



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)

截至二零零六年六月三十日止六個月中期業績

嘉里建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公布本公司及旗下附屬公司與聯營公司(「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。由三位非執行董事(其中兩位為獨立非執行董事)組成之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二零零六年六月三十日止六個月之業績及財務報告。

截至二零零六年六月三十日止六個月之集團股東應佔淨溢利為19.96億港元，較二零零五年同期之16.02億港元上升25%。根據香港會計準則第40號「投資物業」，集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零零六年六月三十日止六個月錄得投資物業公允價值之變動(扣除其遞延稅項)為1.28億港元(二零零五年：7.61億港元)。截至二零零六年六月三十日止六個月，未計入上述重估調整前，集團錄得股東應佔溢利為18.68億港元(二零零五年：8.41億港元)，按年增長122%。盈利增長主要來自集團藉參與冠君產業信託之全球發售而出售其於花旗銀行廣場之權益所錄得11.6億港元溢利之貢獻。

截至二零零六年六月三十日止六個月之每股盈利為1.64港元，較二零零五年同期錄得之每股1.32港元增加24%。每股盈利之計算基準詳列於賬目附註5內。

集團投資物業之公允價值變動淨額及其相關稅項的影響，對集團股東應佔溢利之影響如下：

	截至六月三十日止六個月		
	二零零六年	二零零五年	
	百萬港元	百萬港元	增加
未計算投資物業之公允價值變動淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	1,868	841	122%
加：			
投資物業之公允價值變動淨額及其相關稅項的影響	128	761	
股東應佔溢利	<u>1,996</u>	<u>1,602</u>	25%

董事宣布將於二零零六年十一月十四日(星期二)派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息每股0.2港元(二零零五年：0.2港元)予於二零零六年十月六日(星期五)名列本公司股東名冊內之股東。股東亦獲賦予權利選擇透過配發入賬列為已繳足股款之新股以代替現金，收取全部或部分該中期股息(「二零零六年中期股息以股代息計劃」)。

二零零六年中期股息以股代息計劃之條件為(a)新股之發行價不少於本公司股份之面值；及(b)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准新股之發行及買賣。倘若任何上述之條件(在不太可能的情況下)未能符合，股東將收到全數以現金支付之截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息。於二零零六年中期股息以股代息計劃下發行之新股發行價，將參考本公司股份於聯交所五個連續交易日(由董事決定)之平均收市價釐訂。一份刊載二零零六年中期股息以股代息計劃詳情之通函，連同有關選擇表格(如適用)將約於二零零六年十月十八日(星期三)寄發予本公司各股東。

於二零零六年五月三日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零零五年十二月三十一日止年度賬目，其總值相等於每股0.5港元，合共約6.114億港元。股東可選擇以現金或該末期股息，據此，本公司於二零零六年六月九日以每股28.58港元發行合共1,061,069股新股，按上述以股代息總額5.811億港元；及於二零零六年六月九日以現金派發總額5.811億港元。

綜合損益賬

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
營業額	2	3,769,025	3,845,593
銷售成本		(302,326)	(167,362)
直接經營費用		(2,474,265)	(2,627,486)
毛利		992,434	1,050,745
其他收入		38,867	40,585
其他收益		14,047	11,488
行政費用		(265,977)	(274,439)
		779,371	828,379
投資物業公允價值之改變		153,122	803,121
一項可供出售投資股息收入		1,357,884	—
可供出售投資之減值虧損		(197,941)	—
出售一項以可供出售投資形式持有之物業權益之利潤		1,159,943	—
除融資費用前經營溢利		2,092,436	1,631,500
融資費用		(34,379)	(45,227)
經營溢利	2,3	2,058,057	1,586,273
應佔聯營公司業績		184,205	276,526
除稅前溢利		2,242,262	1,862,799
稅項	4	(163,066)	(194,552)
本期溢利		2,079,196	1,668,247
應佔溢利：			
公司股東		1,995,913	1,601,559
少數股東權益		83,283	66,688
		2,079,196	1,668,247
中期股息		244,966	242,657
每股中期股息		0.20港元	0.20港元
每股盈利	5		
基本		1.64港元	1.32港元
攤薄		1.55港元	1.29港元

綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零六年 六月三十日 千港元	經審核 二零零五年 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		2,180,566	2,127,365
投資物業		20,400,824	20,510,591
租賃土地及土地使用權		339,312	325,326
發展中物業		10,218,983	7,855,171
聯營公司		5,418,020	6,331,909
衍生金融工具		74,095	11,663
可供出售投資		1,249,796	1,431,639
長期應收賬項		82,469	102,503
商譽		253,240	244,061
		40,217,305	38,940,228
流動資產			
現存已落成之待售物業		948,431	248,557
待售之發展中物業		—	608,878
應收賬項、預付款項及訂金	6	2,589,501	2,796,880
可收回稅項		43,194	33,840
儲稅券		14,109	12,188
於損益賬按公允價值處理之			
上市證券		4,478	25,868
銀行存款抵押		17,904	32,514
現金及銀行結存		2,007,093	2,531,746
		5,624,710	6,290,471
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	2,109,151	2,502,615
稅項		120,013	109,860
短期銀行貸款及長期銀行貸款之			
本期部分	8	1,259,096	1,016,983
無抵押銀行透支		4,766	318
		3,493,026	3,629,776
流動資產淨值		2,131,684	2,660,695
總資產減流動負債		42,348,989	41,600,923
非流動負債			
長期銀行貸款	8	7,700,208	8,317,403
可換股債券	9	2,473,415	2,413,095
少數股東貸款		2,044,153	1,835,789
衍生金融工具		—	39,678
遞延稅項		2,157,301	2,097,083
		14,375,077	14,703,048
資產減負債		27,973,912	26,897,875
公司股東應佔權益			
股本		1,224,830	1,216,579
股份溢價		4,038,168	3,918,838
其他儲備		9,192,779	9,699,847
保留溢利		11,522,564	9,777,277
擬派股息		244,966	608,289
		26,223,307	25,220,830
少數股東權益		1,750,605	1,677,045
總權益		27,973,912	26,897,875

財務摘要

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
公司股東應佔權益(百萬港元)	26,223	25,221
借貸淨額(包括可換股債券)(百萬港元)	9,412	9,184
每股資產淨值(公司股東應佔權益)	21.41港元	20.73港元
資產負債比率(借貸淨額／公司股東應佔權益)	36%	36%

賬目附註：

1. 編製基準及會計政策

此未經審核簡明綜合中期賬目乃按照香港會計師公會頒布之香港會計準則第34號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司上市規則(「上市規則」)附錄十六而編製。

此簡明綜合中期賬目須與二零零五年年度賬目一併閱讀。於編製此簡明中期賬目所採用之會計政策與截至二零零五年十二月三十一日止年度之年度賬目中所採用者一致。

香港會計師公會已發表一系列的更新或經修訂之香港財務報告準則(「財務準則」)及香港會計準則(「會計準則」)。

下列為截至二零零六年十二月三十一日止的會計年度開始生效之全新準則、修訂及詮釋：

- 會計準則19(修訂)：「僱員福利－精算盈虧，集體界定福利計劃和披露」；
- 會計準則39(修訂)：「公允價值選擇權」；
- 會計準則21(修訂)：「匯率變更之影響－海外業務淨投資」；
- 會計準則39(修訂)：「集團內之預期交易的現金流量對沖會計」；
- 會計準則39及財務準則4(修訂)：「金融工具：確認及計量，及保險合約－財務擔保合約」；及
- 財務準則－詮釋4：「釐定一項安排是否包含租賃」。

採用此等會計準則對本集團中期業績及財務狀況並無重大影響。

本集團尚未提前採納以下已發表但尚未於二零零六年年度生效之全新準則、修訂及詮釋：

- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋8：「香港財務報告準則第2號之範疇」(於二零零六年五月一日或以後開始之會計期間生效)；
- 香港(國際財務報告準則詮釋委員會)－詮釋9：「附帶內在衍生工具之重新評估」(於二零零六年六月一日或以後開始之會計期間生效)；
- 財務準則7：「金融工具：披露」(於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間生效)；及
- 會計準則1(修訂)：「股本披露」(於二零零七年一月一日或以後開始之會計期間生效)。

本集團已開始就此等全新準則、修訂及詮釋對營運業績及財政狀況之影響作出評估。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團截至二零零六年六月三十日止六個月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	
	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元
主要業務：				
物業租賃				
— 中華人民共和國 （「中國」）	283,482	265,128	205,229	190,657
— 香港	190,157	170,215	30,265	64,232
	473,639	435,343	235,494	254,889
物業銷售				
— 中國	32,379	69,239	(99)	12,871
— 香港	426,129	335,430	1,259,694	196,142
	458,508	404,669	1,259,595	209,013
酒店營運	168,551	151,333	67,251	57,920
物流及貨倉營運				
— 貨倉	212,790	198,503	113,739	108,812
— 物流	2,435,556	2,635,274	106,935	95,317
	2,648,346	2,833,777	220,674	204,129
基建 項目、物業管理及其他	— 19,981	— 20,471	(7,119) 129,040	(869) 58,070
投資物業公允價值之改變	3,769,025 —	3,845,593 —	1,904,935 153,122	783,152 803,121
	3,769,025	3,845,593	2,058,057	1,586,273
主要市場：				
中國	1,779,886	2,107,163	316,706	302,431
香港	1,357,314	1,137,535	1,706,269	1,255,021
英國	350,262	335,700	14,259	4,836
其他	281,563	265,195	20,823	23,985
	3,769,025	3,845,593	2,058,057	1,586,273

本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之收入及業績按業務分部分析如下：

截至二零零六年六月三十日止六個月
千港元

	中國物業	香港物業	海外物業	物流 及貨倉	基建	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	484,412	616,286	-	2,648,346	-	19,981	-	3,769,025
內部分部收入	282	-	-	-	-	16,103	(16,385)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	269,624	(269,624)	-
	<u>484,694</u>	<u>616,286</u>	<u>-</u>	<u>2,648,346</u>	<u>-</u>	<u>305,708</u>	<u>(286,009)</u>	<u>3,769,025</u>
業績								
投資物業公允價值改變及 可供出售投資減值虧損 前之分部業績	289,824	218,754	(3,534)	252,551	(6,866)	259,399	(269,624)	740,504
投資物業公允價值之改變 可供出售投資之減值虧損	-	153,122	-	-	-	-	-	153,122
	-	(197,941)	-	-	-	-	-	(197,941)
分部業績	289,824	173,935	(3,534)	252,551	(6,866)	259,399	(269,624)	695,685
股息收入	-	1,360,183	3,769	-	-	31	-	1,363,983
利息收入	5,965	9,822	-	5,017	3,726	8,238	-	32,768
利息支出	(23,408)	(100,859)	-	(36,894)	(3,979)	(138,863)	269,624	(34,379)
經營溢利／(虧損)	272,381	1,443,081	235	220,674	(7,119)	128,805	-	2,058,057
應佔聯營公司業績	6,294	37,016	13,413	102,843	24,639	-	-	184,205
除稅前溢利	278,675	1,480,097	13,648	323,517	17,520	128,805	-	2,242,262
稅項	(79,203)	(42,897)	-	(40,838)	-	(128)	-	(163,066)
期內溢利	<u>199,472</u>	<u>1,437,200</u>	<u>13,648</u>	<u>282,679</u>	<u>17,520</u>	<u>128,677</u>	<u>-</u>	<u>2,079,196</u>
應佔溢利：								
公司股東	139,715	1,432,553	13,648	262,324	19,001	128,672	-	1,995,913
少數股東權益	59,757	4,647	-	20,355	(1,481)	5	-	83,283
	<u>199,472</u>	<u>1,437,200</u>	<u>13,648</u>	<u>282,679</u>	<u>17,520</u>	<u>128,677</u>	<u>-</u>	<u>2,079,196</u>

截至二零零五年六月三十日止六個月
千港元

	中國物業	香港物業	海外物業	物流 及貨倉	基建	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	485,700	505,645	—	2,833,777	—	20,471	—	3,845,593
內部分部收入	218	—	—	—	—	15,487	(15,705)	—
內部分部利息收入	—	—	—	—	—	101,896	(101,896)	—
	<u>485,918</u>	<u>505,645</u>	<u>—</u>	<u>2,833,777</u>	<u>—</u>	<u>137,854</u>	<u>(117,601)</u>	<u>3,845,593</u>
業績								
投資物業公允價值改變前 之分部業績	275,924	311,609	(1,249)	232,254	(869)	72,021	(101,896)	787,794
投資物業公允價值之改變	—	323,561	—	479,560	—	—	—	803,121
分部業績	275,924	635,170	(1,249)	711,814	(869)	72,021	(101,896)	1,590,915
股息收入	—	4,672	4,587	—	—	—	—	9,259
利息收入	3,518	7,921	—	1,599	2,439	15,849	—	31,326
利息支出	(17,994)	(63,828)	—	(29,724)	(2,439)	(33,138)	101,896	(45,227)
經營溢利／(虧損)	261,448	583,935	3,338	683,689	(869)	54,732	—	1,586,273
應佔聯營公司業績	6,733	131,890	8,680	110,908	18,315	—	—	276,526
除稅前溢利	268,181	715,825	12,018	794,597	17,446	54,732	—	1,862,799
稅項	(83,271)	(69,518)	—	(41,357)	—	(406)	—	(194,552)
期內溢利	<u>184,910</u>	<u>646,307</u>	<u>12,018</u>	<u>753,240</u>	<u>17,446</u>	<u>54,326</u>	<u>—</u>	<u>1,668,247</u>
應佔溢利：								
公司股東	136,951	645,096	12,018	735,669	17,497	54,328	—	1,601,559
少數股東權益	47,959	1,211	—	17,571	(51)	(2)	—	66,688
	<u>184,910</u>	<u>646,307</u>	<u>12,018</u>	<u>753,240</u>	<u>17,446</u>	<u>54,326</u>	<u>—</u>	<u>1,668,247</u>

3. 經營溢利

截至六月三十日止六個月
二零零六年
千港元

二零零五年
千港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

計入		
上市及非上市投資股息	6,099	9,259
一項可供出售投資股息收入	1,357,884	—
利息收入	32,768	31,326
出售物業所得溢利		
— 投資物業	95,526	11,871
— 已落成物業	60,656	225,436
	156,182	237,307
扣除		
折舊及攤銷	76,970	71,648
實際融資成本總額	282,886	138,437
減：撥充發展中物業成本	(146,396)	(19,185)
	136,490	119,252
利率掉期合約公允價值之(增加)	(102,111)	(74,025)
期內融資費用總額	34,379	45,227
可供出售投資之減值虧損	197,941	—

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月 二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元
稅項(開支)／抵免包括：		
中國稅項		
本期	(60,238)	(55,536)
往年之不足撥備	—	(217)
遞延	(25,399)	(32,568)
	(85,637)	(88,321)
香港利得稅		
本期	(31,393)	(57,343)
往年之多提撥備	139	15,876
遞延	(36,635)	(56,836)
	(67,889)	(98,303)
海外稅項		
本期	(9,521)	(7,928)
遞延	(19)	—
	(9,540)	(7,928)
	(163,066)	(194,552)

香港利得稅乃根據截至二零零六年六月三十日止期內估計應課稅溢利按17.5%(二零零五年：17.5%)之稅率計算。中國及海外之稅項則按照截至二零零六年六月三十日止期內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。

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期內已發行股份加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月 二零零六年	截至六月三十日止六個月 二零零五年
已發行股份加權平均數	1,220,460,846	1,212,029,672

已包括扣除相關遞延稅項後投資物業公允價值之改變之影響：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	1,995,913	1,601,559
每股基本盈利	1.64港元	1.32港元

不包括扣除相關遞延稅項後投資物業公允價值之改變之影響：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	1,867,819	840,825
每股基本盈利	1.53港元	0.69港元

攤薄

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

	截至六月三十日止六個月 二零零六年	二零零五年
已發行股份加權平均數	1,220,460,846	1,212,029,672
可換股債券之調整	96,320,555	44,701,252
購股權之調整	9,437,138	6,385,826
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,326,218,539</u>	<u>1,263,116,750</u>

已包括扣除相關遞延稅項後投資物業公允價值之改變之影響：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	1,995,913	1,601,559
可換股債券之融資成本	60,320	27,205
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>2,056,233</u>	<u>1,628,764</u>
每股攤薄盈利	<u>1.55港元</u>	<u>1.29港元</u>

不包括扣除相關遞延稅項後投資物業公允價值之改變之影響：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	1,867,819	840,825
可換股債券之融資成本	60,320	27,205
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>1,928,139</u>	<u>868,030</u>
每股攤薄盈利	<u>1.45港元</u>	<u>0.69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。於二零零六年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
1個月以下	669,558	459,297
1個月至3個月	344,759	361,819
超過3個月	131,418	96,964
	<u>1,145,735</u>	<u>918,080</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。於二零零六年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
1個月以下	360,983	326,336
1個月至3個月	101,231	117,952
超過3個月	138,673	115,184
	<u>600,887</u>	<u>559,472</u>

8. 銀行貸款

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款－無抵押	8,729,063	9,086,981
銀行貸款－有抵押	230,241	247,405
銀行貸款總額 (附註(i))	8,959,304	9,334,386
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(1,259,096)	(1,016,983)
	7,700,208	8,317,403

(i) 於二零零六年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
1年內	1,259,096	1,016,983
在第2至第5年內		
在第2年內	330,937	4,213,695
在第3年內	1,305,137	326,157
在第4年內	18,324	3,759,586
在第5年內	6,020,360	15,128
	7,674,758	8,314,566
於5年內償還總額	8,933,854	9,331,549
超過5年	25,450	2,837
	8,959,304	9,334,386

9. 可換股債券

截至二零零六年六月三十日止六個月內，債券持有人並未將可換股債券轉換成本公司之股份，而Wise Insight Finance Limited並未贖回任何可換股債券。可換股債券之詳情載列於截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報內。

10. 或然負債

以下為本集團有關於銀行及其他信貸的擔保之主要變動：

	二零零六年 六月三十日 千港元	二零零五年 十二月三十一日 千港元
關於若干聯營公司及接受投資公司之銀行及其他信貸之擔保 (附註(a))	1,649,681	413,517
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(b))	4,082	48,346
	1,653,763	461,863

(a) 本集團就授予若干聯營公司及接受投資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，亦即本集團於二零零六年六月三十日須承擔之財務風險共約1,649,681,000港元(二零零五年十二月三十一日：413,517,000港元)。於二零零六年六月三十日，由本集團擔保之該等信貸總額約為1,686,351,000港元(二零零五年十二月三十一日：423,617,000港元)。

(b) 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，亦即本集團於二零零六年六月三十日須承擔之財務風險共約4,082,000港元(二零零五年十二月三十一日：48,346,000港元)。於二零零六年六月三十日，由本集團擔保之該等信貸總額約為105,723,000港元(二零零五年十二月三十一日：148,922,000港元)。

除上述項目外，本集團自二零零五年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

11. 資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為8,959,304,000港元（二零零五年十二月三十一日：9,334,386,000港元），其中包括無抵押之總額8,729,063,000港元（二零零五年十二月三十一日：9,086,981,000港元）及有抵押之總額230,241,000港元（二零零五年十二月三十一日：247,405,000港元）。本集團就有抵押的銀行信貸以下列方式作抵押：

- (i) 集團若干物業及港口設施之法定抵押，其總賬面淨值合共568,424,000港元（二零零五年十二月三十一日：494,302,000港元）；
- (ii) 集團若干附屬公司全部資產包括為數17,904,000港元（二零零五年十二月三十一日：32,514,000港元）之銀行結存之抵押；及
- (iii) 轉讓集團若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

(A) 業績總覽

本集團於二零零六年首六個月業績表現持續強勁。本集團於六個月期內錄得營業額37.69億港元，較截至二零零五年六月三十日止六個月同期營業額38.46億港元輕微下降2%。本集團的營業額主要包括持續物業銷售所得款項、租金收入，以及經營酒店、貨倉及物流服務之收入。期內營業額下跌，主要由於嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通物流」）進行業務重整，減少了一些高風險及低回報的業務。

截至二零零六年六月三十日止六個月期間，本集團投資物業之公允價值變動淨額及其相關稅項的影響合共1.28億港元，已計入本集團之綜合損益賬內（二零零五年：7.61億港元）。

本集團投資物業之公允價值變動淨額及其相關稅項的影響，對本集團之股東應佔溢利的影響如下：

	截至六月三十日止六個月		
	二零零六年	二零零五年	
	百萬港元	百萬港元	增加
未計算投資物業之公允價值變動淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	1,868	841	122%
加：			
投資物業之公允價值變動淨額及其相關稅項的影響	128	761	
股東應佔溢利	<u>1,996</u>	<u>1,602</u>	25%

不計入投資物業之公允價值變動淨額及其相關稅項的影響，二零零六年首六個月之股東應佔溢利按年增加122%，主要是計入本集團藉參與冠君產業信託之全球發售而出售其於花旗銀行廣場之權益所錄得的盈利11.6億港元。

(B) 中國物業部

截至二零零六年六月三十日止六個月，中國物業部錄得營業額4.85億港元（二零零五年：4.86億港元）及集團應佔淨溢利1.4億港元（二零零五年：1.37億港元）。於截至二零零六年六月三十日止六個月內，投資物業之公允價值並無變動（二零零五年：無）。

集團繼續專注在策略據點發展大型及多用途物業項目，並取得滿意的進展。

(i) 投資物業

二零零六年首六個月內，本集團在中國之投資物業組合分別錄得租金收入2.84億港元及租賃業務帶來的經營溢利2.05億港元（二零零五年：分別為2.65億港元及1.91億港元）。

於二零零六年六月三十日，本集團在內地之投資物業組合總樓面面積共3,316,920平方呎（於二零零五年十二月三十一日：3,334,070平方呎）。本集團在內地之投資物業分佈如下：

	北京 (平方呎)	上海 (平方呎)	深圳 (平方呎)	福州 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)
辦公室	814,665	632,259	115,054	—	1,561,978
商用	184,998	400,707	107,256	63,986	756,947
住宅	277,330	148,688	—	—	426,018
停車場及其他	194,698	235,075	142,204	—	571,977
總樓面面積	1,471,691	1,416,729	364,514	63,986	3,316,920

於二零零六年六月三十日，本集團之投資物業組合中辦公室、商用及住宅物業之出租率分別為95%、91%及70%（於二零零五年十二月三十一日：分別為95%、92%及72%）。於二零零六年六月三十日，本集團在中國內地之主要投資物業的出租率摘要如下：

物業	於二零零六年 六月三十日之 出租率	於二零零五年 十二月三十一日之 出租率
北京嘉里中心	89%	89%
上海嘉里中心	90%	91%
深圳嘉里中心	95%	96%
嘉里不夜城第I期	93%	95%

(ii) 已落成物業銷售

二零零六年首六個月，在中國內地已落成物業之銷售分別錄得營業額及經營虧損3,200萬港元及10萬港元（二零零五年：分別為6,900萬港元及經營溢利1,300萬港元）。

(iii) 發展中物業

上海

位於上海長寧區總樓面面積達641,000平方呎的嘉里華庭第II期為一高級住宅發展項目，預期於二零零六年第四季落成。

位於上海閘北區總樓面面積達1,576,000平方呎的嘉里不夜城第II期，為一項包括辦公室、住宅及商舖物業之發展項目，工程正如期進行。住宅大樓預期於二零零七年竣工。

於二零零六年六月三十日，由本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉亞洲」）按51%/49%之股權比例合營的上海靜安區多用途物業發展項目，所有相關的發展合約已取得中國政府的批核。此項目的總投資金額上限為7億美元，整個項目可發展地面總樓面面積約2,536,000平方呎，將發展為兩所豪華酒店、辦公室及零售商舖。項目發展及建築工程預期於二零零七年年年初動工，並預期於二零零九年至二零一一年間分階段落成。

位於上海浦東的多用途物業項目工程繼續進行，預期可於二零零九年至二零一一年間分階段完成。該項目毗鄰上海新國際博覽中心，預計可提供2,476,000平方呎之地面可建築總樓面面積；整個項目包括酒店、辦公室、服務式套房/服務式公寓、商用物業及其他相關設施。集團持有此合營項目40.8%權益。

深圳

位於深圳福田中心區總樓面面積807,000平方呎的甲級辦公大樓發展項目亦如期進行，預期於二零零七年第三季落成。

二零零六年五月，集團成功投得一幅位於深圳福田，毗鄰上述項目地段，面積達85,000平方呎的地塊，計劃撥作辦公室發展用途。此新地塊預計提供可發展總樓面面積850,000平方呎，擬發展為辦公室物業，預期於二零零九年竣工，並將持作租賃用途。

滿州里

位於內蒙古滿州里之公寓及商業物業發展項目提供可建築總樓面面積達716,000平方呎，預期於二零零九年竣工。

杭州

集團成功向杭州市國土資源局收購一幅位於浙江省杭州市下城區之地塊，項目規劃工程已經展開。該項目提供可建築總樓面面積1,895,000平方呎，將發展為包括一所酒店、公寓及商場的多用途物業，預期於二零零九年至二零一零年間分階段落成。

揚州

位於江蘇省揚州市的地塊，計劃發展為酒店及公寓之項目工程如期進行，提供可建築總樓面面積達1,032,000平方呎，預期於二零零九年完成。

天津

二零零六年六月，本集團就於中國天津市河東區一多用途物業發展項目訂立股份轉讓協議及合資合同。根據合同，該項目之總投資額為人民幣45.525億元（43.908億港元），本集團所佔部分為21.515億港元。該項目地塊位於天津市商業中心區，將可發展為地面總樓面面積達5,371,000平方呎的多用途物業。此位於黃金地段之項目，目前的發展規劃包括酒店、服務式公寓、辦公室、住宅、商場及配套設施；其中部分將持作租賃用途，故項目完成後可為集團提供經常性收入。此項目的第一期建築工程預期在二零零六年第四季展開，並預期於二零零九年年底竣工。

(iv) 北京嘉里中心飯店

截至二零零六年六月三十日止六個月內，北京嘉里中心飯店的營業額及經營溢利分別為1.69億港元及6,700萬港元（二零零五年：分別為1.52億港元及5,800萬港元）；平均入住率為75%（二零零五年：80%）。

(C) 香港物業部

二零零六年首六個月內，香港物業部錄得營業額6.16億港元（二零零五年：5.06億港元）；而於計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項）1.28億港元（二零零五年：2.86億港元）後，集團應佔淨溢利則為14.32億港元（二零零五年：6.45億港元）。

部門旗下於香港的投資物業，無論在租金與出租率方面均表現穩定；已落成物業之銷售亦為部門帶來健康的邊際利潤。

如上文所述，截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團藉參與冠君產業信託之全球發售而出售其於花旗銀行廣場之權益，錄得盈利11.6億港元。冠君產業信託的資產包括花旗銀行廣場之可租賃樓面面積1,160,227平方呎。冠君產業信託透過首次公開發售，於二零零六年五月二十四日在香港聯合交易所有限公司上市。於二零零六年六月三十日，本集團持有冠君產業信託之4.2%權益。

(i) 投資物業

截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團在香港的優質投資物業組合分別錄得租金收入1.9億港元及租賃業務帶來的經營溢利3,000萬港元（二零零五年：分別為1.7億港元及6,400萬港元）。

於二零零六年六月三十日，集團在香港的投資物業總樓面面積合共1,668,921平方呎（於二零零五年十二月三十一日：1,803,751平方呎），其組合如下：

	總樓面面積 (平方呎)
住宅	1,073,265
商用	387,305
辦公室	208,351
總樓面面積	<u>1,668,921</u>

於二零零六年六月三十日，集團投資物業組合中住宅、商用及辦公室物業的出租率分別為93%、91%及94%（於二零零五年十二月三十一日：分別為93%、94%及96%）。

(ii) 已落成物業銷售

二零零六年首六個月內，在香港的已落成物業銷售之營業額為4.26億港元（二零零五年：3.36億港元），主要來自出售(i)滌濤山剩餘之單位；(ii)中半山豪宅項目地利根德閣若干單位；及(iii)九龍灣企業廣場3期之辦公室物業。連同集團藉參與冠君產業信託全球發售而出售其於花旗銀行廣場之權益，本部門於截至二零零六年六月三十日止六個月內來自物業銷售之經營溢利為12.6億港元（二零零五年：1.96億港元）。

本集團位於九龍何文田山道15號之豪宅物業項目已於二零零六年四月取得入伙紙，並預計於二零零六年第四季推售。是項位於優質地段的頂級豪宅物業，共有69個豪宅單位，總樓面面積155,000平方呎。

(iii) 發展中物業

企業廣場5期／MegaBox

集團位於九龍灣的主要甲級零售、娛樂及辦公室項目企業廣場5期，建築工程繼續進行，項目預期於二零零七年年中竣工。該項目計劃中的總樓面面積達160萬平方呎，包括兩幢總樓面面積合共50萬平方呎的辦公大樓，以及110萬平方呎之「MegaBox」。「MegaBox」為概念嶄新的零售及娛樂熱點，落成後將成為東九龍最大型的商場。

二零零六年五月，本集團與恒生銀行有限公司簽署租賃協議，租出第二座全數15層寫字樓，總樓面面積共262,000平方呎。

些利街

位於香港中區半山些利街38號的住宅項目建築工程已經展開。此項目包括一幢住宅大廈及商用設施，可發展總樓面面積合共47,000平方呎，預期於二零零七年第四季竣工。

第一街／第二街

與市區重建局合營發展之香港西半山第一街／第二街項目已完成探土工程，項目進展順利。該商住物業項目總樓面面積為394,000平方呎，落成後預期可成為西半山的地標。此發展項目預期於二零零八年第四季完成。

荃灣

位於荃灣國瑞路398,000平方呎住宅物業項目，發展工程預期於二零零六年第三季開始，預計於二零零九年第三季竣工。

鴨脷洲

集團持有35%權益的鴨脷洲住宅銷售項目已開始平整地盤，項目預期於二零零九年第二季竣工。本集團佔此項目之總樓面面積為320,000平方呎。

旭日街

九龍土瓜灣旭日街5號及9號重建項目已於二零零六年三月開始進行清拆工程，興建工程預期於二零零七年第二季展開，預計於二零零九年第一季落成。該地塊可供發展之總樓面面積為163,000平方呎，已規劃作商住物業用途。

(iv) 主要收購及發展

香港

截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團在香港作出了數個策略收購，以增加集團的土地儲備，鞏固日後發展的動力。

二零零六年三月，本集團收購了一幅位於香港英皇道865號的地塊。該地塊面積34,000平方呎，預計可供發展的總樓面面積逾511,000平方呎，計劃重建為辦公樓物業，預計於二零零九年落成。於二零零六年九月八日，本公司與嘉里控股有限公司（「嘉里控股」，本公司之控股股東）達成買賣協議。根據此協議，嘉里控股同意向本集團收購持有該地塊之控股公司60%權益，連同截至上述買賣協議完成日，自本集團向該控股公司墊支之股東貸款之同等比例部分。此交易有待本公司之獨立股東批准。

本集團鑑於對西區的發展抱有信心，並相信在訪港旅客增加帶動下酒店客房的需求將持續強勁，因此在二零零六年五月收購了位於香港皇后大道西508號之世紀海景酒店。該酒店共有288間客房，總樓面面積共125,000平方呎。

二零零六年五月，本集團同時收購了一家公司的71%權益及相應比例之股東貸款，該公司持有若干位於香港跑馬地山光道20號及山村臺1-5號之現有住宅物業。目前該地塊提供可發展總樓面面積218,000平方呎，本集團擬將現有住宅物業重建，項目預期於二零零九年完成。

澳門

本集團已與澳門特別行政區政府就位於當地的住宅物業項目達成土地轉換協議。供予集團發展的地塊為澳門特區政府較早前公布的填海計劃中一部分。

計劃中的物業發展最高總樓面面積為2,800,000平方呎，其概念設計已獲澳門特區政府批核。該項目切合集團建設優質物業的一貫方針，亦反映了集團對澳門物業市場前景的信心。

(D) 海外物業部

本集團海外物業部持有位於澳洲及菲律賓的物業組合。截至二零零六年六月三十日止六個月內，部門為集團帶來除稅後淨溢利1,400萬港元（二零零五年：1,200萬港元）。

(i) 澳洲

於二零零六年六月三十日，本集團持有25%權益之Jacksons Landing項目已成功售出887個單位（於二零零五年十二月三十一日：868個單位），即全部910個供發售單位的97%。截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團就此項位於澳洲悉尼Pymont半島，佔地12公頃的商住多用途物業錄得應佔除稅後淨溢利約40萬港元（二零零五年：100萬港元）。

(ii) 菲律賓

集團透過直接及間接持有EDSA Properties Holdings Inc.（「EPhi」）共73.88%權益，投資於菲律賓物業市場。EPhi持有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall 78.72%權益，及間接持有馬尼拉Makati金融區辦公室及商用物業The Enterprise Centre之權益。

二零零六年八月，EPhi錄得截至二零零六年六月三十日止六個月之股東應佔淨溢利2.24億披索（二零零五年：1.39億披索）。本集團於截至二零零六年六月三十日止六個月內，就EPhi的投資錄得溢利1,500萬港元（二零零五年：1,100萬港元）。

於二零零六年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall的出租率為96%（於二零零五年十二月三十一日：96%），而The Enterprise Centre的出租率則為98%（於二零零五年十二月三十一日：96%）。

於二零零六年六月三十日，The Shang Grand Tower之總樓面面積中已售出約92%（於二零零五年十二月三十一日：84%）；EPHI持有此項目67%實益權益。The St. Francis Towers項目的發展亦繼續進行，預期於二零零八年年底落成。

(E) 物流聯網部

截至二零零六年六月三十日止六個月內，物流聯網部營業額下跌6.6%至26.48億港元（二零零五年：28.34億港元）。二零零六年首六個月內集團應佔部門淨溢利為2.62億港元（二零零五年：未計入本集團持作投資物業之貨倉的公允價值增加4.75億港元（已扣除遞延稅項）前淨溢利為2.61億港元）。期內盈利升幅相對輕微，主要由於利息支出增加，以及部門佔25%權益的赤灣集裝箱碼頭因貨運量增長放緩，以致部門應佔其除稅後溢利相應下跌。

(i) 物流業務

二零零六年上半年，部門的物流業務錄得營業額24.35億港元（二零零五年：26.35億港元）。物流業務營業額下跌，主要由於嘉里大通物流進行的業務重整，減少了一些高風險及低回報的業務。重整後部門將中國大陸的業務重心，轉移至更具發展潛力的國際貨運業務上。部門物流業務之經營溢利增長13%至1.07億港元（二零零五年：9,500萬港元），部分亦因業務組合的提升所致。

截至二零零六年六月三十日止六個月內，經由空運處理的貨物合共51,728噸（二零零五年：56,105噸），經由海運處理的標準箱則合共127,939 TEUs（二零零五年：180,684 TEUs），較二零零五年首六個月分別下降7.8%及29.2%。

香港

二零零六年首六個月，嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）進一步鞏固其在香港物流業的領導地位；並繼續爭取正擬在香港建立地區物流樞紐的客戶，成功贏取大型綜合物流合約。

部門專責貿易業務之嘉里輝捷供應鏈方案有限公司（「嘉里輝捷」）擁有涵蓋保健、餐飲以至高流量雜貨等行業的廣泛客戶基礎；於回顧期內嘉里輝捷錄得覆蓋整個客戶層面的強勁增幅。嘉里輝捷更透過收購一家在本地經營耐用食品逾五十年的主要入口及分銷商華昌有限公司，將業務伸展至食品服務行業。此收購行動不但可鞏固嘉里輝捷在餐飲業方面的分銷網絡，更為其進軍連鎖式酒店的採購項目作好準備。

雄視中國

部門購入嘉里大通物流70%權益後，在中國座擁覆蓋最廣的全國物流網絡，服務廣及逾32個省份的1,100多個城市，設有約120個辦事處及僱有4,000名員工，並營運共1,500輛貨車的車隊及面積逾3,000,000平方呎的倉庫及物流設施。

二零零六年首六個月內，嘉里物流在中國大陸的原有業務與嘉里大通物流的整合繼續進行，其中嘉里大通物流管理系統的重整工作已大致完成。該部門將不斷完善及重整業務流程，以統一中國大陸不同營運單位的管理程序及文化。嘉里物流及嘉里大通物流之間的整合後的協同效益已開始顯現，提升了部門的經營邊際利潤。

新落成的天津保稅區物流中心面積達173,000平方呎，已於二零零六年上半年開始營運。天津保稅區物流中心位於中國北部最大貨櫃集散樞紐天津新港附近，地理位置深具策略價值。座落深圳福田保稅區，面積達269,000平方呎之物流中心亦已完成興建。部門將繼續尋求在中國大陸其他地區興建新物流中心的商機，以進一步擴展其物流設施基礎。

建基亞洲

二零零六年上半年，部門在東南亞的物流業務持續擴展。

位於泰國 Siam Seaport 面積達 800,000 平方呎的內陸貨櫃站已投入營運，港口貨櫃擴建工程亦正積極進行，加上現正在籌建的全國性分銷網絡，部門在泰國倉庫及物流業的地位將更形鞏固。

此外，部門在新加坡、馬來西亞及印尼的貨運及物流業務亦錄得顯著增幅。二零零六年七月，部門在越南平陽省神浪 II 工業區購入一個面積達 140,000 平方呎的配送中心。部門會繼續尋找收購其他物流設施的機會，以擴展及加強在越南的業務。

目前，部門在東南亞（包括澳洲）營運超過 240 輛貨車的車隊，以及面積共逾 4,500,000 平方呎的物流設施組合，包括物流中心、港口設施及貨櫃站等。

貫通全球

部門旨在進一步鞏固其跨國營運（特別於歐洲），透過不斷拓展其代理網絡，以至部門的環球業務在二零零六年上半年得以繼續拓展，部門正在區內尋求其他投資及拓展機會。藉著其在中國大陸及亞洲的穩健領導地位，該拓展將為其於歐洲現有的物流業務增值，為其建立亞洲線的貨運業務。

此外，部門亦全面提升其在澳洲的物流網絡，以配備足夠實力，支援當地的未來業務拓展計劃。其中一個面積達 88,000 平方呎的物流中心建築工程正在進行，並預期於二零零六年年底前投入運作。

部門繼續在全球物色發展機會，不斷開拓新的業務領域，更上一層樓。

(ii) 香港貨倉及配送中心

於回顧期內，嘉里物流繼續保持在香港的業內領導地位。於二零零六年六月三十日，部門在香港共擁有 13 個貨倉，總樓面面積達 674 萬平方呎，為本港最大貨倉業主及營運商。雖然業界普遍面對廠商及分銷商減低庫存量壓力的壓力，部門仍能透過不斷革新服務及向客戶提供品質保證，爭取維持下貨倉的出租率；於二零零六年六月三十日，部門在港的貨倉組合出租率維持於 95%（於二零零五年十二月三十一日：97%）的穩定水平。

截至二零零六年六月三十日止六個月，部門在香港的貨倉組合錄得營業額 2.13 億港元（二零零五年：1.99 億港元），以及經營溢利 1.14 億港元（二零零五年：未計入本集團持作投資物業之貨倉的公允價值增加 4.79 億港元前經營溢利為 1.09 億港元）。截至二零零六年六月三十日止六個月內，部門在香港的貨倉組合之公允價值並無變動。在健康的內需支持下，部門預期本港貨倉業務可在二零零六年下半年進一步增長。此外，本地工廈重建發展持續，亦導致一般貨倉的供應減少，部門預期將可因而受惠。

(iii) 資訊科技

部門一向重視資訊科技的發展，務求以先進的應用系統，為客戶提供供應鏈監察、商業智慧等高增值服務。最近，本部門引入新一代的貨運業務管理系統-K2。這是部門為成就既準確且高效的供應鏈管理的一項實踐。部門有信心，能夠保持物流業界相關科技開發及應用的領導地位。

(iv) 獎項

部門榮獲專門報導亞洲供應鏈及物流趨勢的月刊 Lloyd's FTB Asia 頒發「最佳倉儲公司」大獎。頒獎典禮於二零零六年六月二十九日在北京舉行，獎項主要表彰部門在物流業內的雄厚實力與超卓表現。

嘉里物流致力擴展其品質認證工作至旗下所有營運地區。Kerry Logistics (Thailand) Limited 於二零零六年七月獲取涵蓋分銷、陸路運輸、倉儲及物流各項服務的 ISO 9001 認證，進一步落實部門的全面認證目標。

(F) 基建部

基建部繼續透過在香港及中國大陸投資一系列的基礎建設、環境保護及公用項目，為集團帶來穩定的經常性收入。截至二零零六年六月三十日止六個月內，部門為集團提供的淨溢利貢獻達1,900萬港元（二零零五年：1,700萬港元）。

(i) 香港

集團在香港持有西區海底隧道15%權益，以及紅磡海底隧道管理合約15%權益。截至二零零六年六月三十日止六個月內，集團於此等投資之應佔淨溢利為2,100萬港元（二零零五年：1,800萬港元）。

(ii) 中國大陸

集團在內蒙古自治區呼和浩特市擁有一個水利處理項目的13%實質權益。此項目已於二零零五年十月開始正式營運。

集團持有REDtone Telecommunications (China) Limited（「REDtone China」）25%股權，此公司通過與中國鐵通集團上海分公司合作，為內地手機及固網電話用戶提供特惠長途、本地及國際電話服務。REDtone China的服務在首階段覆蓋上海地區的用戶，並將逐步擴展至中國大陸其他地區。

有關擬在江蘇省常州市參與發展之固體廢物管理設施項目，聯營公司的成員已在二零零六年七月四日達成協議，終止所有與項目相關的工作。在此協議前，聯營公司另外兩位成員在二零零六年三月表示未能提供所需的資金而有意退出。鑑於聯營公司成員的變換未能獲得中國政府當局批准，聯營公司所投得之項目亦已被有關部門撤回。

(G) 財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金，而外匯風險亦已作審閱及監控。此政策既能有效控制財務運作，亦有助降低資金的平均成本。

相對於總資產值，本集團之外匯風險屬偏低水平。於二零零六年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為6.20億港元；而人民幣貸款則約為5.97億港元。故此於二零零六年六月三十日，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114.32億港元的約5%。

於二零零六年六月三十日，本集團之貸款總額中12.59億港元（約佔11%）須於一年內償還；3.31億港元（約佔3%）及98.17億港元（約佔85%）則分別須於兩年內及三至五年內償還；另有2,500萬港元（佔少於1%）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。於二零零六年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約98%。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。

於二零零六年六月三十日，按本集團之負債淨額94.12億港元及股東權益262.23億港元計算，資產負債比率為36%。

本集團大部分銀行貸款均以浮息利率計算。於二零零六年六月三十日，本集團共有總額58億港元之利率掉期合約，讓集團可為利率風險進行套戥，在未來五年可享有更穩定的利率組合。

於二零零六年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額約為62.76億港元，手頭現金淨額則為20.2億港元。此外，來自集團投資物業組合、酒店業務及物流、貨運與貨倉業務的強勁經常性現金流量，為集團帶來穩健的財務狀況，讓集團可於投資機會出現時把握時機。

集團於二零零六年二月二十七日簽訂了一項60億港元無抵押銀團貸款協議，利率為香港銀行同業拆息加29基準點，該貸款將用於集團的一般企業資金需求，其中包括為一項於二零零二年一月取得的45億港元銀團貸款作再融資。此項銀團貸款於二零零六年二月二十七日生效，共獲18間著名國際及本地銀行及金融機構參與。

於二零零六年八月十五日，標準普爾再次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。

於二零零六年八月二十五日，公司之全資附屬公司 Gain Silver Finance Limited 發行總值 4.2 億美元之定息債券（「定息債券」），票面息率為 6.375%，年期為 10 年。發行定息債券能延長集團借貸還款期限，並擴大定息投資者的基礎。標準普爾給予該批定息債券「BBB-」評級。

(H) 投資者關係

本集團積極參與多項聚會及會議，與財經分析員、基金經理及投資界保持定期溝通。於二零零六年三月，本集團曾參與由瑞士信貸在香港所主辦的亞洲投資會議。

(I) 董事及職員

於二零零六年六月三十日，本公司之執行董事為洪敬南先生（董事長）、黃小抗先生（副董事長兼董事總經理）、何述勤先生及馬榮楷先生，本公司之非執行董事為謝啟之先生及本公司之獨立非執行董事為 William Winship Flanz 先生、劉菱輝先生及 Christopher Roger Moss 先生，O.B.E.。

於二零零六年六月三十日，本公司及其附屬公司共有 7,663 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、教育資助和培訓計劃，以及購股權計劃。

購股權計劃

於二零零二年四月十七日，本公司股東批准終止（即不得再行授出購股權）本公司於一九九七年三月二十七日採納之行政人員購股權計劃（「一九九七年購股權計劃」）及採納新購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。二零零二年購股權計劃旨在鼓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，以獎勵彼等作出之貢獻。

於二零零六年六月三十日，根據一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃，分別有 10,125,647 股及 7,955,000 股購股權，合共 18,080,647 股購股權尚未行使。

(J) 展望

(i) 中國物業部

二零零六年五月，國內建設部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行及其他有關政府部門聯手推出新措施，進一步壓止城市地區物業價格的過急升勢，希望藉此引領中國房地產市場朝往更健康的方向發展。此等措施由二零零六年六月一日起生效，其中包括：(i) 獲批住宅用地中，至少要有 70% 撥作發展低至中價的中小型單位；(ii) 二零零六年六月一日後批出之住宅項目，規定至少要有 70% 單位之樓面面積須少於 90 平方米；(iii) 購買樓面面積達或多於 90 平方米之住宅單位須支付之首期由 20% 增至 30%；及 (iv) 持有少於五年之住宅物業再出售時，所得金額須全數用作計算徵收商業稅。

本集團認為，以上新措施主要針對住宅項目，但由於集團用作銷售的住宅發展項目佔目前物業發展組合的比例不高，因此措施對集團的影響有限。此外，諸如集團在上海（靜安及浦東區）、杭州及天津等地的多用途發展項目，其中包含相當比例的出租物業，物業性質包括辦公室、商用物業及酒店設施。集團過去發展優質辦公室及商住綜合物業（例如北京嘉里中心及上海嘉里中心），持續取得理想成績，現時的物業發展組合能充份利用集團的經驗、專才及往績，有助鞏固集團在中國市場的優勢。預計此等多用途物業發展落成時，租賃部分將可為集團帶來經常性收益。有關業務可在未來增加集團整體的經常性收入來源。

集團在優質物業發展方面擁有驕人的紀錄，在高級房地產領域建立了獨特市場優勢。集團深信，現時中國大陸房地產環境的改變，對集團更為有利，而且可以進一步強化集團的競爭優勢與領導地位。憑藉在北京、上海和深圳的成功經營模式，集團將繼續在具有理想發展潛力的中國大城市以至主要二級城市發掘商機。

(ii) 香港物業部

雖然市場關注息率攀升令投資者態度變得審慎，本地住宅物業市價在二零零六年上半年亦因此出現調整，長遠而言，集團認為高級豪宅物業市場正朝向健康方向發展。市場預期加息趨勢將會在二零零六年的較後時間完結，故市況已開始回穩，集團將繼續利用其強健的品牌優勢，在擁有良好交通網絡、社區及康樂設施的黃金地段，繼續發展優質住宅物業。

辦公室物業方面，隨著商業活動持續蓬勃，香港作為主要國際金融及服務中心的地位會更形穩固，集團對甲級商廈的需求前景抱有信心。

經濟環境持續向好，亦為零售物業市場復甦創造有利因素。集團旗下主要商用的物業項目「MegaBox」將於二零零七年年中落成，屆時將成為東九龍最大的購物及娛樂熱點。從租戶對「MegaBox」反應之熱烈，可印證集團對未來前景的樂觀看法。

(iii) 物流聯網部

集團的物流業務發展遍及亞太地區、歐洲及北美，部門對業務前景非常樂觀。物流聯網部將繼續強化其環球網絡，尤其致力加強本身的銷售及市場推廣能力。部門將會在不同的業務範疇，投入更多管理資源，全面發展業務，務求從新收購的業務中取得最大的協同效益。部門將專注發展策略易路線及獨特的用家行業，以保持盈利能力。

部門通過收購嘉里大通物流，並將其與嘉里物流在中國大陸的業務整合，成功滲透中國大陸市場，部門期望日後繼續在其他區域尋求業務發展商機。在營運實力及全國網絡的顯著擴展下，收購整合的協同效益已開始體現。預期物流業務在中國市場的經常性收入及盈利，將有進一步的增長。部門有鑑於中國大陸與亞洲其他地區，以至歐洲及北美等地之貿易往來持續增長，有意在全球其他地區進一步擴大物流網絡。

(iv) 基建部

基建部將繼續研究，並物色可行的基建項目投資機會，為集團提供可觀回報，以及持續穩定的收入來源。

(v) 整體展望

集團繼續受惠於旗下物業、物流及基建三大核心業務的健康發展。憑藉均衡的資產及收益基礎，集團能維持強勁的經常性收入的來源，並能抵禦物業市道難以預視的高低循環，以至市況對物業銷售收入的影響。集團已為進一步尋求新投資機會作好充份準備，致力維持增長動力，為股東提升投資回報。

企業管治

遵守上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》

於截至二零零六年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「常規守則」），惟並無分別設立董事長及行政總裁職務。經詳細考慮後，董事會建議不遵守該常規守則，理由是本公司每位執行董事均獲委任個別責任，以監督及監控特定業務部門之運作，並實施董事會所訂策略及政策。本公司董事長並確保董事會能夠有效運作及履行其職責，並適時商討所有重要和適當問題。此外，本公司之獨立非執行董事亦可為董事會之商議引入重要之獨立元素。

因此，董事會乃按照明確界定之目標、策略及職責而運作。董事會因而認為本公司毋須分別委任董事長及行政總裁。

審核委員會

董事會之審核委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱並同意本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之業績及財務報告。在審閱該等財務報告時，審核委員會已經與獨立核數師商討有關所採用之會計政策及（特別是）新香港會計準則及香港財務報告準則對本集團截至二零零六年六月三十日止六個月之財務報告影響。

薪酬委員會

於截至二零零六年六月三十日止六個月，董事會之薪酬委員會在向董事會作出建議以待批准前，已審閱執行董事於截至二零零六年十二月三十一日止年度之薪酬福利。薪酬委員會已向董事會建議批准本公司執行董事於截至二零零六年十二月三十一日止年度之薪金、房屋津貼及退休金供款，以及支付本公司執行董事截至二零零五年十二月三十一日止年度之花紅。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零零六年十月四日(星期三)至二零零六年十月六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶及登記手續，期間將不會辦理股份轉讓事宜。為符合資格獲派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零六年十月三日(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雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。股息單及根據二零零六年中期股息以股代息計劃將予發行之新股股票將於二零零六年十一月十四日(星期二)或相近日子派發。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零六年六月三十日止六個月，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。

一般資料

於本公布日期，本公司執行董事為洪敬南先生、黃小抗先生、何述勤先生及馬榮楷先生；本公司非執行董事為謝啟之先生及本公司獨立非執行董事為 William Winship Flanz先生、劉菱輝先生及 Christopher Roger Moss先生，O.B.E.。

承董事會命
董事長
洪敬南

香港，二零零六年九月十五日

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報及信報刊登的內容。」