) 正進行翻新工程之服務式公寓及平台商舖除外。

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

於二零一二年第一季度竣工之深圳嘉里建設廣場二期，總樓面面積約 850,000 平方呎。此甲級辦公室項目位於深圳福田商業中心區，連同深圳嘉里建設廣場一期共三幢辦公室大樓，將連接興建中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一二年十二月三十一日，二期項目已租出 57%。

物業銷售

年度內，中國內地已落成物業之銷售錄得營業額 15.41 億港元（二零一一年：7.19 億港元）。已落成投資物業之銷售則帶來 1.27 億港元之收入（二零一一年：3.05 億港元）。年度內之經營溢利為 3.4 億港元（二零一一年：5.07 億港元），主要來自成都都城·雅頌居一期、上海嘉里華庭二期第二座及上海嘉里不夜城第一期及第二期項目（包括住宅物業卓悅居及企業廣場辦公大樓）之確認銷售。

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

位於上海市高尚住宅區華山路的嘉里華庭二期，其中第二座 62 個單位撥作出售，於二零一二年十二月三十一日，已售出 58 個單位，佔總數 94%。

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

發展中物業

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

上海

靜安嘉里中心為綜合發展項目，由本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「**香格里拉**」）合營發展，本集團佔其 51% 權益。項目位於上海南京路商業中心區，總樓面面積 274 萬平方呎，包括豪華酒店／辦公大樓、國際甲級辦公大樓及高級商場。其中由一幢辦公室大樓及平台商舖組成之北翼已於二零一二年年底落成，並預計於二零一三年第一季交付予租戶。其餘部分則預計在二零一三年第二季交付。靜安嘉里中心按構思建設為城中最優越的購物點，大型概念店與環球高階品牌雲集，並定位為最罕貴的地段，吸引頂級租戶。項目租賃反應熱烈，於二零一二年十二月三十一日，辦公室面積約 55% 及零售面積 87% 已預租。

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

天津

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

杭州

本集團於杭州市下城區發展一幅地塊，項目座落於該市中心區延安路和慶春路交匯處，毗鄰西湖，將發展成總樓面面積約 210 萬平方呎，包括豪華酒店、甲級辦公樓、高級公寓及大型商場之綜合用途物業。樁柱工程現正進行中，整個項目預計於二零一六年前分階段落成。本集團佔此項目 75% 權益。

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

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

南京

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

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

成都

本集團位於成都市之都城•雅頌居座落於高新技術產業開發區南面。本集團佔項目 55% 權益。此住宅項目預計可提供總樓面面積約 680 萬平方呎。項目一期之住宅單位已於二零一二年第三季交付，二期及三期的建築工程預計由二零一五年起分階段完成。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展綜合用途物業，本集團佔項目 80% 權益。項目座落於紅谷灘中心區之贛江西岸，發展藍圖包括酒店、辦公樓、商場及高級公寓，總樓面面積共約 260 萬平方呎。酒店大樓建築工程現時已完成至平台樓層，住宅部分的樁柱工程亦已竣工，酒店及住宅工程預計在二零一五年前分階段完成。

長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，為本集團全資擁有，預計總樓面面積約 320 萬平方呎。建設工程現正進行中，計劃於二零一四年至二零一六年間分階段落成。項目預售於二零一二年第四季展開，反應理想。於二零一二年十二月三十一日，已售出 131 個單位，佔已推售單位 47%。

瀋陽

位於遼寧省省會之瀋陽嘉里中心項目，本集團佔其 60% 權益。項目位於青年大街東側及青年公園南面，並座落於地標「金廊」的核心位置。項目總樓面面積約 1,470 萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公樓、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，整項發展目標於二零一三年至二零二二年間分階段落成。一期住宅部分雅頌居之預售，已於二零一二年第三季展開，銷情理想。於二零一二年十二月三十一日，已售出 158 個單位，佔已推售單位 49%。

秦皇島

位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河之豪宅物業項目。本集團佔項目 60% 權益。項目預計總樓面面積約 480 萬平方呎，將分階段落成。第一期工程目標在二零一五年竣工。一期預售已於二零一二年第三季展開，截至二零一二年十二月三十一日，已售出 139 個單位，佔已推售單位 36%。

滿洲里

本集團全資擁有，位於內蒙古滿洲里市中心的住宅及商用物業發展項目，第一期住宅項目已經竣工交付。第二期建設亦已完成平頂，總樓面面積約 616,000 平方呎。第二期住宅單位之預售於二零一二年七月展開，截至二零一二年十二月三十一日，已售出 101 個單位，佔總數 28%。

唐山

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。本集團佔項目 40% 權益。項目計劃於二零一三年至二零一四年間分階段竣工，住宅單位的預售活動已於二零一二年第二季展開。於二零一二年十二月三十一日，已售出 353 個單位，為已推出作預售單位 65%。

寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，將用作發展高檔住宅項目，總樓面面積約 103 萬平方呎。本集團佔項目 50% 權益。第一期（約 408,000 平方呎）項目的樁柱工程現正進行中，計劃於二零一五年前分階段完成。

營口

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

濟南

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

鄭州

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

莆田

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

昆明

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

北京嘉里大酒店

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

中國發展中物業

落成後本集團所佔總樓面面積

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

香港物業部

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

部門營業額主要來自灝畋峰、縉庭山、縉城峰、紀雲峰及現崇山之確認銷售。部門持續發展及管理優質的物業資產組合，既可從物業銷售賺取健康的回報，亦從投資物業取得穩定的經常性收入。

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

投資物業

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

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

	於二零一二年十二月三十一日		於二零一一年十二月三十一日	
	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
公寓	722	94%	722	99%
商用	1,348	99%	1,205	99%
辦公室	837	97%	839	90%
	<u>2,907</u>		<u>2,766</u>	

企業廣場5期/MegaBox

MegaBox座落於九龍東，為集購物、餐飲及娛樂於一身的創新熱點，樓面面積約110萬平方呎。商場揉合各項精彩設施及購物地帶，以獨特的組合營造全面的消閒體驗。於二零一二年十二月三十一日，MegaBox之出租率為99.98%（二零一一年：99%）。

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

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

鯽魚涌嘉里中心

嘉里中心位於鯽魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓樓高32層，總樓面面積約為511,000平方呎。受惠於辦公室從中區往外延展的趨勢，嘉里中心的租務洽商持續活躍。於二零一二年十二月三十一日，辦公室樓面面積約94%（二零一一年：66%）已租出。

物業銷售

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

過去一年，各項事件對香港物業市場造成一定衝擊。物業價格趨升，導致香港特區政府迅速推出措施控制市場上的投機活動，物業成交量因而放緩。同時，政府計劃增加房屋供應以穩定長遠樓市。由於基本經濟因素大致穩定，香港物業部門成功達至所定之目標。

黃大仙現崇山

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

跑馬地紀雲峰

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

發展中物業

上環西浦

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

土瓜灣港圖灣

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

西半山興漢道

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

九龍塘義德道

位於九龍塘義德道 1 號之地塊將用作發展另一項豪華住宅物業，總樓面面積約為 77,000 平方呎。項目位處寧靜高尚地段，極為適合發展擁有尊尚生活環境的物業。項目預期於二零一四年第一季落成。

何文田太子道西

此重建項目位於太子道西 298-300B 號。區內名校林立，地段尊貴，適合發展豪華住宅。項目計劃於二零一四年第二季竣工，將提供樓面面積約 61,000 平方呎。

跑馬地山光大廈重建項目

本集團繼紀雲峰後再於跑馬地發展豪華住宅，新項目位於山光道 7C-7F 號、聚文街及山村道交界，預計於二零一四年第四季完成，將提供樓面面積約 81,000 平方呎。

沙田沙田嶺路

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

沙田九肚山

嘉里建設聯同信和集團及萬泰集團於九肚山發展豪華住宅項目。項目總樓面面積約 1,031,000 平方呎，包括 10 座位於沙田半山罕貴地段，綠蔭環繞的高級住宅。項目目標於二零一五年第二季竣工，本集團佔其 40% 權益。

青山公路掃管笏

二零一二年二月，本集團透過公開投標購得青山公路掃管笏一幅地塊。地塊面積約 723,000 平方呎，樓面面積為約 940,000 平方呎，計劃用作發展不少於 1,100 個單位之大型優質住宅項目，預計於二零一六年年底前完成。

何文田常樂街

於二零一三年三月，本集團透過公開投標投得何文田一幅地塊。地塊面積約 259,000 平方呎，可建樓面面積約為 1,142,000 平方呎，計劃用作發展豪華住宅項目。

香港之發展中物業

於二零一二年十二月三十一日

	集團應佔 落成後樓面面積 (千平方呎)
住宅	1,800
商用	13
	<hr/> 1,813 <hr/>

澳門

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

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

海外物業部

本集團海外物業部於澳洲及菲律賓持有物業組合。

澳洲

本集團持有 Jacksons Landing 項目 25% 權益，於二零一二年十二月三十一日，已售出其中 1,339 個單位（二零一一年：1,324 個單位），佔全部可供發售單位的 100%。此商住項目位於澳洲悉尼 Pyrmont 半島，佔地 12 公頃。此項目之商業發展部分已於年度內出售。

菲律賓

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

One Shangri-La Place 之建設工程繼續進行，項目約有 428,000 平方呎零售物業，另約 163 萬平方呎作住宅發展用途。其中住宅單位已展開預售，於二零一二年十二月三十一日共售出 858 個單位，佔總數 66%。

SPI 同時亦參與發展位於馬尼拉 Mandaluyong City 之 The St. Francis Shangri-La Place 住宅物業項目。於二零一二年十二月三十一日，項目之第一座及第二座合共 1,152 個住宅單位中，已售出其中 1,149 個單位。此外，SPI 亦持有位於馬尼拉 Taguig 市 Fort Bonifacio 區之酒店及豪宅項目 40%權益，並投資位於馬尼拉 Makati City 之 Shang Salcedo Place 住宅重建新項目。

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

海外物業組合

	<u>集團應佔樓面面積</u>
	<u>菲律賓</u>
	<u>(千平方呎)</u>
於二零一二年十二月三十一日	
投資物業	
酒店租賃	170
購物中心	972
商用	29
辦公室	307
停車場大樓	201
小計	<u>1,679</u>
發展中物業	
住宅	1,676
酒店	195
購物中心	280
商用	12
小計	<u>2,163</u>
持有作出售用途物業	
住宅	10
小計	<u>10</u>
	<u>3,852</u>

物流業務回顧

綜覽

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

儘管經營環境充滿挑戰，年內仍錄得公司股東應佔溢利（撇除投資物業之公允價值調整）8.15億港元（二零一一年：7.40億港元），按年增長10%，成績令人鼓舞。盈利增長，主要由於營業額大幅增加20%至192.95億港元（二零一一年：160.34億港元）。若計入投資物業公允價值調整之2.54億港元（二零一一年：1.30億港元），本年度公司股東應佔淨溢利增長23%至10.69億港元（二零一一年：8.70億港元）。

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

綜合物流

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

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

香港

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

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

專注中國

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

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

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

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

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

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

亞洲翹楚

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

經過多年的積極發展，泰國和越南成為部門於區內的增長引擎。

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

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

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

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

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

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

國際貨運

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

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

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

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

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

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

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

物流投資

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

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

資訊科技

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

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

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

展望

中國物業部

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

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

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

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

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

香港物業部

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

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

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

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

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

物流業務

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

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

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

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

管理層的首要任務，是建立可持續的業務，為股東帶來穩定增長及回報。

財務回顧

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

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一二年十二月三十一日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 112.97 億港元；而人民幣貸款則約相等於 56.69 億港元。故此於二零一二年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣貸款分別各佔本集團總借貸 319.06 億港元的約 35% 及 18%。

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

於二零一二年十二月三十一日，本集團之貸款總額中 25.39 億港元（約佔 8%）須於一年內償還；12.31 億港元（約佔 4%）須於第二年償還；239.87 億港元（約佔 75%）須於第三至第五年內償還；另有 41.49 億港元（約佔 13%）則須於五年後償還。本集團繼續維持大部分借貸為無抵押方式獲取。於二零一二年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約 83%。集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

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

有關本集團之可用財務資源，於二零一二年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 101.17 億港元，手頭現金淨額則為 160.39 億港元。加上來自本集團投資物業組合、酒店及物流業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

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

於二零一二年二月，本集團贖回所有可換股債券。

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

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本公司及其附屬公司約有 23,700 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。

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

於二零一二年十二月三十一日，總計 41,822,500 股購股權尚未行使，當中 17,662,500 及 24,160,000 購股權分別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。

企業管治

於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間，本公司已遵守上市規則舊附錄十四所載之《企業管治常規守則》的舊守則條文。於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的新守則條文。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一三年五月二日（星期四）及二零一三年五月三日（星期五）暫停辦理本公司股東名冊（「股東名冊」）之登記，期間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二零一三年五月三日舉行之本公司股東週年大會（「二零一三年週年大會」）及於會上投票之股東。為符合資格出席二零一三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二零一三年四月三十日（星期二）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。

本公司亦將於二零一三年五月九日（星期四）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二零一三年五月八日（星期三）下午四時正前，交回卓佳雅柏勤有限公司（地址同上）。末期股息將於二零一三年五月十六日（星期四）派發予於二零一三年五月九日（星期四）名列股東名冊內之股東。

二零一三年週年大會

二零一三年週年大會將於二零一三年五月三日（星期五）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五樓香島殿舉行。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一二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，二零一三年三月十四日

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、黃汝璞女士，JP 及張祖同先生。

* 僅供識別