



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)

截至二零零七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」)欣然報告本公司及旗下附屬公司與聯營公司(「本集團」)截至二零零七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二零零七年六月三十日止六個月之業績及財務報告。

截至二零零七年六月三十日止六個月之集團股東應佔淨溢利為 24.7 億港元,較二零零六年同期之 19.96 億港元上升 24%。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,並於截至二零零七年六月三十日止六個月錄得投資物業公允價值之增加(扣除其遞延稅項)為 10.98 億港元(二零零六年:1.28 億港元)。截至二零零七年六月三十日止六個月,未計入上述公允價值之增加所產生的影響前,集團錄得股東應佔溢利為 13.72 億港元(二零零六年:18.68 億港元,當中包括了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 10.16%之少數股東權益錄得 11.6 億港元溢利),按年減少 27%。

截至二零零七年六月三十日止六個月之每股盈利為 1.94 港元,較二零零六年同期錄得之每股 1.64 港元增加 18%。每股盈利之計算基準詳列賬目附註 5 內。

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		
	二零零七年	二零零六年	
	百萬港元	百萬港元	變動
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	1,372	1,868	-27%
加:			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>1,098</u>	<u>128</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>2,470</u>	<u>1,996</u>	24%

董事宣布將於二零零七年十一月十四日（星期三）派發截至二零零七年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.3 港元（二零零六年：0.2 港元）予於二零零七年十月五日（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（「二零零七年中期股息以股代息計劃」）。

二零零七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二零零七年六月三十日止六個月之中期股息。於二零零七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。一份刊載二零零七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）將約於二零零七年十月十八日（星期四）寄發予本公司各股東。

於二零零七年五月三日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零零六年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.65 港元，合共約 8.423 億港元。股東可選擇以股代息，透過配發入賬列為已繳足股款之新股以代替現金，收取全部或部分該末期股息。據此，本公司於二零零七年六月八日以每股 43.53 港元發行合共 14,337,593 股新股，按上述以股代息計劃其總值相等於約 6.241 億港元；及於二零零七年六月八日以現金派發總額 2.182 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 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2	5,815,979	3,769,025
銷售成本		(749,797)	(302,326)
直接經營費用		(3,243,789)	(2,474,265)
毛利		1,822,393	992,434
其他收入		135,825	52,914
行政費用		(372,268)	(265,977)
		1,585,950	779,371
投資物業公允價值之增加		1,331,191	153,122
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		2,917,141	2,092,436
融資費用			
- 衍生金融工具公允價值增加前		(155,161)	(136,490)
- 衍生金融工具公允價值增加		159,671	102,111
		4,510	(34,379)
經營溢利	2,3	2,921,651	2,058,057
應佔聯營公司業績		174,230	184,205
除稅前溢利		3,095,881	2,242,262
稅項	4	(537,792)	(163,066)
本期溢利		2,558,089	2,079,196
應佔溢利:			
公司股東		2,470,343	1,995,913
少數股東權益		87,746	83,283
		2,558,089	2,079,196
中期股息		396,882	244,966
每股中期股息		0.30港元	0.20港元
每股盈利	5		
- 基本		1.94港元	1.64港元
- 攤薄		1.84港元	1.55港元

綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零七年 六月三十日 千港元	經審核 二零零六年 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		2,639,282	2,441,200
投資物業		24,417,534	21,642,166
租賃土地及土地使用權		355,236	338,409
發展中物業		12,151,084	12,400,243
聯營公司		6,250,097	5,992,070
衍生金融工具		58,093	2,687
可供出售投資		1,525,089	1,388,508
長期應收賬項		50,519	63,588
商譽		287,066	266,645
		47,734,000	44,535,516
流動資產			
現存已落成之待售物業		929,991	1,188,101
應收賬項、預付款項及訂金	6	5,376,331	3,598,205
可收回稅項		95,796	125,707
儲稅券		21,790	21,790
於損益賬按公允價值處理之上市證券		220,317	198,318
銀行存款抵押		24,552	47,263
現金及銀行結存		3,682,272	2,691,358
		10,351,049	7,870,742
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	3,116,935	2,557,769
稅項		457,256	302,397
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	656,109	803,428
有抵押銀行透支		1,039	-
無抵押銀行透支		14,687	6,690
		4,246,026	3,670,284
流動資產淨值		6,105,023	4,200,458
總資產減流動負債		53,839,023	48,735,974
非流動負債			
長期銀行貸款	8	5,644,889	6,351,145
可換股債券	9	2,952,165	2,536,256
定息債券		3,261,708	3,243,330
少數股東貸款		2,425,198	2,336,341
衍生金融工具		2,599	107,005
遞延稅項		3,023,592	2,704,817
		17,310,151	17,278,894
總資產減負債		36,528,872	31,457,080
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,322,939	1,238,289
股份溢價		6,788,124	4,315,270
其他儲備		10,212,637	9,548,836
保留溢利		15,452,881	13,417,641
擬派股息		396,882	804,888
		34,173,463	29,324,924
少數股東權益		2,355,409	2,132,156
總權益		36,528,872	31,457,080

財務摘要

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)	34,173	29,325
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)	8,824	10,202
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)	25.83港元	23.68港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)	25.8%	34.8%

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」）附錄十六之披露要求而編製。

此簡明綜合中期賬目須與二零零六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二零零六年十二月三十一日止年度之年度賬目中所採用者一致。

於二零零七年，本集團已採用以下由香港會計師公會發表最新或經修訂之香港財務報告準則（「財務準則」）之會計準則及詮釋：

- 會計準則 1「財務報表之呈報 - 資金披露」補充修訂
- 財務準則 7「金融工具：披露」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋 8「香港財務報告準則 2 的範圍」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋 9「重新評估勘入式衍生工具」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋 10「中期財務報告和減值」

採用此等會計準則及詮釋對本集團中期業績及財務狀況並無重大影響。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團截至二零零七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 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
主要業務：				
物業租務				
- 中華人民共和國（「中國」）	298,565	283,482	200,236	205,229
- 香港	210,535	190,157	36,316	30,265
	509,100	473,639	236,552	235,494
物業銷售				
- 中國	121,341	32,379	31,154	(99)
- 香港	1,567,178	426,129	844,769	1,259,694
	1,688,519	458,508	875,923	1,259,595
酒店營運	185,383	168,551	83,217	67,251
物流及貨倉營運				
- 貨倉	212,674	212,790	128,372	113,739
- 物流	3,188,161	2,435,556	114,441	106,935
	3,400,835	2,648,346	242,813	220,674
基建	-	-	(562)	(7,119)
項目、物業管理及其他	32,142	19,981	152,517	129,040
	5,815,979	3,769,025	1,590,460	1,904,935
投資物業公允價值之增加	-	-	1,331,191	153,122
	<u>5,815,979</u>	<u>3,769,025</u>	<u>2,921,651</u>	<u>2,058,057</u>
主要市場：				
中國	2,195,004	1,779,886	397,792	316,706
香港	2,614,693	1,357,314	2,528,768	1,706,269
英國	452,549	350,262	7,029	14,259
其他	553,733	281,563	(11,938)	20,823
	<u>5,815,979</u>	<u>3,769,025</u>	<u>2,921,651</u>	<u>2,058,057</u>

^ 包括衍生金融工具之公允價值之增加 159,671,000港元（二零零六年：102,111,000港元）。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

本集團截至二零零七年六月三十日止六個月之收入及業績按業務分部分分析如下：

截至二零零七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	605,289	1,777,713	-	3,400,835	-	32,142	-	5,815,979
內部分部收入	296	-	-	-	-	20,057	(20,353)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	252,250	(252,250)	-
	<u>605,585</u>	<u>1,777,713</u>	<u>-</u>	<u>3,400,835</u>	<u>-</u>	<u>304,449</u>	<u>(272,603)</u>	<u>5,815,979</u>
業績								
投資物業公允價值增加前之分部業績	333,323	969,093	(8,437)	258,270	(491)	222,341	(252,250)	1,521,849
投資物業公允價值之增加	-	1,331,191	-	-	-	-	-	1,331,191
分部業績	333,323	2,300,284	(8,437)	258,270	(491)	222,341	(252,250)	2,853,040
股息收入	-	13,428	7,340	-	-	-	-	20,768
利息收入	5,082	10,580	-	11,125	2,017	14,529	-	43,333
利息支出	(23,798)	(112,016)	-	(26,582)	(2,088)	(83,256)	252,250	4,510
經營溢利/(虧損)	314,607	2,212,276	(1,097)	242,813	(562)	153,614	-	2,921,651
應佔聯營公司業績	4,856	36,984	23,321	88,155	20,914	-	-	174,230
除稅前溢利	319,463	2,249,260	22,224	330,968	20,352	153,614	-	3,095,881
稅項	(103,747)	(372,123)	-	(56,023)	-	(5,899)	-	(537,792)
期內溢利	<u>215,716</u>	<u>1,877,137</u>	<u>22,224</u>	<u>274,945</u>	<u>20,352</u>	<u>147,715</u>	<u>-</u>	<u>2,558,089</u>
應佔溢利：								
公司股東	162,319	1,877,088	22,224	240,583	20,418	147,711	-	2,470,343
少數股東權益	53,397	49	-	34,362	(66)	4	-	87,746
	<u>215,716</u>	<u>1,877,137</u>	<u>22,224</u>	<u>274,945</u>	<u>20,352</u>	<u>147,715</u>	<u>-</u>	<u>2,558,089</u>

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								
投資物業公允價值增加前之分部業績	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增加	-	153,122	-	-	-	-	-	153,122
分部業績	289,824	371,876	(3,534)	252,551	(6,866)	259,399	(269,624)	893,626
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)
可供出售投資之減值虧損	-	(197,941)	-	-	-	-	-	(197,941)
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>

3. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零六年 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	20,768	6,099
一項可供出售投資股息收入	-	1,357,884
利息收入	43,333	32,768
出售物業所得溢利		
- 投資物業	166,283	95,526
- 已落成物業	772,439	60,656
	938,722	156,182
<i>扣除</i>		
折舊及攤銷	91,353	76,970
實際融資成本總額	333,647	282,886
減：撥充發展中物業成本	(178,486)	(146,396)
	155,161	136,490
衍生金融工具之公允價值之增加	(159,671)	(102,111)
	(4,510)	34,379
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	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
稅項 (開支) / 抵免包括：		
中國稅項		
本期	(94,565)	(60,238)
遞延	(22,019)	(25,399)
	(116,584)	(85,637)
香港利得稅		
本期	(162,026)	(31,393)
往年之多提撥備	-	139
遞延	(249,140)	(36,635)
	(411,166)	(67,889)
海外稅項		
本期	(10,042)	(9,521)
遞延	-	(19)
	(10,042)	(9,540)
	<u>(537,792)</u>	<u>(163,066)</u>

香港利得稅乃根據截至二零零七年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 17.5% (二零零六年：17.5%) 之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零零七年六月三十日止六個月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。

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	
	二零零七年	二零零六年
已發行股份加權平均數	<u>1,274,980,525</u>	<u>1,220,460,846</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>2,470,343</u>	<u>1,995,913</u>
每股基本盈利	<u>1.94港元</u>	<u>1.64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	
	二零零七年	二零零六年
已發行股份加權平均數	1,274,980,525	1,220,460,846
可換股債券之調整	95,094,301	96,320,555
購股權之調整	<u>6,340,866</u>	<u>9,437,138</u>
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,376,415,692</u>	<u>1,326,218,539</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	2,470,343	1,995,913
可換股債券之融資成本之調整	<u>63,843</u>	<u>60,320</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>2,534,186</u>	<u>2,056,233</u>
每股攤薄盈利	<u>1.84港元</u>	<u>1.55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。於二零零七年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	1,502,764	1,636,354
一個月至三個月	408,253	274,310
超過三個月	146,340	191,397
	<u>2,057,357</u>	<u>2,102,061</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。於二零零七年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	440,771	404,326
一個月至三個月	90,201	117,889
超過三個月	150,279	91,425
	<u>681,251</u>	<u>613,640</u>

8. 銀行貸款

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	5,942,889	6,852,888
銀行貸款 - 有抵押	358,109	301,685
銀行貸款總額 (附註 (i))	6,300,998	7,154,573
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(656,109)	(803,428)
	<u>5,644,889</u>	<u>6,351,145</u>

8. 銀行貸款(續)

(i) 於二零零七年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
1年內	656,109	803,428
在第2至第5年內		
- 在第2年內	425,242	384,535
- 在第3年內	235,092	295,256
- 在第4年內	3,180,830	121,761
- 在第5年內	1,298,325	5,075,549
	5,139,489	5,877,101
於5年內償還總額	5,795,598	6,680,529
超過5年	505,400	474,044
	6,300,998	7,154,573

9. 可換股債券

- (a) 於二零零七年二月二十二日，本公司全資擁有之附屬公司 Gainlead International Limited 發行面值總額 2,350,000,000 港元之可換股債券。此等可換股債券是零息率，為期五年，到期日為二零一二年二月二十二日，並可以每股換股價 52.65 港元（可予調整）轉換為本公司之普通股股份。
- (b) 截至二零零七年六月三十日止六個月，二零零五年發行之可換股債券中已有面值總額 1,738,000,000 港元之可換股債券被轉換為合共 66,962,017 股面值每股 1 港元之本公司普通股股份，佔全數上述總值 2,500,000,000 港元之可換股債券約 69.5%。

10. 承擔

於二零零七年六月三十日，本集團就租賃土地權益、發展中物業及物業、機器及設備而作出之資本承擔（未於賬目內作出撥備）如下：

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	8,395,033	4,158,755
已經批准但未訂約	62,300	174,034
	8,457,333	4,332,789

11. 或然負債

	二零零七年 六月三十日 千港元	二零零六年 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)）	1,940,676	1,685,232
- 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)）	264	445
	<u>1,940,940</u>	<u>1,685,677</u>

- (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，亦即本集團於二零零七年六月三十日須承擔之財務風險共約 1,940,676,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,685,232,000 港元）。於二零零七年六月三十日，由本集團擔保之該等信貸總額約為 2,462,790,000 港元（二零零六年十二月三十一日：1,714,236,000 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，亦即本集團於二零零七年六月三十日須承擔之財務風險共約 264,000 港元（二零零六年十二月三十一日：445,000 港元）。於二零零七年六月三十日，由本集團擔保之該等信貸總額約為 264,000 港元（二零零六年十二月三十一日：445,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零零六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

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為 6,300,998,000 港元（二零零六年十二月三十一日：7,154,573,000 港元），其中包括無抵押之總額 5,942,889,000 港元（二零零六年十二月三十一日：6,852,888,000 港元）及有抵押之總額 358,109,000 港元（二零零六年十二月三十一日：301,685,000 港元）。集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (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 671,825,000 港元（二零零六年十二月三十一日：564,116,000 港元）；
- (ii) 集團若干附屬公司全部資產包括為數 24,552,000 港元（二零零六年十二月三十一日：47,263,000 港元）之銀行存款之抵押；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

本集團於二零零七年首六個月業績表現持續強勁。本集團於截至二零零七年六月三十日止六個月期內錄得營業額58.16億港元，較截至二零零六年六月三十日止六個月同期營業額37.69億港元增加54%。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，以及酒店營運、貨倉營運及物流服務之收入。期內營業額上升，主要由於香港之物業銷售增加，以及物流業務收入增長強勁，後者以在中國的嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通」）之表現尤其顯著。

截至二零零七年六月三十日止六個月期間，本集團未計入投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響之股東應佔溢利合共13.72億港元（二零零六年：18.68億港元或7.08億港元，分別為計入或未計集團藉出售其於花旗銀行廣場的10.16%少數股東權益之溢利11.6億港元）。期內溢利與包含或不包含上述交易的去年同期溢利比較，分別下跌27%或增長94%。

截至二零零七年六月三十日止六個月期間，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合共10.98億港元，已計入本集團之綜合損益賬內（二零零六年：1.28億港元）。

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		
	二零零七年 百萬港元	二零零六年 百萬港元	變動
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	1,372	1,868	-27%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關 稅項的影響	<u>1,098</u>	<u>128</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>2,470</u>	<u>1,996</u>	24%

(B) 中國物業部

截至二零零七年六月三十日止六個月，中國物業部錄得營業額6.05億港元（二零零六年：4.85億港元）及本集團應佔淨溢利1.62億港元（二零零六年：1.4億港元）。

於二零零七年首六個月，集團在物業發展及銷售，以及購地方面均取得穩健進展。

(i) 投資物業

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團在中國之投資物業組合分別錄得租金收入及經營溢利 2.99 億港元及 2 億港元（二零零六年：分別為 2.84 億港元及 2.05 億港元）。

於二零零七年六月三十日，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290萬平方呎（於二零零六年十二月三十一日：300萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零零七年六月三十日：

	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)	出租率 (%)
辦公室	814,665	632,259	30,218	-	1,477,142	90%
商用	184,998	398,498	107,256	63,986	754,738	93%
住宅	277,330	435,789	-	-	713,119	47%
總樓面面積	1,276,993	1,466,546	137,474	63,986	2,944,999	

於二零零六年十二月三十一日：

	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)	出租率 (%)
辦公室	814,665	632,259	82,099	-	1,529,023	95%
商用	184,998	400,707	107,256	63,986	756,947	92%
住宅	277,330	435,789	-	-	713,119	67%
總樓面面積	1,276,993	1,468,755	189,355	63,986	2,999,089	

於二零零七年六月三十日，本集團在中國之主要投資物業的出租率摘要如下：

物業	於二零零七年 六月三十日之 出租率	於二零零六年 十二月三十一日之 出租率
北京嘉里中心	84%	90%
上海嘉里中心	79%	86%
深圳嘉里中心	96%	97%
嘉里不夜城第一期	90%	95%

本集團於上海長寧區最新發展的豪宅項目嘉里華庭第二期，租賃反應理想。於二零零七年六月三十日，第三座共154個單位，其中55個單位經已以服務式公寓方式租出。

(ii) 已落成物業銷售

截至二零零七年六月三十日止六個月，位於中國已落成物業之銷售錄得營業額 1.21 億港元（二零零六年：3,200 萬港元），經營溢利則為 3,100 萬港元（二零零六年：經營虧損為 10 萬港元）。

(iii) 發展中物業

中國市場潛力巨大，本集團在二零零七年首六個月內積極在策略地點擴大土地儲備，進一步鞏固其在此市場上的優勢。

上海

集團銳意在中國優越地段發展大型綜合用途物業項目，其中位於閘北區，總樓面面積約 1,598,000 平方呎的嘉里不夜城第二期項目是集團於中國內地物業組合中的重要部分。第二期甲項目包括一幢辦公室大樓、兩層裙樓商舖及四幢住宅，目前預計於二零零八年年初落成。第二期乙項目則額外提供四幢住宅，目前預計可於二零零八年第一季竣工。第二期甲之住宅單位已於二零零七年二月開始預售，反應非常理想，反映市場需求殷切。於二零零七年六月三十日，此項目共 572 個住宅單位，其中 380 個單位，即 66% 已售出，平均造價約每平方呎人民幣 1,610 元。

靜安區的綜合用途發展項目即將動工興建，目前預期於二零一一年落成。此項目與香格里拉（亞洲）有限公司以合營公司方式發展，分佔股權 51% 及 49%，發展方案包括兩間豪華酒店、辦公室及商舖物業，總樓面面積合共約 2,750,000 平方呎。

浦東綜合用途物業項目的發展繼續進行，目前計劃於二零一零年第二季竣工。本集團佔此合營項目 40.8% 權益。項目預計地面總樓面面積約 2,476,000 平方呎，其中包括一間酒店、辦公樓、一間公寓式酒店、商用物業及相關配套設施。項目座落於優越地段，隨著毗鄰上海新國際博覽中心日後的落成，集團相信此區將發展成為新的商業中心。

深圳

位於福田中心區之甲級辦公大樓項目預期於二零零七年第四季竣工，此項目預期可提供地面總樓面面積約 807,000 平方呎。

本集團透過公開競投，於福田購得另一幅毗鄰上述項目面積 85,000 平方呎之地塊，以擴大其在深圳市的物業組合。該地塊計劃用作發展辦公室物業，為本集團額外增添可建築總樓面面積約 850,000 平方呎，有助集團全面發掘福田商業中心區的商機。項目現正如期發展，預期於二零一零年落成。

滿洲里

位於內蒙古滿洲里之公寓及商用物業項目如期發展，目前預期分階段至二零一零年竣工。此發展項目之可建築總樓面面積約927,000平方呎。

杭州

本集團於下城區購入兩幅地塊，開展其在杭州的物業發展。首幅地塊毗鄰西湖，規劃為發展多用途綜合物業項目，包括一間酒店、辦公室、公寓及一幢商業購物大樓，可建築總樓面面積合共約2,217,000平方呎。此項目之概念設計工作已經展開，地基打樁工程將於二零零八年一月動工，目前預期於二零一零年至二零一一年間分階段落成。

另一位於下城區的地塊屬住宅物業發展項目，地基打樁工程預計在二零零七年第四季開始。此項目規劃的地面總樓面面積約2,700,000平方呎，並預期在二零一零年分階段完成。

揚州

集團位於揚州之酒店及公寓發展項目正如期進行，目前預期於二零零九年落成。此項目提供可建築總樓面面積約1,032,000平方呎。

天津

集團於河東區購入地塊，開展其在當地商業中心地段的物業發展業務。集團計劃興建總樓面面積約5,565,000平方呎之綜合物業，包括一間酒店、服務式公寓、辦公室、住宅、商場及配套設施。地基工程即將展開，預期項目於二零一零年至二零一一年間分階段落成。預期發展項目落成後，將進一步強化集團於中國內地的優質投資物業組合。

北京

位於北京新源里的住宅項目，可提供地面總樓面面積約 334,000 平方呎，項目發展和建築工程進展順利，預期於二零零八年年底落成。

(iv) 主要收購及發展

秦皇島

於二零零七年四月，集團透過公開競投購得多幅住宅用地，地塊位於河北省秦皇島市區，為南面臨海優質地段，坐擁無敵海景，景觀開揚，是發展優質住宅的理想用地。此物業發展項目計劃提供地面總樓面面積約 4,760,000 平方呎，目前預計於二零一二年分階段落成。秦皇島向為中國北方重要對外貿易口岸，以及重點旅遊城市。該市被選為二零零八年夏季奧運會舉辦城市之一，勢將帶動進一步的經濟發展，潛力優厚。

成都

於二零零七年六月，集團透過公開競投購得兩幅位於成都市高新區之相鄰地塊，計劃作住宅發展用途，預計提供可發展總樓面面積約 3,831,000 平方呎。成都市高新區為該市未來的商業中心地段，區內將設有會展中心、領事館區、五星級酒店、商務區及科技園。成都市政府行政中心亦將遷入此地段。此地塊鄰近成都主要交通樞紐及市政公園，為發展高級住宅的理想用地。

瀋陽

於二零零七年六月，集團於瀋陽市商業中心地段之瀋河區青年大街東側購入一幅地塊。青年大街有「金廊」之美譽，獲標示為新的發展焦點，將轉化為新的商業中心及零售活動集中地。可發展之地塊面積約為 1,859,000 平方呎，地積比率不超過 12 倍，其中 30% 指定作為住宅用途，其餘 70% 則用作商業物業。平整後的土地將分兩期移交予集團，第一期為 12 個月內，而第二期為 31 個月內。

(v) 北京嘉里中心飯店

截至二零零七年六月三十日止六個月，北京嘉里中心飯店的營業額及經營溢利分別為 1.85 億港元及 8,300 萬港元（二零零六年：分別為 1.69 億港元及 6,700 萬港元）；平均入住率為 72%（二零零六年：75%）。

(C) 香港物業部

截至二零零七年六月三十日止六個月，香港物業部錄得營業額 17.78 億港元（二零零六年：6.16 億港元）；而在計入投資物業公允價值之增加（已扣除遞延稅項）10.98 億港元（二零零六年：1.28 億港元）後，集團應佔淨溢利則為 18.77 億港元（二零零六年：14.32 億港元）。

香港商業活動及消費持續繁盛，加上物業供應緊張，令本地市場對豪宅、高級辦公室和優質商舖物業的需求更趨穩固。部門旗下於香港的投資物業組合，在租金與出租率方面均表現穩定。由於市場氣氛向好，已落成物業之銷售亦錄得健康的邊際利潤。

(i) 投資物業

於二零零七年首六個月，集團在香港的優質投資物業組合分別錄得租金收入2.11億港元及經營溢利3,700萬港元（二零零六年：分別為1.9億港元及3,000萬港元）。

於二零零七年六月三十日，集團在香港的住宅、商用及辦公室投資物業總樓面面積合共250萬平方呎（於二零零六年十二月三十一日：150萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

	於二零零七年六月三十日		於二零零六年十二月三十一日	
	總樓面面積 (平方呎)	出租率 (%)	總樓面面積 (平方呎)	出租率 (%)
住宅	674,858 *	95%	738,170 *	97%
商用	1,434,927	88%	387,305	91%
辦公室	148,852	76%	152,920	83%
	<u>2,258,637</u>		<u>1,278,395</u>	

* 由於 Tavistock 及 Belgravia 正進行大型裝修工程，因此該等物業暫不作出租用途，上表未有包括該兩個物業合共 226,813 平方呎之總樓面面積。

於二零零七年六月，集團旗下位於九龍灣企業廣場5期，面積達110萬平方呎的零售項目落成開業，成為集團成功進軍本地零售物業範疇的起點；項目名為「MegaBox」。連同50萬平方呎的辦公大樓，企業廣場5期項目之總樓面面積合共160萬平方呎。「MegaBox」為東九龍最大購物及消閑新熱點，精心打造獨特的租戶組合，為顧客提供零售、娛樂和美食的終極體驗。「MegaBox」擁有全港最大的世界級標準溜冰場、新登陸香港的優化家居品牌零售集中地、本地首間和唯一的IMAX商業影院、香港最大的電業中心，以及書城、精選時裝、運動用品和優閑生活店舖，及美食餐廳等。商場開業以來持續錄得理想人流，成為東九龍地標，集團深信「MegaBox」能維持出色表現。

本集團欣然報告，「MegaBox」於二零零七年六月榮獲國際主要物業會議展覽主辦機構 Realcomm 頒發「二零零七年 Digie Awards」（商用物業數碼創意獎）。「MegaBox」成功在「極限零售商場」組別中脫穎而出，榮獲冠軍，總決賽入圍者包括杜拜兩大商場 Mall of the Emirates 及 The Dubai Mall。該年度獎項旨在嘉許具前瞻視野的業內領袖，憑藉科技與自動化應用方案，對商用物業產生具大影響。「MegaBox」被認為採用了最先進精銳的商場設計技巧，並精妙運用建築自動化系統，及採納了最先端的零售大樓和科技概念。

(ii) 已落成物業銷售

截至二零零七年六月三十日止六個月，營業額為15.67億港元（二零零六年：4.26億港元），主要來自灝畋峰、地利根德閣及企業廣場3期之物業持續銷售。於二零零七年首六個月，來自物業銷售之經營溢利為8.45億港元（二零零六年：1億港元，不包含集團藉出售其於花旗銀行廣場的10.16%少數股東權益所得的11.6億港元溢利）。

灝畋峰物業項目，切合市場對頂級地段豪宅的殷切需求，自推售以來獲市場熱烈反應。灝畋峰的成功，印證集團多年來在優質地段精心鑄造頂級豪宅的努力。

(iii) 發展中物業

九龍灣企業廣場5期

企業廣場5期項目包括兩幢甲級辦公大樓，總樓面面積合共約500,000平方呎，於二零零七年第三季落成，屆時將進一步鞏固集團現有優質辦公室和商用物業組合，令集團於該區處於更佳位置，藉啓德舊址重建計劃而受惠。

本地經濟持續好轉，帶動高級辦公室的需求。於二零零七年六月三十日，繼恆生銀行有限公司租用第二座全數15層辦公室及DHL香港租用第一座7層辦公室後，企業廣場5期的辦公室物業部分已預租了75%。

中半山些利街

位於香港中半山些利街38號的時尚住宅發展項目，建築工程繼續進行，並預計於二零零七年第四季落成。此項目包括一幢住宅大廈及商用設施，總樓面面積約50,000平方呎。項目計劃興建79個住宅單位，預計於二零零八年第一季開始發售。

西半山第一街／第二街

與市區重建局合作發展的香港西半山第一街／第二街項目，樓宇建築工程經已展開。此商住物業項目之總樓面面積約400,000平方呎，提供496個住宅及商業單位。目前預計項目於二零零九年第二季竣工。

荃灣

位於荃灣國瑞路的商住物業項目之總樓面面積約400,000平方呎，地基工程正如期進行，預期於二零零九年第三季竣工。此項目計劃提供合共548個住宅單位。

鴨脷洲

此合營住宅項目的平整及地基工程經已展開，預期於二零一零年竣工。本集團持有此項目35%權益，應佔總樓面面積約為320,000平方呎。此項目計劃提供約700個住宅單位。

土瓜灣旭日街

該地塊之清拆工程經已完成，項目可供發展之總樓面面積約為163,000平方呎，計劃重建為商住物業。

跑馬地山光道／山村臺

跑馬地山光道20號的清拆工程經已完成，毗鄰的山村臺1-5號地盤之清拆工程則計劃在二零零七年十月完成。現有地塊可供發展之總樓面面積約為220,000平方呎，計劃重建為豪宅物業，目前預期項目於二零一零年第四季落成。

北角英皇道863-865號

清拆工程經已完成，地基工程即將展開。本集團佔此合營項目40%權益，計劃興建一幢可發展總樓面面積約為511,000平方呎之甲級辦公大樓。項目目前預計於二零一一年第二季落成。

(iv) 主要收購及發展

香港

集團於二零零七年七月的土地拍賣中，成功投得黃大仙親仁街一幅地塊。地塊面積約為102,000平方呎，物業位置交通四通八達，區內具備良好的基礎建設，而且環境寧靜，乃發展優質商住物業的理想地點。地塊之地積比率為9倍，住宅部分的可建總樓面面積約為767,000平方呎，商用部分總樓面面積則約153,000平方呎。由於市場對優質市區地段的物業需求殷切，集團對此項發展抱有信心，並擬憑藉優質居停品牌保證，在該區締造理想的居住環境。

澳門

於二零零七年七月，集團在南灣湖區購得約40,000平方呎之C12地塊，計劃興建約170個豪華住宅單位。該地塊盡享南灣湖區和澳門半島無敵海景。項目可供發展之總樓面面積約400,000平方呎，計劃在二零零八年第二季開始預售，項目現預計於二零零九年第四季落成。

(D) 海外物業部

集團海外物業部持有位於澳洲及菲律賓的物業組合。二零零七年首六個月，部門為集團帶來除稅後淨溢利2,200萬港元（二零零六年：1,400萬港元）。

(i) 澳洲

於二零零七年六月三十日，本集團持有25%權益之Jacksons Landing項目已售出944個單位（於二零零六年十二月三十一日：922個單位），佔全部957個可供發售單位的99%。截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團就此位於澳洲悉尼Pyrmont半島，佔地12公頃的商住多用途物業發展項目錄得應佔除稅後淨溢利約60萬港元（二零零六年：40萬港元）。

(ii) 菲律賓

集團透過其直接及間接持有EDSA Properties Holdings, Inc.（「E PHI」）共73.88%權益，投資於菲律賓物業市場。E PHI持有(i)馬尼拉Shangri-La Plaza Mall 78.72%權益，及(ii)馬尼拉Makati金融區辦公室及商用物業The Enterprise Centre之間接權益。於二零零七年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Centre的出租率分別為99%及98%（於二零零六年十二月三十一日：分別為99%及97%）。

E PHI同時亦參與發展(i)位於馬尼拉Makati之住宅物業項目The Shang Grand Tower，及(ii)位於馬尼拉Mandaluyong City之St. Francis Shangri-La Place另一住宅物業。於二零零七年六月三十日，The Shang Grand Tower之總樓面面積已售出100%（於二零零六年十二月三十一日：98%），而St. Francis Shangri-La Place可供發售的1,096個住宅單位中已售出684個單位（於二零零六年十二月三十一日：501個單位）。St. Francis Shangri-La Place項目的發展如期進行，目前預期第一座於二零零九年首季落成，第二座則計劃在二零零八年第四季竣工。

E PHI 與其連繫上市公司 Kuok Philippine Properties, Inc.之合併已於二零零七年七月二十五日獲當地證券交易所批准，E PHI 其後易名為 Shang Properties, Inc.（「S PI」）。合併完成後，集團佔新公司 S PI 之直接及間接權益降至 65.36%。兩家公司的合併，預期會對雙方有利，因可增強財務實力，擴闊及穩定資本基礎，增強競爭力，以及透過提升營運效率而達至更高盈利。

(E) 物流聯網部

截至二零零七年六月三十日止六個月，物流聯網部營業額上升 28%至 34.01 億港元（二零零六年：26.48 億港元）。二零零七年首六個月集團應佔部門淨溢利 2.41 億港元（二零零六年：2.62 億港元），下降 8%。

(i) 物流業務

部門的物流業務於二零零七年上半年的營業額及純利分別錄得 31.88 億港元及 5,000 萬港元（二零零六年：分別為 24.35 億港元及 6,400 萬港元）。盈利減少主要由於部門自二零零六年後期開始在歐洲及澳洲設立多個貨運物流辦事處所涉成本。同時，部門在此等國家終止了原有的代理業務，亦因而損失了部分業務。部門在二零零七年於捷克共和國、波蘭及匈牙利設立了新辦事處。

截至二零零七年六月三十日止六個月，部門經由空運處理的貨量合共 68,406 噸（二零零六年：51,728 噸），以及由海運處理的貨物合共 168,408 標準箱（二零零六年：127,939 標準箱），較二零零六年同期首六個月分別上升 32% 與 32%。

香港

部門於二零零七年一月完成收購名賢企業有限公司（「名賢」）51% 權益，名賢擁有集遠船務有限公司（「集遠」）之業務，集遠為一家香港公司，從事國際貨運業務約 20 年，主要處理往返香港、菲律賓、孟加拉及柬埔寨的貨運。此項收購進一步強化部門在亞洲的貨運業務，尤其亞洲各地之間的貨物流轉。名賢其後易名為嘉里集遠物流（香港）有限公司。

部門在香港的物流業務於二零零七年上半年持續增長。於期內，部門在香港的物流及貨運業務錄得 2,900 萬港元盈利，較二零零六年同期強勁增長 49%。盈利增加主要來自去年獲取多份大型、綜合第三方物流合約。至今，部門一直為龐大的客戶群提供全面的供應鏈服務。

專注中國

隨著部門在中國的業務分支嘉里大通持續進行業務重整，部門成功將中國內地的業務重新專注於國際貨運市場，以及全國性運輸業務。藉著具實力的營運平台，部門將可為現有和目標客戶，提供所需之現代物流和支援服務。於二零零七年上半年，部門所佔嘉里大通之盈利較二零零六年同期增長超過 50%，此佳績主要是業務組合優化的成果。

於期內部門繼續從中國內地的硬件投資取得穩定的經常性收入。部門目前在中國大陸營運之物流中心面積合共約 350 萬平方呎，包括位於深圳鹽田、深圳福田、天津、上海外高橋及北京的 140 萬平方呎自有設施。

有見於中國大陸與世界各地的貨物運輸往來增長迅速，部門將繼續加強本身的物流業務競爭力，向跨國企業客戶提供全中國以至亞洲地區所需的物流方案。部門將透過擴大服務範疇、發掘新的貨運進出口市場、強化基礎建設、提升資訊系統及營運實力，以及整合部門海外代理網絡，致力提升競爭能力。

建基亞洲

部門在東南亞的物流業務於二零零七年上半年持續擴展。

位於泰國 Siam Seaport 的碼頭擴建工程經已竣工，現時正在裝置營運設備。新設施將引領部門進軍集裝箱處理業務，為原有的傳統大型貨運服務增值。

二零零六年十月，部門透過收購一家印度貨運公司 **Reliable Freight Forwarders Private Limited**（後易名為 **Kerry Reliable Logistics Private Limited**（「**KRL**」））的 51% 權益，在印度踏出物流業務的第一步。**KRL** 從事國際貨運業務約十年，在印度設有七個辦事處，分別位於金奈（總部）、泰魯普爾、邦加羅爾、杜蒂科林、孟買及德里，公司聘有約 200 名員工。收購 **KRL** 增強了部門在南亞地區的貨運能力。部門正將 **KRL** 與嘉里物流聯網的海外代理網絡整合。部門亦會透過擴大 **KRL** 的服務範疇，提升其資訊系統及營運實力，以增強 **KRL** 的競爭能力。

在南亞洲，泛亞高速公路和鐵路的最新發展拉近了中國西南部和東南亞的距離，預期可為區內帶來新的貿易商機。有見及此，部門自二零零六年年底開始在東盟成員國，包括中國、越南、寮國、馬來西亞及泰國，開展陸路運輸業務。部門計劃藉此在東盟成員國物流市場創造競爭優勢，致力在兩年內成為東盟成員國主要的陸路運輸服務供應商。

貫通全球

部門在二零零七年進一步加強其在中歐及西歐的業務。於期內，部門於捷克共和國、波蘭及匈牙利設立新辦事處。部門目前在歐洲 23 個城市營運，覆蓋德國、瑞士、奧地利、波蘭、捷克共和國、比利時、匈牙利、荷蘭、英國及西班牙，並預計在二零零七年第三季將網絡擴展至法國。

部門透過自行設立辦事處，在歐洲建立本身的直接代表，透過增強銷售及市場推廣上的實力，成功地鞏固其全球業務的網絡。部門在歐洲的業務發展重心，主要集中在以中國為主的歐亞貨物進出口業務。部門預計新辦事處可於二零零八年達至收支平衡。

展望未來，部門亦將在包括中東的其他地區尋求新發展機會。

(ii) 香港貨倉及配送中心

部門擁有共 11 個貨倉，總樓面面積達 628 萬平方呎，仍然是香港最大的單一貨倉業主及經營者。於二零零七年六月三十日，部門在港的貨倉組合出租率維持於 97%（於二零零六年十二月三十一日：96%）。

截至二零零七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（二零零六年：2.13 億港元），以及部門應佔溢利 1.03 億港元（二零零六年：9,400 萬港元）。溢利增加主要由於在二零零六年十一月出售兩個非核心貨倉，成功減低部門的利息負擔。此外，主要租賃合約在二零零六年續約時租金水平有所改善，亦有助改善溢利。

(iii) 資訊科技

隨著本部門歐洲網絡的擴展，供應鏈可視化工具旗艦產品「KerrierVISION」在今年四月份正式推出，此工具不但連接了所有傳統上分離的物流流程，還使我們可以從多維度看供應鏈狀態，例如用貨運單，產品訂單和單件貨品的維度。目前「KerrierVISION」已為幾個主要的跨國客戶提供服務。在其中一個最值得注意的實施裡，系統提供了三十多始發地區國家的可視化能力。供應鏈可視化將繼續定位為本部門在國際物流市場的競爭優勢。更多的功能會被注入系統來豐富此產品工具，例如加入商業智能等，同時我們對全世界應用系統的環球整合也繼續是我們的工作重點，以加強後台的骨幹力量。

(iv) 獎項

二零零七年六月八日，部門榮獲香港生產力促進局頒發「二零零七年最佳創建品牌企業獎及優秀企業創新」獎項，對部門的企業品牌建立、企業策略發展和創意方面的出色表現予以嘉許。

部門又於二零零七年五月二十一日榮獲香港及大中華主要財經月刊資本雜誌頒發「第二屆資本中國傑出企業成就獎 – 傑出物流企業」，以嘉許部門在中國大陸的企業品牌建立及優質服務表現。

(F) 基建部

基建部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業務，為本集團帶來穩定的經常性收入。截至二零零七年六月三十日止六個月，部門為本集團提供的淨溢利貢獻達2,000萬港元（二零零六年：1,900萬港元）。

(i) 香港

集團持有西區海底隧道15%權益，以及紅磡海底隧道管理合約15%權益。二零零七年首六個月，集團於此等投資之應佔淨溢利為1,800萬港元（二零零六年：2,100萬港元）。

(ii) 中國大陸

集團於內蒙古自治區呼和浩特市持有的水利處理項目之13%實益權益，於截至二零零七年六月三十日止六個月帶來應佔淨溢利300萬港元。

集團持有25%股權的REDtone Telecommunications (China) Limited（「REDtone」）繼續推出新的服務。REDtone主要在上海提供特惠長途電話服務，涵蓋流動電話和固網用戶。REDtone在原有的本地和海外特惠長途電話服務組合之上，將服務擴展至高檔次客戶。REDtone在全新的「17991」專用短訊平台上推出一系列尊貴服務。

(G) 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。於二零零七年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為41.44億港元；而人民幣貸款則約相等於8,600萬港元。故此於二零零七年六月三十日，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125.15億港元的約33%及1%。董事認為，本集團於中國大陸之物業投資將受惠於近期的人民幣升值趨勢。另一方面，集團人民幣貸款額只佔集團貸款總額的少部分，故人民幣升值對集團人民幣貸款的影響輕微。

非人民幣之外幣借貸總額41.44億港元，主要包括面值總額4.2億美元（扣除直接發行成本後相等於約32.62億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約合共4.17億美元，以對沖港元兌美元的外匯風險。

於二零零七年六月三十日，本集團之貸款總額中6.56億港元（約佔5%）須於一年內償還；4.25億港元（約佔4%）須於第二年償還；76.67億港元（約佔61%）須於第三至第五年內償還；另有37.67億港元（約佔30%）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。於二零零七年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約97%。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。

於二零零七年六月三十日，按本集團之負債淨額88.24億港元及股東權益341.73億港元計算，資產負債比率為25.8%（於二零零六年十二月三十一日：34.8%）。

於二零零七年六月三十日，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，在未來數年可享有更穩定的利率組合。

於二零零七年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 107.25 億港元，手頭現金淨額則為 36.91 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，為集團帶來強健的財務狀況，讓集團可於投資機會出現時把握時機。

於二零零七年二月二十二日，本公司之全資附屬公司Gainlead International Limited發行面值總額23.5億港元五年期零息率的可換股債券（「可換股債券」），每股換股價為52.65港元（可予調整），可轉換為本公司之普通股股份，二零一二年二月二十二日到期。發行可換股債券，為本集團提供更靈活及合乎成本效益的融資機會，對本集團最為有利。標準普爾給予該批可換股債券「BBB-」信貸評級。

截至二零零七年六月三十日止六個月，二零零五年發行之可換股債券中已有面值總額17.38億港元之可換股債券被轉換為合共66,962,017股面值每股1港元之本公司普通股股份。二零零七年六月三十日後至二零零七年九月十四日止，再有面值總額4.67億港元之可換股債券被轉換為合共17,992,670股面值每股1港元之本公司普通股股份。轉換總值佔已發行面值總額25億港元之88.2%。

(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。本集團於二零零七年六月三十日止六個月期間曾參與的投資者會議載列如下：

日期	項目	主辦機構	地點
二零零七年四月	花旗集團亞太物業會議	花旗集團	新加坡
二零零七年五月	JP Morgan 非交易推廣	JP Morgan	香港
二零零七年六月	亞太區地產會議	JP Morgan	曼谷
二零零七年六月	亞洲投資者產品會議	KBC Financial	香港

(I) 董事及職員

於二零零七年六月三十日，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、古滿麟先生及劉菱輝先生。陳惠明先生及錢少華先生已獲委任為本公司董事，於二零零七年九月十三日起生效。

於二零零七年六月三十日，本公司及其附屬公司共有 8,594 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，以獎勵彼等作出之貢獻。

於二零零七年六月三十日，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 2,671,537 股及 5,737,500 股購股權，合共 8,409,037 股購股權尚未行使。

(J) 展望

(i) 中國物業部

自二零零四年起，中央政府續步推出宏觀調控措施，以遏止城市地區物業價格的過急升勢。今年，中央政府加強執行有關政策，繼續致力平穩價格。此等措施包括發出指引，嚴格執行向物業發展商徵收土地增值稅，及敦促商業銀行限制貸款增長。較近期的措施包括深圳市政府限制港澳買家在深圳只可購買一個住宅物業自用，以確保房地產市場可健康發展。

本集團認為，此等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內地物業組合的比例不高，因此，此等措施對集團的影響有限。集團的策略為持續發展綜合用途物業項目，興建涵蓋辦公室、商用物業及酒店設施的多元化出租物業。

儘管此等措施導致市場出現短期調整，但中央政府致力令經濟軟著陸的決心是毋庸置疑的。展望未來，中國房產市場預期可在需求和投資活動帶動下健康發展。此外，有業內分析員預測中國在走向負利率環境的同時，部分儲蓄將流向如房地產等回報較高的投資，以刺激物業投資市道。目前，仍未有跡象顯示外國投資者受宏調措施影響而減少投資，但預期外國投資重點可能會移至非投機性的長期項目，此趨勢對中國房產市場的前景有正面影響。此外，人民幣的升值趨勢，亦為中國房地產增添升值潛力，進一步支持外資流進中國房產市場。

集團在中國發展優質辦公室、商用及公寓綜合用途物業方面擁有多年經驗、專長及驕人品牌，將在其投資物業組合取得穩定的經常性收入，並從持續的物業銷售為股東帶來可觀回報。

集團將繼續在中國大陸增加土地儲備，以維持成長動力。回顧集團於期內首次進軍秦皇島、瀋陽及成都市場，並將運用其在北京、上海和深圳的成功營運模式，以在其它具有策略性價值的地點進行物業發展。

(ii) 香港物業部

在經濟持續復甦的帶動下，香港的整體物業市道已回復至相對穩定的發展軌道。強健的基本因素，包括強勁的市場流動資金、低按揭息率、土地供應減少及實質利率轉為負利率之際等，將繼續為香港的物業價值提供支持。

香港特別行政區政府成立之智囊組織最近就深港融合發展提出建議，預料可令辦公室、住宅及零售物業部分的需求進一步增加。建議中的計劃包括促進跨境商務合作；向深圳永久居民發出智能入境卡，方便進出香港；興建鐵路連接兩地機場；以及制定培育優才的計劃。

整體住宅市場受惠於廣泛的經濟復甦，並在需求重振和投資意欲改善的支持下表現向好。由於供應短缺，豪宅市場將持續表現強勁。多項正面因素亦對一般用家市場有利，例如對樓價2百萬港元以下的住宅物業減收印花稅，就業市場強勁，本地家庭收入改善，以及市民對財政的安全感提升等。集團銳意建立和管理優越居停，而且重視整體環境，為創造怡人及環保社區作出貢獻。

企業租戶需求強勁，加上投資活動帶動，辦公室租金升勢持續，令後市進一步鞏固。機構資金流入香港收購優質辦公室及商用物業，加上合資格境外機構投資者計劃為香港帶來正面動力，並鞏固香港作為中國大陸對外營商通道的獨有地位，因此，集團深信優質辦公室物業的需求將維持殷切。

本地消費力持續提升，加上旅遊業健康發展，商用物業市場的發展基調及氣氛俱佳。零售商舖租金升勢不斷，出租率亦升至新高。集團在九龍灣的主要商場物業項目「MegaBox」，自二零零七年六月開業以來，錄得令人鼓舞的生意額和客流量，正好印證集團對未來前景的樂觀看法。

物業市場的上升動力預期可延續至下半年。集團對香港物業市場的長遠增長抱有信心，並將繼續致力為租戶和住客提供最理想的環境、設施及服務。

(iii) 物流聯網部

在全球化的趨勢下，供應鏈管理服務的需求不斷增加，部門將在其行業專長、基建投資及廣泛網絡的優勢上，持續發展。部門將在亞太區、歐洲和北美積極發展業務，並協助其環球客戶提升供應鏈透明度和效率，以鞏固其實力。

本年度下半年，部門將繼續在亞洲和歐洲兩地重點市場拓展業務。亞洲的增長動力，主要來自業務組合的提升和嘉里大通在中國內地的業務表現，以及部門鞏固其物流強勢，致力獲取中國與東盟間所產生物流的新需求。部門亦將繼續設立辦事處，擴展其在歐洲業務覆蓋。部門現有的歐洲網絡已廣及德國、瑞士、奧地利、波蘭、捷克共和國、比利時、匈牙利、荷蘭、英國及西班牙。

部門冀將其核心優勢和營運網絡，擴展至全球規模，並在供應商、分銷商、零售商和顧客之間加強協作融合，繼續在越趨廣闊的全球平台上，為供應鏈上的各參與者創造價值。

(iv) 基建部

部門將繼續為集團帶來穩定的經常性收入，並將不斷評估及尋求能為集團帶來可觀回報及穩定經常性收入的基建項目投資機會。

(v) 整體展望

集團繼續維持物業、物流及基建三大核心業務的健康組合。各業務構成均衡的資產及收益基礎，令集團能維持強勁的經常性收入來源，並有助集團在難以預測的宏觀環境中維持穩定的業績。集團會積極物色及尋求新投資機會，致力維持增長動力，及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》

於截至二零零七年六月三十日止六個月，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「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二零零七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二零零七年六月三十日止六個月之財務報告之影響。

薪酬委員會

於截至二零零七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二零零七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二零零七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二零零六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

本公司將於二零零七年十月三日（星期三）至二零零七年十月五日（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二零零七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二零零七年十月二日（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（前稱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。股息單及根據二零零七年中期股息以股代息計劃將予發行之新股股票將於二零零七年十一月十四日（星期三）或相近日子派發。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零七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

於本公告日期，本公司董事為洪敬南先生⁺、黃小抗先生⁺、何述勤先生⁺、馬榮楷先生⁺、陳惠明先生、錢少華先生、謝啟之先生[@]、William Winship Flanz 先生[#]、古滿麟先生[#]及劉菱輝先生[#]。

承董事會命
洪敬南
董事長

香港，二零零七年九月十四日

- ⁺ 執行董事
- [@] 非執行董事
- [#] 獨立非執行董事
- ^{*} 僅供識別