



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)

截至二零零八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」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。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二零零八年六月三十日止六個月之業績及財務報表。

截至二零零八年六月三十日止六個月之集團股東應佔淨溢利為 24.83 億港元,較二零零七年同期之 24.7 億港元上升 1%。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,並於截至二零零八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 9.48 億港元(二零零七年:10.98 億港元)。截至二零零八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 15.35 億港元(二零零七年:13.72 億港元),按年上升 12%。

截至二零零八年六月三十日止六個月之每股盈利為 1.74 港元,較二零零七年同期錄得之每股 1.94 港元下跌 10%。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		增加
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 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	1,535	1,372	12%
加:			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>948</u>	<u>1,098</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>2,483</u>	<u>2,470</u>	1%

董事宣布將於二零零八年十月十七日（星期五）派發截至二零零八年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.3 港元（二零零七年：0.3 港元）予於二零零八年九月四日（星期四）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（「二零零八年中期股息以股代息計劃」）。

二零零八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二零零八年六月三十日止六個月之中期股息。根據二零零八年中期股息以股代息計劃將予發行之新股份之發行價，將相等於本公司股份於緊接二零零八年九月四日（星期四）之後連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價。一份刊載二零零八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）將於二零零八年九月十九日（星期五）或相近日子寄發予本公司各股東。

於二零零八年五月六日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零零七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 9.261 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，本公司於二零零八年六月十七日以每股 54.47 港元發行合共 1,228,740 股新股，按上述以股代息計劃其總值相等於約 6,690 萬港元；及於二零零八年六月十七日以現金派發總額 8.592 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 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	2	7,227,932	5,815,979
銷售成本		(903,153)	(749,797)
直接經營費用		(3,965,428)	(3,243,789)
毛利		2,359,351	1,822,393
其他收入及收益淨額		435,179	135,825
行政費用		(478,670)	(372,268)
		2,315,860	1,585,950
投資物業公允價值之增加		1,173,194	1,331,191
除融資費用前經營溢利		3,489,054	2,917,141
融資費用			
- 衍生金融工具公允價值增加前		(124,984)	(155,161)
- 衍生金融工具公允價值增加		20,045	159,671
		(104,939)	4,510
經營溢利	2,3	3,384,115	2,921,651
應佔聯營公司業績		180,529	174,230
除稅前溢利		3,564,644	3,095,881
稅項	4	(846,013)	(537,792)
期內溢利		2,718,631	2,558,089
應佔溢利：			
公司股東		2,482,888	2,470,343
少數股東權益		235,743	87,746
		2,718,631	2,558,089
中期股息		428,051	396,882
每股中期股息		0.30 港元	0.30 港元
每股盈利	5		
- 基本		1.74 港元	1.94 港元
- 攤薄		1.71 港元	1.84 港元

綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零八年 六月三十日 千港元	經審核 二零零七年 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		3,126,247	3,102,485
投資物業		30,883,046	28,324,740
租賃土地及土地使用權		418,384	402,478
發展中物業		20,425,268	14,138,189
土地訂金		3,549,097	3,525,737
聯營公司		5,489,730	5,686,005
衍生金融工具		25,100	18,684
可供出售投資		1,640,669	1,789,752
長期應收賬項		28,454	36,748
商譽		439,581	306,149
		66,025,576	57,330,967
流動資產			
發展中物業		4,897,042	5,408,011
已落成之待售物業		706,186	579,784
應收賬項、預付款項及訂金	6	3,018,093	2,731,716
可收回稅項		113,797	102,248
儲稅券		21,790	21,790
於損益賬按公允價值處理之上市證券		177,538	224,743
銀行存款抵押		68,414	64,234
現金及銀行結存		3,942,835	4,236,714
		12,945,695	13,369,240
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	3,284,198	4,330,440
稅項		985,686	587,346
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	2,221,495	649,555
衍生金融工具		27,352	32,888
有抵押銀行透支		12,448	4,624
無抵押銀行透支		2,516	26,204
		6,533,695	5,631,057
流動資產淨值		6,412,000	7,738,183
總資產減流動負債		72,437,576	65,069,150
非流動負債			
長期銀行貸款	8	8,538,859	6,953,242
可換股債券	9	2,408,169	2,346,387
定息債券		3,255,540	3,254,340
少數股東貸款		2,509,422	2,378,154
衍生金融工具		55,317	63,410
遞延稅項		3,652,854	3,295,152
		20,420,161	18,290,685
總資產減負債		52,017,415	46,778,465
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,426,836	1,424,278
股份溢價		11,890,367	11,804,186
其他儲備		11,996,106	11,263,616
保留溢利		20,645,833	18,592,906
擬派股息		428,051	925,781
		46,387,193	44,010,767
少數股東權益		5,630,222	2,767,698
總權益		52,017,415	46,778,465

財務摘要

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)	46,387	44,011
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)	12,428	8,933
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)	32.51港元	30.90港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)	26.8%	20.3%

簡明中期財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

此未經審核簡明綜合中期財務報表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。

此簡明綜合中期財務報表須與二零零七年年度財務報表一併閱讀。除以下敘述外，於編製此簡明中期財務報表所採用之會計政策與截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所採用者一致。

以下為必須於二零零八年一月一日開始之財政年度首次採用之對現有準則的詮釋：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 11「香港財務準則 2 - 集團及庫存股份交易」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 12「服務特許權的安排」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 14「香港財務準則 19 - 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

採用此等詮釋對本集團之業績及財務狀況並無任何重大影響。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團截至二零零八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 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
主要業務：				
物業租務				
- 中華人民共和國（「中國」）	369,523	298,565	258,862	200,236
- 香港	298,554	210,535	125,512	36,316
	668,077	509,100	384,374	236,552
物業銷售				
- 中國	1,486,445	121,341	1,112,667	31,154
- 香港	704,288	1,567,178	365,249	844,769
	2,190,733	1,688,519	1,477,916	875,923
酒店營運	208,906	185,383	87,884	83,217
物流及貨倉營運				
- 貨倉	220,585	212,674	127,991	128,372
- 物流	3,866,582	3,188,161	140,515	114,441
	4,087,167	3,400,835	268,506	242,813
基建	-	-	(368)	(562)
項目、物業管理及其他	73,049	32,142	(7,391)	152,517
	7,227,932	5,815,979	2,210,921	1,590,460
投資物業公允價值之增加	-	-	1,173,194	1,331,191
	7,227,932	5,815,979	3,384,115	2,921,651
主要市場：				
中國	3,817,493	2,195,004	2,707,414	397,792
香港	1,995,656	2,614,693	636,920	2,528,768
英國	560,648	452,549	23,340	7,029
其他	854,135	553,733	16,441	(11,938)
	7,227,932	5,815,979	3,384,115	2,921,651

2. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

本集團截至二零零八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：

		截至二零零八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		2,064,874	1,002,842	-	4,087,167	-	73,049	-	7,227,932
內部分部收入		1,668	-	-	-	-	15,237	(16,905)	-
內部分部利息收入		-	-	-	-	-	320,037	(320,037)	-
		<u>2,066,542</u>	<u>1,002,842</u>	<u>-</u>	<u>4,087,167</u>	<u>-</u>	<u>408,323</u>	<u>(336,942)</u>	<u>7,227,932</u>
業績									
投資物業公允價值增加前之分部業績		1,470,183	506,221	(2,514)	283,542	(298)	300,728	(320,037)	2,237,825
投資物業公允價值之增加		1,167,573	5,621	-	-	-	-	-	1,173,194
分部業績		2,637,756	511,842	(2,514)	283,542	(298)	300,728	(320,037)	3,411,019
股息收入		-	22,083	11,268	-	-	-	-	33,351
利息收入		16,356	2,856	8	9,191	1,304	14,969	-	44,684
利息支出		(27,126)	(87,573)	-	(24,227)	(1,374)	(284,676)	320,037	(104,939)
經營溢利/(虧損)		2,626,986	449,208	8,762	268,506	(368)	31,021	-	3,384,115
應佔聯營公司業績		(2,904)	28,297	22,698	106,240	30,298	(4,100)	-	180,529
除稅前溢利		2,624,082	477,505	31,460	374,746	29,930	26,921	-	3,564,644
稅項		(801,896)	5,492	-	(43,415)	-	(6,194)	-	(846,013)
期內溢利		<u>1,822,186</u>	<u>482,997</u>	<u>31,460</u>	<u>331,331</u>	<u>29,930</u>	<u>20,727</u>	<u>-</u>	<u>2,718,631</u>
應佔溢利：									
公司股東		1,619,696	482,737	31,460	298,295	29,974	20,726	-	2,482,888
少數股東權益		202,490	260	-	33,036	(44)	1	-	235,743
		<u>1,822,186</u>	<u>482,997</u>	<u>31,460</u>	<u>331,331</u>	<u>29,930</u>	<u>20,727</u>	<u>-</u>	<u>2,718,631</u>

		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>

3. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 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	33,351	20,768
利息收入	44,684	43,333
出售物業所得溢利	1,287,580	938,722
出售於中國若干項目之若干權益所得溢利	254,344	-
出售一間持有北京中糧廣場15%實際權益之附屬公司所得溢利	124,348	-
<i>扣除</i>		
折舊及攤銷	111,481	91,353
實際融資成本總額	368,710	333,647
減：撥充發展中物業成本	(243,726)	(178,486)
	124,984	155,161
衍生金融工具之公允價值之增加	(20,045)	(159,671)
	<u>104,939</u>	<u>(4,510)</u>

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	千港元	千港元
稅項 (開支) / 抵免包括：		
中國稅項		
本期	(482,082)	(94,565)
遞延	(335,406)	(22,019)
	(817,488)	(116,584)
香港利得稅		
本期	(93,992)	(162,026)
往年之多提撥備	145	-
遞延	83,803	(249,140)
	(10,044)	(411,166)
海外稅項		
本期	(21,496)	(10,042)
遞延	3,015	-
	(18,481)	(10,042)
	<u>(846,013)</u>	<u>(537,792)</u>

香港利得稅乃根據截至二零零八年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5% (二零零七年：17.5%) 之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零零八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	
	二零零八年	二零零七年
已發行股份加權平均數	<u>1,424,808,198</u>	<u>1,274,980,525</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>2,482,888</u>	<u>2,470,343</u>
每股基本盈利	<u>1.74港元</u>	<u>1.94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	
	二零零八年	二零零七年
已發行股份加權平均數	1,424,808,198	1,274,980,525
可換股債券之調整	49,296,291	95,094,301
購股權之調整	4,727,434	6,340,866
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,478,831,923</u>	<u>1,376,415,692</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	2,482,888	2,470,343
可換股債券之融資成本之調整	51,588	63,843
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>2,534,476</u>	<u>2,534,186</u>
每股攤薄盈利	<u>1.71港元</u>	<u>1.84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。於二零零八年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	1,344,290	1,210,134
一個月至三個月	476,519	445,193
超過三個月	255,423	178,410
	<u>2,076,232</u>	<u>1,833,737</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。於二零零八年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	462,149	453,120
一個月至三個月	104,285	166,217
超過三個月	171,478	93,240
	<u>737,912</u>	<u>712,577</u>

8. 銀行貸款

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	10,133,509	6,954,800
銀行貸款 - 有抵押	626,845	647,997
銀行貸款總額 (附註 (i))	10,760,354	7,602,797
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(2,221,495)	(649,555)
	<u>8,538,859</u>	<u>6,953,242</u>

8. 銀行貸款(續)

(i) 於二零零八年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
1年內	2,221,495	649,555
在第 2 至第 5年內		
- 在第 2 年內	258,385	373,850
- 在第 3 年內	6,461,344	506,803
- 在第 4 年內	1,295,783	5,530,930
- 在第 5 年內	49,139	48,026
	8,064,651	6,459,609
於 5 年內償還總額	10,286,146	7,109,164
超過 5 年	474,208	493,633
	10,760,354	7,602,797

9. 可換股債券

截至二零零八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，而本集團亦沒有贖回任何可換股債券。可換股債券之詳情載於截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度財務報表內。

10. 承擔

於二零零八年六月三十日，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：

	二零零八年 六月三十日 千港元	二零零七年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	6,389,918	7,003,344
已批准但未簽約	9,299	59,431
	6,399,217	7,062,775

11. 或然負債

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，亦即本集團於二零零八年六月三十日須承擔之財務風險共約 2,114,793,000 港元（二零零七年十二月三十一日：1,972,866,000 港元）。於二零零八年六月三十日，由本集團擔保之該等信貸總額約為 2,624,972,000 港元（二零零七年十二月三十一日：2,657,216,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零零七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

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行貸款及透支總額為 10,775,318,000 港元（二零零七年十二月三十一日：7,633,625,000 港元），其中包括無抵押之總額 10,136,025,000 港元（二零零七年十二月三十一日：6,981,004,000 港元）及有抵押之總額 639,293,000 港元（二零零七年十二月三十一日：652,621,000 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 989,491,000 港元（二零零七年十二月三十一日：942,359,000 港元）；
- (ii) 本集團一間附屬公司為數 68,414,000 港元（二零零七年十二月三十一日：64,234,000 港元）之銀行存款之抵押；及
- (iii) 轉讓本集團若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

(A) 業績總覽

本集團於二零零八年首六個月業績表現持續強勁。本集團於截至二零零八年六月三十日止六個月期內錄得營業額72.28億港元，較截至二零零七年六月三十日止六個月同期營業額58.16億港元增加24%。本集團的營業額主要包括物業銷售所得款項、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，主要由於中國之物業銷售增加，以及物流業務收入增長強勁。

截至二零零八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15.35億港元（二零零七年：13.72億港元）。期內溢利與去年同期溢利比較增長12%。

截至二零零八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9.48億港元（二零零七年：10.98億港元），已計入本集團之綜合損益賬內。

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		增加
	二零零八年 百萬港元	二零零七年 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	1,535	1,372	12%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>948</u>	<u>1,098</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>2,483</u>	<u>2,470</u>	1%

(B) 中國物業部

截至二零零八年六月三十日止六個月，中國物業部錄得營業額 20.65 億港元（二零零七年：6.05 億港元）；集團應佔淨溢利則為 16.2 億港元（二零零七年：1.62 億港元），其中已計入投資物業公允價值之增加（已扣除其相關遞延稅項）8.62 億港元（二零零七年：無）。

於二零零八年首六個月內，集團在物業發展及銷售之業務計劃，以及增加土儲方面均取得穩健進展。

(i) 投資物業

截至二零零八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相關經營溢利 3.70 億港元及 2.59 億港元（二零零七年：分別為 2.99 億港元及 2 億港元）。

於二零零八年六月三十日，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 465 萬平方呎（於二零零七年十二月三十一日：373 萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零零八年六月三十日：

	北京	上海	深圳 (千平方呎)	福州	總樓面面積	出租率
辦公室	711	682	815	-	2,208	72%
商用	99	442	107	64	712	93%
住宅	277	628	-	-	905	73%
	1,087	1,752	922	64	3,825	
停車場及其他	191	291	344	-	826	
總樓面面積	1,278	2,043	1,266	64	4,651	

於二零零七年十二月三十一日：

	北京	上海	深圳 (千平方呎)	福州	總樓面面積	出租率
辦公室	815	632	10	-	1,457	83%
商用	185	399	107	64	755	93%
住宅	277	627	-	-	904	61%
	1,277	1,658	117	64	3,116	
停車場及其他	195	278	142	-	615	
總樓面面積	1,472	1,936	259	64	3,731	

本集團在中國之主要投資物業的出租率摘要如下：

物業	於二零零八年六月三十日 之出租率	於二零零七年十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 [^]	92%	90%
上海嘉里中心	89%	84%
嘉里不夜城第一期	80%	74%
嘉里華庭二期第一及第三座	66%	56%

[^] 北京嘉里中心大酒店除外

位於深圳市中心區之甲級辦公大樓項目嘉里建設廣場一期已於二零零八年第一季落成。項目之上蓋總面積約 805,000 平方呎。項目地段優越，毗鄰即將開業之香格里拉（福田）大酒店。50% 之樓面已租出，租客大部分為國際性企業。

(ii) 已落成物業銷售

截至二零零八年六月三十日止六個月，內地已落成物業之銷售錄得營業額 14.86 億港元（二零零七年：1.21 億港元），相關經營溢利則為 8.58 億港元（二零零七年：3,100 萬港元）。

(iii) 發展中物業

中國市場潛力龐大，本集團在二零零八年首六個月內積極在策略性選點擴大土地儲備，進一步鞏固市場優勢。

上海

嘉里不夜城項目位於上海火車站南側，緊鄰地鐵一號線漢中路站及南北高架，前往人民廣場及南京西路商圈只需數分鐘車程。第二期項目為綜合用途發展，分甲、乙兩部分，總樓面面積約160萬平方呎，於二零零八年分階段落成。第二期甲項目包括一幢附有兩層裙樓商舖的高級辦公大樓（企業廣場）及四幢全裝修住宅（卓悅居），推售以來市場反應熱烈，有關銷售在二零零八年上半年開始入賬。於二零零八年六月三十日，572個住宅單位中，562個單位已出售，佔總數98%，平均造價約每平方呎人民幣1,780元。辦公大樓總樓面面積約420,000平方呎，其中約151,000平方呎或36%已出售。第二期甲項目四幢住宅及辦公大樓已分別於二零零八年三月及六月交付使用。第二期乙項目為四幢全裝修住宅物業，工程已平頂，機電安裝及室內裝修工程正在進行中，預計於二零零八年年底前竣工。第二期乙項目已於二零零八年八月初開始預售。

嘉里不夜城第三期項目的方案設計報審工作正在進行中，預計建築工程將於二零零八年內展開。

本集團於二零零八年四月二十三日與中糧集團完成一項關連交易協議，將其於上海嘉里不夜城之實質權益由64.35%增至74.25%，並同時悉數減持原來持有之北京中糧廣場15%權益，藉此將資源重新調配至核心物業項目上。本集團相信此舉可讓股東進一步享有此極具潛力項目之價值。

位於上海市最繁華的靜安區南京西路地段，與地鐵二號線靜安寺站及在建的地鐵七號線常德路站連通，靜安嘉里中心項目佔地近500,000平方呎，將發展成包括兩間豪華酒店、國際甲級辦公大樓及高級商場綜合用途物業，可建總樓面面積約275萬平方呎。項目建築工程已於二零零八年年初展開，預期於二零一二年落成。靜安嘉里中心項目由本集團與香格里拉（亞洲）有限公司合營發展，分佔51%及49%股權。

本集團持有40.8%權益之上海浦東嘉里中心綜合用途物業項目已完成樁柱工程，目前正進行開挖。該項目位於上海的花木城市副中心（上海的另外三個城市副中心分別為徐家匯、五角場和真如），週邊為國際住宅社區。地塊直接面對世紀公園、毗鄰上海新國際博覽中心。該區發展迅速，將形成新的商業中心。該項目會與地鐵七號線直接連通，並可在一站以外輕鬆換乘地鐵二號線和磁懸浮列車。此合營項目的發展藍圖包括酒店、辦公樓、公寓式酒店、商用物業及相關配套設施，全部目標於二零一零年第二或第三季竣工。

深圳

嘉里建設廣場二期亦為辦公樓發展用途，可建總樓面面積約850,000平方呎，為逾650呎高之又一標誌性建築物，建築工程已於二零零八年第二季開始，按計劃於二零一一年落成後，將進一步提高本集團在深圳之優質甲級寫字樓的市場地位。

滿洲里

位於內蒙古滿洲里之公寓及商用物業發展項目正如期進行，第一期已平頂。外圍工程目前在進行中，預期分階段到二零一一年竣工。項目預計提供可建總樓面面積約927,000平方呎。滿洲里是中俄貿易的主要陸路口岸城市，享有獨特的地理優勢。

杭州

本集團於下城區購入兩幅土地。首幅地塊座落於杭州市中心區最繁華的延安路和慶春路交匯處，未來地鐵一、二號線轉乘交換站，毗鄰西湖，規劃發展為一項多用途綜合物業，包括酒店、辦公室、公寓及一幢大型商業品牌大樓，可建總樓面面積約2,217,000平方呎。項目規劃工作現正進行，樁柱工程將於二零零八年第四季度展開，預計分階段至二零一一年段落成，並將成為杭州城市新地標建築。

第二幅位於下城區的地塊則撥作高檔住宅物業發展用途，規劃中為目前杭州城北舊區規模最大的標誌性社區之一，總樓面面積約270萬平方呎。項目距離市中心約12公里，連接到市中心的兩條快速公路於二零零八年年底前完工，將縮短項目與市中心的交通距離。項目第一期的樁柱工程已完成，預計分階段至二零一一年落成。

揚州

本集團在揚州市新城西區之酒店及高級住宅項目進展順利，正開展住宅部分之工程，樁柱工作已完成。計劃於二零一零年落成後，此項目將帶來可建總樓面面積約971,000平方呎。

天津

本集團在天津市河東區開展了一項綜合物業發展，該項目位處天津商業中心地帶，東臨海河，毗鄰河北、和平及河西三區，緊挨天津火車站，更有穿行於市中心的地鐵五號延長線貫穿其中，並緊鄰天津市濱海國際機場及港口，屬市內黃金地段。發展規劃包括酒店、服務式公寓、辦公室、住宅、商場及相關配套設施，總樓面面積合共約5,705,000平方呎，本集團佔該項目49%權益。樁柱工程目標在二零零八年年底完成，建築工程則預計於二零一零年至二零一一年間分階段竣工。項目發展凝聚合資各方於酒店、商業及住宅項目之經驗、聲譽及專業知識，落成後將為天津市中心帶來一個具代表性的地標。

北京

位於北京新源里的住宅項目星源匯，為本集團在北京首個出售樓盤，可提供總樓面面積約334,000平方呎，本集團佔該項目71%權益。建築工程進展順利，預期於二零零八年第四季落成，樓盤已於二零零八年七月開始預售。本集團並為投資買家提供出租代理等一站式資產管理服務。

秦皇島

本集團在河北省秦皇島市南部臨海優質地段發展豪宅物業。項目現處規劃階段，計劃提供總樓面面積約4,760,000平方呎，預計至二零一二年分階段落成。秦皇島市向為重要對外貿易港口，亦是中國北方著名旅遊城市，被選為二零零八年夏季奧運會舉辦城市，經濟發展前景樂觀。

成都

本集團於二零零七年購入三幅成都地塊作物業發展。地塊座落於成都市高新技術產業開發區南面，目前正進行項目設計。地塊主要指定作為住宅發展用途，預計合共提供總樓面面積約6,962,000平方呎。該地段已被規劃為成都市未來商業中心地帶，區內將設有會議中心、領事館區、五星級酒店、商務區及科技園。地塊亦鄰近該市主要交通樞紐及市政公園，為發展高級住宅的理想地段。項目樁柱工程將於二零零八年第四季展開。建築工程預計於二零一零年至二零一一年間完成。

瀋陽

於二零零七年六月，本集團在瀋陽購入一幅位於青年大街東側及青年公園對面的地塊。該地塊所處的城市瀋陽，不僅是國家振興東北老工業基地的核心城市，而且在金融、貿易、服務及旅遊等領域也發揮著極其重要的作用。其中該城市發展的標誌性工程——金廊（即青年大街）的開發和建設，對於發展瀋陽現代服務業、加快東北地區中心城市建設、提高瀋陽的國際知名度和影響力都具有十分重要的意義。該項目正位於金廊的核心位置，佔地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%則作商用物業發展。該地塊將發展為綜合物業，包括酒店、辦公室、商舖、展覽中心及公寓，項目預期至二零一六年年中分階段落成。項目現正計劃階段，樁柱工程將於二零零九年初展開。

長沙

於二零零七年十二月，本集團在湖南省長沙市參與一項合營住宅及商用物業發展計劃，專案位於天心區，省政府西側，緊臨湘江，盡享一線江景，本集團約佔 61% 權益。此項目預計可提供總樓面面積約 330 萬平方呎。項目規劃工作現正進行，樁柱工程將於二零零八年年底展開，預計分階段至二零一二年落成。

(iv) 主要收購及發展

曲阜

本集團於二零零八年二月在山東省曲阜購入一幅土地，位於新城區商業中心及城市中軸線上，距孔府僅一公里左右，規劃發展以酒店為核心的多用途綜合物業。第一期酒店規劃工作現正進行，總樓面面積約 658,000 平方呎，樁柱工程將於二零零八年第四季展開，預期於二零一一年落成開業。此項目之最高可建總樓面面積約 1,363,000 平方呎。曲阜是孔子故里，儒家文化的發祥地，中華民族的文化聖地，其中孔廟、孔府及孔林均被列入世界文化遺產名錄。曲阜於二零零七年接待國內外遊客 660 萬人次，隨著創建國家級文化產業示範區步伐，遊客人數將成倍增長。

南昌

本集團於二零零八年三月與香格里拉組成合資公司，在江西省南昌市紅谷灘中心區購得一幅面積約 514,000 平方呎之優質地塊，總樓面面積約 2,569,000 平方呎，本集團佔項目 80% 權益。將發展成包括酒店、辦公樓、商業及高級公寓之綜合項目。項目規劃工作現正進行中，預計建設工程將於二零零九年展開。南昌是中部具增長潛力的城市之一，地塊位於南昌市新的行政中心紅谷灘新區核心地段，毗臨政府行政辦公大樓，江景開濶，地段優越。

北戴河

本集團於二零零八年六月底獲批准成立一家合資公司，將開展位於河北省秦皇島市北戴河區之低密度豪宅項目，本集團佔項目 91% 權益。該項目佔地約 390 萬平方呎，可發展總樓面面積約 1,743,000 平方呎之住宅，以及約 356,000 平方呎之商用樓面。項目預計分階段至二零一五年全部落成。北戴河歷史上為傳統的皇家避暑勝地，亦是中國國家領導人及富裕階層的渡假首選，地塊位於海邊，毗臨中央直屬機關療養院。

(v) 北京嘉里中心大酒店

截至二零零八年六月三十日止六個月，北京嘉里中心大酒店錄得營業額及相關經營溢利分別為2.09億港元及8,800萬港元（二零零七年：分別為1.85億港元及8,300萬港元），平均入住率為73%（二零零七年：72%）。

(C) 香港物業部

截至二零零八年六月三十日止六個月，香港物業部錄得營業額 10.03 億港元（二零零七年：17.78 億港元）；集團應佔淨溢利則為 4.83 億港元（二零零七年：18.77 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）7,500 萬港元（二零零七年：10.98 億港元）。

部門擁有均衡的物業組合，包括已落成可供銷售物業資產、投資物業，以及多個發展中項目，故能持續從物業銷售中賺取可觀的邊際利潤，以及從本地投資物業組合中取得穩定的經常性收入。在穩固的經濟基礎上，部門旗下的投資物業組合持續錄得穩定增長的租金水平和出租率。

(i) 投資物業

於二零零八年首六個月，集團在香港的優質投資物業組合分別錄得租金收入 2.99 億港元及相關經營溢利 1.26 億港元（二零零七年：分別為 2.11 億港元及 3,700 萬港元）。

於二零零八年六月三十日，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 282 萬平方呎（於二零零七年十二月三十一日：287 萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

	於二零零八年六月三十日		於二零零七年十二月三十一日	
	總樓面面積 (千平方呎)	出租率	總樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅	643*	99%	649*	98%
商用	1,301	92%	1,345	92%
辦公室	645	98%	646	92%
總樓面面積	2,589		2,640	

* 由於 Tavistock 及 Belgravia 正進行大型翻新工程，暫不作出租用途，故上表未有包括該兩個物業合共約 227,000 平方呎之總樓面面積。

本集團為中半山Tavistock及港島南區Belgravia展開的大型翻新工程仍在進行中，預計於二零零八年年底至二零零九年年初完成。

企業廣場5期／「MegaBox」

本集團旗下嶄新零售及娛樂項目「MegaBox」持續吸引新租戶加盟，亦在本地消費者和旅客群中成功建立吃喝玩買新熱點的形象。面積達 110 萬平方呎的「MegaBox」精心打造獨特的租戶組合，為顧客帶來創新的零售、娛樂和美食體驗。於二零零八年六月三十日，「MegaBox」之出租率為 91%（於二零零七年十二月三十一日：91%）。「MegaBox」將繼續引領消費時尚，為顧客帶來意料之外的喜悅。

企業廣場 5 期的兩幢甲級辦公大樓，物業總樓面面積約 519,000 平方呎。隨著香港特別行政區政府計劃重新發展及活化啓德機場舊址，九龍灣將發展為新商業和旅遊中心。本集團對於九龍灣，以至東九龍的整體發展充滿信心。

另一方面，甲級辦公室租務市場持續強健，預期此辦公室物業可從中受惠，錄得理想的租金收入和出租率，為集團引入可觀的經常性收入。由於經濟復甦持續帶動高級寫字樓的需求，於二零零八年六月三十日，企業廣場 5 期辦公大樓之出租率為 99%（於二零零七年十二月三十一日：92%）。

(ii) 已落成物業銷售

截至二零零八年六月三十日止六個月之營業額為 7.04 億港元（二零零七年：15.67 億港元），主要來自灝畋峰、企業廣場 3 期及企業廣場零售樓層。於二零零八年首六個月，來自物業銷售之經營溢利為 3.65 億港元（二零零七年：8.45 億港元）。

市場對供應有限的頂級豪宅之需求持續，灝畋峰獲市場熱烈反應，印證了集團在尊貴地段精心鑄造優質豪宅的正確方針。

(iii) 發展中物業

中半山 SOHO 38

位於香港中半山些利街38號的時尚豪宅發展項目SOHO 38已接近竣工。此住宅大廈及商用設施將為本集團提供總樓面面積約50,000平方呎。設計師融會城市生活精粹，注入SOHO 38，為最具型格的都會人，塑造出76個切合其品味的住宅單位。項目預計於二零零八年第三季推售。

西半山第一街／第二街

與市區重建局合作發展的西半山第一街／第二街住宅項目已展開樓宇建築工程。此商住物業項目之總樓面面積約410,000平方呎，將提供合共496個住宅單位及相連的商用單位，項目預計於二零零九年第四季竣工。

荃灣

位於荃灣國瑞路的住宅及商用物業項目，建築工程進一步開展。住宅項目計劃提供合共548個單位，總樓面面積約400,000平方呎，計劃於二零零九年第三季落成。

鴨脷洲

本集團持有35%權益之鴨脷洲合營住宅項目，地盤平整已完成，地基及下層結構工程現正進行中。本集團佔此項目之總樓面面積約320,000平方呎。項目計劃在二零一零年第四季竣工，屆時可推出約700個住宅單位。

跑馬地山光道／山村臺

跑馬地山光道 20 號及毗鄰的山村臺 1-5 號的地基工程現正進行中。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，本集團佔此項目 71% 權益，項目計劃於二零一一年第二季落成。

北角英皇道863-865 號

此甲級辦公大樓項目的地基工程現正進行中，其可發展總樓面面積約為511,000平方呎，本集團佔此項目40%權益。項目計劃於二零一零年第四季完成。

黃大仙親仁街

位於黃大仙親仁街之地塊乃發展優質商住物業的理想地點。項目中住宅部分預計可建總樓面面積約767,000平方呎，商用部分總樓面面積約153,000平方呎。本集團將貫徹物業發展及管理之卓越理念，再次締造理想的生活空間。市場對位處優質市區地段的物業需求殷切，集團對此項目發展抱有信心。此項目計劃於二零一一年第三季竣工。

土瓜灣旭日街

九龍土瓜灣旭日街5號及9號重建之商住物業項目正處於規劃階段。此項目預計可提供總樓面面積約163,000平方呎。

澳門

本集團在南灣湖區購入之地塊，作豪華公寓大廈發展用途。該地塊盡覽南灣湖區和澳門半島景色。此項目可供發展之總樓面面積約400,000平方呎，預計於二零一一年第二季落成。

有關建議中的澳門填海項目，待中央政府批核後，澳門特別行政區政府將隨即落實土地轉換手續。

(iv) 主要收購及發展

上環威利麻街

本集團於二零零八年五月三十日成立一合資項目，將位於上環威利麻街之物業重新發展成高級住宅及零售商舖，地盤現正展開清拆工程。本集團佔該地段之重建項目 71% 權益。中西區可供發展的土地非常有限，憑藉集團發展精品豪宅的經驗和品牌優勢，預期項目可帶來理想的回報。

(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。於二零零八年首六個月，部門為集團帶來除稅後淨溢利 3,100 萬港元（二零零七年：2,200 萬港元）。

(i) 澳洲

於二零零八年六月三十日，本集團持有25%權益之Jacksons Landing項目已售出1,059個單位（於二零零七年十二月三十一日：1,017個單位），佔全部1,196個可供發售單位的 89%。此項目位於澳洲悉尼Pyrmont半島，佔地12公頃，屬住宅及商業物業發展項目。

(ii) 菲律賓

本集團透過持有Shang Properties, Inc.（「SPI」）之65.36%權益，投資於菲律賓物業市場。SPI持有(i)馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之78.72%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 Centre之權益。於二零零八年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Centre之出租率分別為 99%及 98%（於二零零七年十二月三十一日：分別為99%及99%）。

Shangri-La Plaza Mall表現持續出色，部門因而展開了一項擴展工程，在位於毗鄰約105,000平方呎之地塊上擴建商場，並興建住宅單位。此發展計劃可提供總樓面面積約1,668,000平方呎，其中約301,000平方呎為零售物業發展，約1,367,000平方呎則為住宅發展用途。建築工程已於二零零八年七月展開，目前預計在二零一一年第四季落成。

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。於二零零八年六月三十日，The St. Francis Shangri-La Place項目的1,152個住宅單位中，893個單位（於二零零七年十二月三十一日：787個單位）已售出。The St. Francis Shangri-La Place第一座計劃在二零零九年首季落成，第二座則預計於二零零八年第四季竣工。

(E) 物流聯網部

物流聯網部欣然匯報，部門儘管在回顧期內面對全球經營環境的挑戰，各業務表現依然強健。截至二零零八年六月三十日止六個月內，部門營業額上升 20% 至 40.87 億港元（二零零七年：34.01 億港元）。二零零八年上半年集團應佔部門淨溢利增加 24% 至 2.98 億港元（二零零七年：2.41 億港元）。

(i) 物流業務

部門的物流業務於二零零八年上半年的營業額及淨溢利分別為 38.66 億港元及 6,800 萬港元（二零零七年：分別為 31.88 億港元及 5,000 萬港元），與二零零七年同期比較分別上升 21% 及 36%。純利增加主要乃部門多年來投資全球供應鏈管理系統及專才之成果。

截至二零零八年六月三十日止六個月期間，部門經由空運處理的貨量合共 80,215 噸（二零零七年：68,406 噸），以及由海運處理的貨物合共 185,493 標準箱（二零零七年：168,408 標準箱），較去年同期分別上升 17% 與 10%。

香港

回顧期內，香港物流業務之盈利較去年同期輕微減少 15%。盈利下降主要由於勞工成本、倉庫租金及燃料開支等營運成本整體上漲，以及現時貨物直接經由中國內地進出口漸增。有見及此，當現有物流合約到期而重新洽商時，部門會將上述因素列入考慮。

回顧期內，部門獲香港科技园公司批出一幅位於大埔工業園之地塊，以發展一個面積達 230,000 平方呎之產品組裝及整合中心。此設施預計於二零一零年建成，將為香港首個同類型設施，並有助部門進一步擴展香港的綜合物流業務。

專注中國

二零零八年上半年，雖然國家面對經濟發展的種種挑戰，包括本地通脹、人民幣升值、新勞動法實施，以至雪災及四川地震的影響等，部門的中國分支嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通」）仍然根基強健，並繼續為部門帶來穩定而強勁的經常性收入貢獻，假以時日勢將成為部門的最主要收入來源。

為支持其橫跨中國的物流業務，部門亦於內地經營多個物流設施。部門於二零零八年上半年收購位於深圳福田一個面積 270,000 平方呎物流中心餘下之 49% 權益，並計劃於二零零八年年底在成都動工興建另一面積 130,000 平方呎的物流中心。回顧期內，部門來自中國內地物流業務之純利達 5,600 萬港元（二零零七年：5,100 萬港元）

建基亞洲

部門憑藉在亞洲的深厚根基，近年在區內迅速擴展。部門在二零零八年上半年於主要市場和業務領域均取得進一步的正面發展。

部門於二零零七年成立新公司 **Kerry Asia Road Transport Limited** (「KART」)，藉此在東南亞國家聯盟 (「東盟」) 成員國內捕捉新興的商機。在東盟的發展包括於二零零八年上半年收購馬來西亞一家大型跨境道路運輸公司 **EAE Logistics Sdn. Bhd.** (「EAE」)，此公司專門經營泰國及馬來西亞之間的跨境運輸業務。收購 EAE 將有助增強 KART 的陸路運輸車隊和網絡力量。

泰國的 **Kerry Siam Seaport** 經過碼頭擴建，以及貨櫃起卸設施增新後，於二零零八年首六個月內約有十條船運航線使用碼頭。部門並正計劃將兩個傳統倉庫，改建成現代化配送中心。

期內越南及印度的增長動力亦維持強勁。越南地區繼續有新業務開展。印度方面，部門持有 51% 權益的 **Kerry Reliable Logistics Private Limited** 在國際貨運業務上亦取得令人鼓舞的發展。

亞洲是全球的生產命脈，亦是主要的新興消費市場，以及貿易、金融和物流活動匯聚發展之中心。部門欣然報告，其在區內之業務現正邁步發展，可望在此繁盛經濟中心，成為領先的第三方物流服務供應商。

貫通全球

由於部門之業務主要乃在亞洲及歐洲開展，故期內美國信貸危機和疲弱經濟並未對部門構成重大打擊。

部門自二零零六年末在歐洲大陸設立直接代表，增強了在當地的銷售及市場推廣能力。回顧期內，部門就旗下在歐洲地區的業務進行了全面整合工作。部門目前在歐洲九個國家 27 個城市經營業務，包括英國、西班牙、德國、奧地利、捷克共和國、瑞士、法國、比利時及荷蘭。部門在歐洲的發展重心為以中國大陸為主的歐亞貨物進出口業務。

部門憑藉本身建基亞洲的優勢，擁有獨特的市場定位，能在歐洲大陸為客戶提供具競爭力的物流方案。

(ii) 香港貨倉及配送中心

部門營運共 11 個貨倉，總樓面面積達 628 萬平方呎，維持在香港貨倉業內的領導地位。全球通脹趨勢加劇，供應商因而增加倉儲量，倉庫空間的需求持續增加。因此，部門在回顧期內可收取更高的費用和錄得更高使用率。於二零零八年六月三十日，部門在港貨倉組合的整體出租率維持於 97%（於二零零七年十二月三十一日：96%）之水平。

截至二零零八年六月三十日止六個月，部門在租金及出租率增長的支持下，香港貨倉組合錄得營業額 2.21 億港元（二零零七年：2.13 億港元），以及部門應佔溢利 1.25 億港元（二零零七年：1.03 億港元）。

(iii) 資訊科技

部門繼續沿著供應鏈可視化和全球數據集成的方向發展相關科技。經過一年來的不斷發展和實施，嘉里數據整合平台（「KIP」）已連接至部門在全球的大部分覆蓋點。預計通過下半年的最後優化和微調後，KIP 將成為涵蓋整個部門的中央數據倉庫，能為管理層提供全面的實時分析資料。有見及此，部門亦不斷強化其商業智能平台，以實現數據倉庫網上分析。這將會是本年度繼 KerrierVISION 供應鏈可視化及電子交貨證明（「EPOD」）後另一主要工作項目。

(iv) 獎項

獎項	頒發機構	獲獎者
第八屆資本傑出企業成就獎	資本雜誌	嘉里物流
卓越物流服務品牌大獎	新城財經台	嘉里物流
第三屆資本中國傑出企業成就獎	資本雜誌	嘉里大通
5A 物流企業	中國物流與採購聯合會	嘉里大通
二零零七年度中國國際貨代物流百強排名榜 第八名	中國國際貨運代理協會	嘉里大通
二零零七年度中國國際貨代物流空運五十強 排名榜第五名	中國國際貨運代理協會	嘉里大通

(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、環境保護及公用事業相關項目，為本集團帶來穩定的經常性收入。截至二零零八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 3,000 萬港元（二零零七年：2,000 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。於二零零八年首六個月，集團於此等投資之應佔淨溢利為 2,800 萬港元（二零零七年：1,800 萬港元）。

(ii) 中國大陸

集團於內蒙古自治區呼和浩特市持有 13% 實益權益之水利處理項目，於截至二零零八年六月三十日止六個月帶來應佔淨溢利 200 萬港元（二零零七年：300 萬港元）。

集團持有 25% 股權的 REDtone Telecommunications (China) Limited（「REDtone」）之業務發展理想。REDtone 主要在上海為手機及固網電話用戶提供特惠長途電話服務組合。

(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。於二零零八年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 41.2 億港元；而人民幣貸款則約相等於 3.79 億港元。故此於二零零八年六月三十日，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 164.24 億港元的約 25% 及 2%。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 41.2 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 32.56 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。

於二零零八年六月三十日，本集團之貸款總額中 22.21 億港元（約佔 14%）須於一年內償還；3.91 億港元（約佔 2%）須於第二年償還；100.82 億港元（約佔 61%）須於第三至第五年內償還；另有 37.3 億港元（約佔 23%）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。於二零零八年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約 96%。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。

於二零零八年六月三十日，按本集團之負債淨額 124.28 億港元及股東權益 463.87 億港元計算，資產負債比率為 26.8%（於二零零七年十二月三十一日：20.3%）。

於二零零八年六月三十日，本集團共有總額 51 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。

於二零零八年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 68.89 億港元，手頭現金淨額則為 39.96 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。

(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。本集團於二零零八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
二零零八年一月	香港／中國地產發展商企業研討週	高盛	倫敦／紐約
二零零八年四月	2008亞洲投資會議	瑞信	香港
二零零八年五月	亞洲及澳洲物業會議	德意志銀行	香港
二零零八年五月	麥格理資本中國物業會議	麥格理資本證券	廣州

(I) 董事及職員

於二零零八年六月三十日，本公司之董事為郭孔丞先生⁺、黃小抗先生⁺、何述勤先生⁺、馬榮楷先生⁺、蘇慶和先生，MBE，JP⁺、陳惠明先生、錢少華先生、古滿麟先生[#]、劉菱輝先生[#]、黃汝璞女士，JP[#]及謝啟之先生[@]。

於二零零八年六月三十日，本公司及其附屬公司共有9,377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，以獎勵他們作出之貢獻。

於二零零八年四月二日，根據二零零二年購股權計劃合共授出 12,400,000 股購股權（「購股權」）。

於二零零八年六月三十日，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1,138,433股及16,722,000股購股權，合共17,860,433股購股權尚未行使。

(J) 展望

(i) 中國物業部

報告期內中國經濟仍然以宏觀調控，抑制過速的通貨膨脹壓力為目的，金融信貸收縮直接影響內地房地產市場的投資信心和購買欲望。然本集團認為，中國經濟基調良好，並且保持增長趨勢，對房地產的剛性需求持續存在，其中省會城市及特色城市，增長潛力可觀。

本集團一向專注發展市場較為稀缺的優質綜合物業項目，擴大投資出租物業比重。新增的土地儲備主要集中在經濟基礎較好、地域優勢明顯的地區，所需資金主要透過內部資源支付，內地收緊信貸政策對本集團不造成重大影響。反而集團亦可有更多機會伺機積極審慎吸納優質土地。

本集團將積極整合內部資源和管理架構，加快現有項目的建築和發展。相信中國物業的投資比重和盈利貢獻將穩步上升。

(ii) 香港物業部

香港地產市場經過二零零七年的活躍期後，在二零零八年第二季，樓價增長已略為放緩。然而由於香港土地供應有限，處於優質地段的樓盤供應更是非常缺乏，預計未來數年供不應求的情況將會加劇，長期物業價格將會持續向上。

本集團目前財政狀況非常穩健，在資金充裕的利好條件下，可選擇在最適當的時機推售單位，以爭取更佳的投資回報。管理層預期，未來數年香港的物業銷售，將可錄得可觀的成績。

企業租戶需求依然強勁，加上投資活動支持，辦公室租值預期可持續升勢。

市場持續受惠於經濟復甦，加上旅遊業對零售市場的支持，預料零售商舖的租金和出租率，均有進一步上升的空間。

香港作為亞洲的國際都會，地產市場不但擁有龐大的內部需求，對跨國企業和外國投資者而言，亦深具長遠投資價值。管理層認為，香港地產市場具有無可替代的獨特優勢，因此對香港物業部的長遠發展抱有信心，並將繼續致力為住客和租戶提供優質的環境、設施及服務。

(iii) 物流聯網部

成本上漲帶來前所未有的挑戰，其中包括能源和勞工成本的飆升，加上中國出口活動有增長放緩的跡象，管理層預期中國的物流業界將逐步出現整固，效益和競爭力較弱的物流公司將逐漸被淘汰。集團的物流聯網部擁有鞏固的基建後盾，以及多元化的行業專才，有信心能維持本身的競爭力，預期中的行業整固浪潮將對部門有利。

部門以亞洲為策略基地，在中國建立了覆蓋全面的物流網絡，能運用本地化的營運知識為整個供應鏈提供國際級的解決方案。部門繼續以成為亞洲領先的第三方物流服務供應商作為景願，尤其著重建立特有的中國優勢，並在歐洲大陸持續擴展版圖。

(iv) 基建部

部門將繼續穩定發展，為本集團提供健康的經常性收入。

(v) 整體展望

總括而言，集團繼續以物業、物流及基建三大核心業務，組成健康而可持續發展的營運平台。此等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，並有助集團在不斷變化的宏觀環境中維持穩定的業績表現。集團並會積極物色及尋求新投資機會，以維持增長動力，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》

於截至二零零八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（a）分別設立董事長及行政總裁之職務則自二零零八年三月十九日才開始遵守；及（b）獨立非執行董事之最低人數，於二零零八年五月六日至二零零八年五月十九日短期間曾低於三名。

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二零零八年六月三十日止六個月之業績及財務報表。在審閱該等財務報表時，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二零零八年六月三十日止六個月之財務報表之影響。

薪酬委員會

於截至二零零八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二零零八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二零零八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二零零七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

本公司將於二零零八年九月三日（星期三）及二零零八年九月四日（星期四）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二零零八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二零零八年九月二日（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，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。股息單及根據二零零八年中期股息以股代息計劃將予發行之新股股票將於二零零八年十月十七日（星期五）或相近日子派發。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零八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，本公司之董事為郭孔丞先生⁺、黃小抗先生⁺、何述勤先生⁺、馬榮楷先生⁺、蘇慶和先生，MBE，JP⁺、陳惠明先生、錢少華先生、古滿麟先生[#]、劉菱輝先生[#]、黃汝璞女士，JP[#]及謝啟之先生[@]。

承董事會命
郭孔丞
董事長

香港，二零零八年八月十九日

⁺ 執行董事

[#] 獨立非執行董事

[@] 非執行董事

* 僅供識別