

# 2008



## 中期報告

截至二零零八年六月三十日止六個月



嘉里建設有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：683

## 公司資料及重要日期

### 董事會

郭孔丞先生<sup>+</sup>  
    **董事長**  
黃小抗先生<sup>+</sup>  
    **總裁兼首席執行官**  
何述勤先生<sup>+</sup>  
馬榮楷先生<sup>+</sup>  
蘇慶和先生， MBE， JP<sup>+</sup>  
陳惠明先生  
錢少華先生  
古滿麟先生<sup>#</sup>  
劉菱輝先生<sup>#</sup>  
黃汝璞女士， JP<sup>#</sup>  
謝啟之先生<sup>@</sup>

### 審核委員會

劉菱輝先生  
    **主席**  
古滿麟先生  
黃汝璞女士， JP  
謝啟之先生

### 財務委員會

郭孔丞先生  
黃小抗先生  
何述勤先生

### 薪酬委員會

郭孔丞先生  
    **主席**  
黃小抗先生  
古滿麟先生  
劉菱輝先生  
黃汝璞女士， JP

### 執行委員會

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

### 合資格會計師

余錦華先生

### 公司秘書

李少菁女士

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

### 總辦事處及主要營業地點

香港太古城  
太古灣道14號  
太古城中心第三座13-14樓

### 網址

www.kerryprops.com

### 股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM08  
Bermuda

### 股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 聯絡

嘉里建設有限公司  
企業傳訊部  
香港太古城  
太古灣道14號  
太古城中心第三座13-14樓  
電話：(852) 2967 2200  
圖文傳真：(852) 2967 9480

### 重要日期

**暫停辦理股份過戶及登記**  
二零零八年九月三日及二零零八年九月四日

**建議派發中期股息／有關就以股代息股份發行之股票**  
二零零八年十月十七日

<sup>+</sup> 執行董事  
<sup>#</sup> 獨立非執行董事  
<sup>@</sup> 非執行董事

## 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><u>2,483</u></u>	<u><u>2,470</u></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	<b>7,227,932</b>	5,815,979
銷售成本		<b>(903,153)</b>	(749,797)
直接經營費用		<b>(3,965,428)</b>	(3,243,789)
毛利		<b>2,359,351</b>	1,822,393
其他收入及收益淨額		<b>435,179</b>	135,825
行政費用		<b>(478,670)</b>	(372,268)
投資物業公允價值之增加		<b>2,315,860</b>	1,585,950
		<b>1,173,194</b>	1,331,191
除融資費用前經營溢利		<b>3,489,054</b>	2,917,141
融資費用			
— 衍生金融工具公允價值增加前		<b>(124,984)</b>	(155,161)
— 衍生金融工具公允價值增加		<b>20,045</b>	159,671
		<b>(104,939)</b>	4,510
經營溢利	2,3	<b>3,384,115</b>	2,921,651
應佔聯營公司業績		<b>180,529</b>	174,230
除稅前溢利		<b>3,564,644</b>	3,095,881
稅項	4	<b>(846,013)</b>	(537,792)
期內溢利		<b>2,718,631</b>	2,558,089
應佔溢利：			
— 公司股東		<b>2,482,888</b>	2,470,343
— 少數股東權益		<b>235,743</b>	87,746
		<b>2,718,631</b>	2,558,089
中期股息		<b>428,051</b>	396,882
每股中期股息		<b>0.30港元</b>	0.30港元
每股盈利	5		
— 基本		<b>1.74港元</b>	1.94港元
— 攤薄		<b>1.71港元</b>	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
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		<b>3,126,247</b>	3,102,485
投資物業		<b>30,883,046</b>	28,324,740
租賃土地及土地使用權		<b>418,384</b>	402,478
發展中物業		<b>20,425,268</b>	14,138,189
土地訂金		<b>3,549,097</b>	3,525,737
聯營公司		<b>5,489,730</b>	5,686,005
衍生金融工具		<b>25,100</b>	18,684
可供出售投資		<b>1,640,669</b>	1,789,752
長期應收賬項		<b>28,454</b>	36,748
商譽		<b>439,581</b>	306,149
		<b>66,025,576</b>	57,330,967
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>4,897,042</b>	5,408,011
已落成之待售物業		<b>706,186</b>	579,784
應收賬項、預付款項及訂金	6	<b>3,018,093</b>	2,731,716
可收回稅項		<b>113,797</b>	102,248
儲稅券		<b>21,790</b>	21,790
於損益賬按公允價值處理之上市證券		<b>177,538</b>	224,743
銀行存款抵押		<b>68,414</b>	64,234
現金及銀行結存		<b>3,942,835</b>	4,236,714
		<b>12,945,695</b>	13,369,240
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	<b>3,284,198</b>	4,330,440
稅項		<b>985,686</b>	587,346
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	<b>2,221,495</b>	649,555
衍生金融工具		<b>27,352</b>	32,888
有抵押銀行透支		<b>12,448</b>	4,624
無抵押銀行透支		<b>2,516</b>	26,204
		<b>6,533,695</b>	5,631,057
流動資產淨值		<b>6,412,000</b>	7,738,183
總資產減流動負債		<b>72,437,576</b>	65,069,150

## 綜合資產負債表（續）

	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
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
		<b>20,420,161</b>	<b>18,290,685</b>
總資產減負債		<b>52,017,415</b>	<b>46,778,465</b>
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
		<b>46,387,193</b>	<b>44,010,767</b>
少數股東權益		<b>5,630,222</b>	<b>2,767,698</b>
總權益		<b>52,017,415</b>	<b>46,778,465</b>
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）		<b>46,387</b>	44,011
借貸淨額（包括債券）（百萬港元）		<b>12,428</b>	8,933
每股資產淨值（公司股東應佔權益）		<b>32.51</b> 港元	30.90港元
資產負債比率（借貸淨額／公司股東應佔權益）		<b>26.8%</b>	20.3%

## 綜合現金流動表

	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
<b>經營業務</b>		
來自經營之現金淨額	<b>1,099,254</b>	283,589
已付利息	<b>(305,728)</b>	(255,256)
已繳所得稅款	<b>(225,169)</b>	(87,172)
來自／(應用於) 經營業務之現金淨額	<b>568,357</b>	(58,839)
<b>投資業務</b>		
添置物業、機器及設備、投資物業及發展中物業	<b>(722,124)</b>	(1,100,807)
土地訂金之增加	<b>(4,259,846)</b>	—
收購附屬公司(扣除購入之現金及現金等值)	<b>(895,973)</b>	(14,025)
收購附屬公司之額外權益	<b>(130,684)</b>	—
出售附屬公司	—	23,403
出售附屬公司之部份權益	<b>2,000,154</b>	—
增持聯營公司投資	<b>(1,451)</b>	(484,256)
出售聯營公司	—	33,065
聯營公司償還貸款	<b>40,910</b>	445,616
可供出售投資之增加	<b>(78,472)</b>	—
長期應收賬項之減少	<b>8,367</b>	13,341
收購業務	—	(30,000)
已收利息	<b>44,684</b>	40,212
已收聯營公司股息	<b>25,868</b>	26,419
已收上市及非上市投資股息	<b>33,351</b>	20,768
接受投資公司還款	—	288
出售物業、機器及設備及投資物業所得款項	<b>68,024</b>	674,990
出售上市投資所得款項	—	14,164
應用於投資業務之現金淨額	<b>(3,867,192)</b>	(336,822)
<b>融資業務</b>		
發行股本所得款項	<b>17,743</b>	46,406
發行可換股債券所得款項(已扣除發行之直接成本)	—	2,325,258
償還銀行貸款	<b>(2,426,183)</b>	(4,436,582)
所提取銀行貸款	<b>5,601,856</b>	3,529,882
已付股息	<b>(859,226)</b>	(218,241)
少數股東注入資本	<b>515,606</b>	47,276
已付附屬公司少數股東股息	<b>(14,131)</b>	(25,048)
少數股東取回資本	<b>(20)</b>	(2,980)
少數股東貸款之增加	<b>54,812</b>	88,857
來自融資業務之現金淨額	<b>2,890,457</b>	1,354,828
現金及現金等值之(減少)／增加	<b>(408,378)</b>	959,167
匯率變動的影響	<b>130,363</b>	—
於一月一日之現金及現金等值	<b>4,205,886</b>	2,731,931
於六月三十日之現金及現金等值	<b>3,927,871</b>	3,691,098
<b>現金及現金等值之分析</b>		
銀行存款抵押	—	24,552
現金及銀行結存	<b>3,942,835</b>	3,682,272
有抵押銀行透支	<b>(12,448)</b>	(1,039)
無抵押銀行透支	<b>(2,516)</b>	(14,687)
	<b>3,927,871</b>	3,691,098

綜合權益變動表  
— 未經審核

	公司股東應佔權益						少數股東 權益	總權益
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派股息 千港元	合計 千港元		
於二零零七年一月一日之結餘	1,238,289	4,315,270	9,548,836	13,417,641	804,888	29,324,924	2,132,156	31,457,080
遞延稅項於儲備中扣除	—	—	(35,314)	—	—	(35,314)	(11,974)	(47,288)
可供出售投資公允價值之增加	—	—	136,609	—	—	136,609	—	136,609
衍生金融工具公允價值之增加	—	—	1,030	—	—	1,030	—	1,030
折算中國及海外附屬公司及聯營公司 財務報表所產生之滙兌差異	—	—	458,621	—	—	458,621	122,647	581,268
直接確認於權益內之淨收入	—	—	560,946	—	—	560,946	110,673	671,619
期內溢利	—	—	—	2,470,343	—	2,470,343	87,746	2,558,089
截至二零零七年六月三十日止六個月 已確認之收入及支出總計	—	—	560,946	2,470,343	—	3,031,289	198,419	3,229,708
發行股本								
— 以股代之股息	14,338	609,778	—	—	—	624,116	—	624,116
— 行使購股權	3,350	49,094	(6,038)	—	—	46,406	—	46,406
— 轉換可換股債券	66,962	1,813,982	(99,762)	—	—	1,781,182	—	1,781,182
發行可換股債券	—	—	205,553	—	—	205,553	—	205,553
購股權支出撥備	—	—	2,350	—	—	2,350	—	2,350
已付股息	—	—	—	(37,469)	(804,888)	(842,357)	(25,048)	(867,405)
二零零七年擬派中期股息	—	—	—	(396,882)	396,882	—	—	—
轉撥	—	—	752	(752)	—	—	—	—
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	5,877	5,877
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	(291)	(291)
少數股東注入資本	—	—	—	—	—	—	47,276	47,276
少數股東取回資本	—	—	—	—	—	—	(2,980)	(2,980)
	84,650	2,472,854	102,855	(435,103)	(408,006)	1,817,250	24,834	1,842,084
於二零零七年六月三十日之結餘	1,322,939	6,788,124	10,212,637	15,452,881	396,882	34,173,463	2,355,409	36,528,872

## 公司股東應佔權益

	公司股東應佔權益					少數股東		
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派股息 千港元	合計 千港元	權益 千港元	總權益 千港元
於二零零八年一月一日之結餘	1,424,278	11,804,186	11,263,616	18,592,906	925,781	44,010,767	2,767,698	46,778,465
遞延稅項於儲備中扣除	-	-	(9,029)	-	-	(9,029)	(5,162)	(14,191)
可供出售投資公允價值之減少	-	-	(151,514)	-	-	(151,514)	-	(151,514)
衍生金融工具公允價值之增加	-	-	9,924	-	-	9,924	-	9,924
於出售一間附屬公司時將儲備回撥	-	-	(19,457)	-	-	(19,457)	-	(19,457)
折算中國及海外附屬公司及聯營公司 財務報表所產生之滙兌差異	-	-	878,063	-	-	878,063	370,266	1,248,329
直接確認於權益內之淨收入	-	-	707,987	-	-	707,987	365,104	1,073,091
期內溢利	-	-	-	2,482,888	-	2,482,888	235,743	2,718,631
截至二零零八年六月三十日止六個月 已確認之收入及支出總計	-	-	707,987	2,482,888	-	3,190,875	600,847	3,791,722
發行股本								
— 以股代息之股息	1,229	65,701	-	-	-	66,930	-	66,930
— 行使購股權	1,329	20,480	(4,066)	-	-	17,743	-	17,743
購股權支出撥備	-	-	27,034	-	-	27,034	-	27,034
已付股息	-	-	-	(375)	(925,781)	(926,156)	(14,131)	(940,287)
二零零八年擬派中期股息	-	-	-	(428,051)	428,051	-	-	-
轉撥	-	-	1,535	(1,535)	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	131,997	131,997
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	(155,916)	(155,916)
出售附屬公司之部份權益	-	-	-	-	-	-	1,784,141	1,784,141
少數股東注入資本	-	-	-	-	-	-	515,606	515,606
少數股東取回資本	-	-	-	-	-	-	(20)	(20)
	2,558	86,181	24,503	(429,961)	(497,730)	(814,449)	2,261,677	1,447,228
於二零零八年六月三十日之結餘	1,426,836	11,890,367	11,996,106	20,645,833	428,051	46,387,193	5,630,222	52,017,415

## 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		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	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
	<b>668,077</b>	509,100	<b>384,374</b>	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
	<b>2,190,733</b>	1,688,519	<b>1,477,916</b>	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
	<b>4,087,167</b>	3,400,835	<b>268,506</b>	242,813
基建	—	—	(368)	(562)
項目、物業管理及其他	73,049	32,142	(7,391)	152,517
	<b>7,227,932</b>	5,815,979	<b>2,210,921</b>	1,590,460
投資物業公允價值之增加	—	—	1,173,194	1,331,191
	<b>7,227,932</b>	5,815,979	<b>3,384,115</b>	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)
	<b>7,227,932</b>	5,815,979	<b>3,384,115</b>	2,921,651

## 簡明中期財務報表附註(續)

### 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析如下：

	截至二零零八年六月三十日止六個月							綜合
	中國物業	香港物業	海外物業	物流及貨倉	基建	其他	對銷	
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	<u>1,167,573</u>	<u>5,621</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,173,194</u>
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	<u>(2,904)</u>	<u>28,297</u>	<u>22,698</u>	<u>106,240</u>	<u>30,298</u>	<u>(4,100)</u>	<u>—</u>	<u>180,529</u>
除稅前溢利	2,624,082	477,505	31,460	374,746	29,930	26,921	—	3,564,644
稅項	<u>(801,896)</u>	<u>5,492</u>	<u>—</u>	<u>(43,415)</u>	<u>—</u>	<u>(6,194)</u>	<u>—</u>	<u>(846,013)</u>
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	<u>202,490</u>	<u>260</u>	<u>—</u>	<u>33,036</u>	<u>(44)</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>235,743</u>
	<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
<b>收入</b>								
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>
<b>業績</b>								
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>

## 簡明中期財務報表附註(續)

### 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)
	104,939	(4,510)

## 4. 稅項

	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
稅項(開支)/抵免包括：		
中國稅項		
本期	(482,082)	(94,565)
遞延	(335,406)	(22,019)
	<b>(817,488)</b>	(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)
	<b>(10,044)</b>	(411,166)
海外稅項		
本期	(21,496)	(10,042)
遞延	3,015	—
	<b>(18,481)</b>	(10,042)
	<b>(846,013)</b>	(537,792)

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。

## 簡明中期財務報表附註(續)

### 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	<b>1,424,808,198</b>	1,274,980,525
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<b>2,482,888</b>	2,470,343
每股基本盈利	<b>1.74 港元</b>	1.94 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	
	二零零八年	二零零七年
已發行股份加權平均數	<b>1,424,808,198</b>	1,274,980,525
可換股債券之調整	<b>49,296,291</b>	95,094,301
購股權之調整	<b>4,727,434</b>	6,340,866
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<b>1,478,831,923</b>	1,376,415,692
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<b>2,482,888</b>	2,470,343
可換股債券之融資成本之調整	<b>51,588</b>	63,843
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<b>2,534,476</b>	2,534,186
每股攤薄盈利	<b>1.71 港元</b>	1.84 港元

## 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>

## 簡明中期財務報表附註(續)

### 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
	<b>8,064,651</b>	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
	<b>10,760,354</b>	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
	<b>6,399,217</b>	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%
	<u>1,087</u>	<u>1,752</u>	<u>922</u>	<u>64</u>	<u>3,825</u>	
停車場及其他	191	291	344	—	826	
總樓面面積	<u>1,278</u>	<u>2,043</u>	<u>1,266</u>	<u>64</u>	<u>4,651</u>	

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%
	<u>1,277</u>	<u>1,658</u>	<u>117</u>	<u>64</u>	<u>3,116</u>	
停車場及其他	195	278	142	—	615	
總樓面面積	<u>1,472</u>	<u>1,936</u>	<u>259</u>	<u>64</u>	<u>3,731</u>	

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 <sup>^</sup>	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%

<sup>^</sup> 北京嘉里中心大酒店除外

## 管理層討論及分析(續)

### (B) 中國物業部(續)

#### (i) 投資物業(續)

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。

## 管理層討論及分析(續)

### (B) 中國物業部(續)

#### (iii) 發展中物業(續)

##### 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，靠近未來地鐵一、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、商場、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。

## 管理層討論及分析(續)

### (B) 中國物業部(續)

#### (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，江景開闊，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 <sup>*</sup>	99%	649 <sup>*</sup>	98%
商用	1,301	92%	1,345	92%
辦公室	645	98%	646	92%
總樓面面積	<u>2,589</u>		<u>2,640</u>	

\* 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。

## 管理層討論及分析（續）

### (C) 香港物業部（續）

#### (i) 投資物業（續）

##### 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啟德機場舊址，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。

## 管理層討論及分析(續)

### (C) 香港物業部(續)

#### (iii) 發展中物業(續)

##### 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，部門獲香港科技園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。

## 管理層討論及分析(續)

### (E) 物流聯網部(續)

#### (i) 物流業務(續)

##### 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。

## 管理層討論及分析(續)

### (E) 物流聯網部(續)

#### (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。

## 管理層討論及分析(續)

### (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<sup>+</sup>、黃小抗先生<sup>+</sup>、何述勤先生<sup>+</sup>、馬榮楷先生<sup>+</sup>、蘇慶和先生，MBE，JP<sup>+</sup>、陳惠明先生、錢少華先生、古滿麟先生<sup>#</sup>、劉菱輝先生<sup>#</sup>、黃汝璞女士，JP<sup>#</sup>及謝啟之先生<sup>@</sup>。

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。

<sup>+</sup> 執行董事

<sup>#</sup> 獨立非執行董事

<sup>@</sup> 非執行董事

(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慾望。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，以爭取最佳的投資回報。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。

## 管理層討論及分析(續)

### (J) 展望(續)

#### (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。

## 購股權

購股權（根據一九九七年購股權計劃授出）於截至二零零八年六月三十日止六個月內之變動情況，根據上市規則第 17.07 條列於下表：

類別	授出日期	階段	於二零零八年	於期內		於期內	於二零零八年	行使價 港元	行使期間
			一月一日 持有購股權 數目	於期內轉自 其他類別	於期內轉往 其他類別	行使購股權 數目 (附註 1 & 2)	六月三十日 持有購股權 數目		
<b>1. 董事</b>									
洪敬南先生	16/04/2002	I	518,248	—	(518,248)	—	—	6.85	16/04/2003-15/04/2012
(於二零零八年 六月三日辭任)	16/04/2002	II	518,247	—	(518,247)	—	—	6.85	16/04/2004-15/04/2012
<b>2. 持續合約僱員</b>									
	01/06/2000	I	30,000	—	—	—	30,000	6.70	01/06/2001-31/05/2010
	01/06/2000	II	72,564	—	—	—	72,564	6.70	01/06/2002-31/05/2010
	01/06/2000	III	96,616	—	—	—	96,616	6.70	01/06/2003-31/05/2010
	02/03/2001	I	37,000	—	—	—	37,000	11.59	02/03/2002-01/03/2011
	02/03/2001	II	45,000	—	—	(8,000)	37,000	11.59	02/03/2003-01/03/2011
	02/03/2001	III	44,038	—	—	(12,208)	31,830	11.59	02/03/2004-01/03/2011
	16/04/2002	I	101,711	—	—	(3,247)	98,464	6.85	16/04/2003-15/04/2012
	16/04/2002	II	111,711	—	—	(13,247)	98,464	6.85	16/04/2004-15/04/2012
<b>3. 其他</b>									
	01/06/2000	I	45,000	—	—	(45,000)	—	6.70	01/06/2001-31/05/2010
	01/06/2000	II	45,000	—	—	(45,000)	—	6.70	01/06/2002-31/05/2010
	01/06/2000	III	44,088	—	—	(44,088)	—	6.70	01/06/2003-31/05/2010
	02/03/2001	I	22,000	—	—	(22,000)	—	11.59	02/03/2002-01/03/2011
	02/03/2001	II	22,000	—	—	(22,000)	—	11.59	02/03/2003-01/03/2011
	02/03/2001	III	19,311	—	—	(19,311)	—	11.59	02/03/2004-01/03/2011
	16/04/2002	I	—	518,248	—	(400,000)	118,248	6.85	16/04/2003-15/04/2012
	16/04/2002	II	—	518,247	—	—	518,247	6.85	16/04/2004-15/04/2012
<b>總數：</b>			<b>1,772,534</b>	<b>1,036,495</b>	<b>(1,036,495)</b>	<b>(634,101)</b>	<b>1,138,433</b>		

購股權（根據二零零二年購股權計劃授出）於截至二零零八年六月三十日止六個月內之變動情況，根據上市規則第17.07條列於下表：

類別	授出日期	階段	於二零零八年 一月一日 持有購股權 數目	於期內 授出購股權 數目	於期內轉自 其他類別	於期內轉往 其他類別	於期內 行使購股權 數目 (附註1&3)	於二零零八年 六月三十日 持有購股權 數目	行使價 港元	行使期間
<b>1. 董事</b>										
洪敬南先生 (於二零零八年 六月三日辭任)	17/03/2005	I	750,000	-	-	(750,000)	-	-	18.74	17/03/2006-16/03/2015
	17/03/2005	II	750,000	-	-	(750,000)	-	-	18.74	17/03/2007-16/03/2015
黃小抗先生	17/03/2005	I	162,000	-	-	-	-	162,000	18.74	17/03/2006-16/03/2015
	17/03/2005	II	750,000	-	-	-	-	750,000	18.74	17/03/2007-16/03/2015
	02/04/2008	I	-	750,000	-	-	-	750,000	47.70	02/04/2009-01/04/2018
	02/04/2008	II	-	750,000	-	-	-	750,000	47.70	02/04/2010-01/04/2018
	02/04/2008	III	-	1,500,000	-	-	-	1,500,000	47.70	02/04/2011-01/04/2018
何述勤先生	02/04/2008	I	-	300,000	-	-	-	300,000	47.70	02/04/2009-01/04/2018
	02/04/2008	II	-	300,000	-	-	-	300,000	47.70	02/04/2010-01/04/2018
	02/04/2008	III	-	600,000	-	-	-	600,000	47.70	02/04/2011-01/04/2018
馬榮楷先生	17/03/2005	I	320,000	-	-	-	(240,000)	80,000	18.74	17/03/2006-16/03/2015
	17/03/2005	II	400,000	-	-	-	-	400,000	18.74	17/03/2007-16/03/2015
	02/04/2008	I	-	200,000	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2009-01/04/2018
	02/04/2008	II	-	200,000	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2010-01/04/2018
	02/04/2008	III	-	400,000	-	-	-	400,000	47.70	02/04/2011-01/04/2018
陳惠明先生	02/04/2008	I	-	200,000	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2009-01/04/2018
	02/04/2008	II	-	200,000	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2010-01/04/2018
	02/04/2008	III	-	400,000	-	-	-	400,000	47.70	02/04/2011-01/04/2018
錢少華先生	02/04/2008	I	-	200,000	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2009-01/04/2018
	02/04/2008	II	-	200,000	-	-	-	200,000	47.70	02/04/2010-01/04/2018
	02/04/2008	III	-	400,000	-	-	-	400,000	47.70	02/04/2011-01/04/2018
<b>2. 持續合約僱員</b>										
	17/03/2005	I	667,500	-	-	-	(37,500)	630,000	18.74	17/03/2006-16/03/2015
	17/03/2005	II	1,197,500	-	-	-	(417,500)	780,000	18.74	17/03/2007-16/03/2015
	02/04/2008	I	-	1,300,000	-	-	-	1,300,000	47.70	02/04/2009-01/04/2018
	02/04/2008	II	-	1,300,000	-	-	-	1,300,000	47.70	02/04/2010-01/04/2018
	02/04/2008	III	-	2,600,000	-	-	-	2,600,000	47.70	02/04/2011-01/04/2018
<b>3. 其他</b>										
	17/03/2005	I	-	-	750,000	-	-	750,000	18.74	17/03/2006-16/03/2015
	17/03/2005	II	20,000	-	750,000	-	-	770,000	18.74	17/03/2007-16/03/2015
	02/04/2008	I	-	150,000	-	-	-	150,000	47.70	02/04/2009-01/04/2018
	02/04/2008	II	-	150,000	-	-	-	150,000	47.70	02/04/2010-01/04/2018
	02/04/2008	III	-	300,000	-	-	-	300,000	47.70	02/04/2011-01/04/2018
<b>總數：</b>			<b>5,017,000</b>	<b>12,400,000</b>	<b>1,500,000</b>	<b>(1,500,000)</b>	<b>(695,000)</b>	<b>16,722,000</b>		

附註：

- 本公司股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為50.51港元。
- 於期內並無購股權根據一九九七年購股權計劃授出／就調整而授出、註銷或失效。
- 於期內並無購股權根據二零零二年購股權計劃就調整而授出、註銷或失效。

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

### (i) 本公司

董事姓名	普通股股份數目		根據股本 衍生工具 所持有之 相關普通股 股份數目 <sup>2</sup>	總計	股權 百分比(約) <sup>5</sup>
	個人權益 <sup>1</sup>	其他權益 <sup>4</sup>			
郭孔丞先生	1,004	6,090,762	—	6,091,766	0.43
黃小抗先生	—	50,000	3,912,000	3,962,000	0.28
何述勤先生	—	50,000	1,200,000	1,250,000	0.09
馬榮楷先生	81,020	50,000	1,280,000	1,411,020	0.10
蘇慶和先生，MBE，JP	—	50,000	—	50,000	0.00
陳惠明先生	4,000	50,000	800,000	854,000	0.06
錢少華先生	—	50,000	800,000	850,000	0.06

### (ii) 相聯法團

相聯法團名稱	董事姓名	普通股股份數目			總計	股權 百分比(約)
		個人權益 <sup>1</sup>	公司權益 <sup>3</sup>	其他權益 <sup>4</sup>		
Kerry Group Limited	郭孔丞先生	7,651,791	6,500,000	280,286,813	294,438,604	19.27 <sup>6</sup>
	黃小抗先生	4,617,263	8,504,300	—	13,121,563	0.86 <sup>6</sup>
	何述勤先生	1,388,452	—	—	1,388,452	0.09 <sup>6</sup>
	馬榮楷先生	1,010,620	—	—	1,010,620	0.07 <sup>6</sup>
	陳惠明先生	100,000	—	—	100,000	0.01 <sup>6</sup>
	錢少華先生	500,000	—	—	500,000	0.03 <sup>6</sup>
	謝啟之先生	600,000	—	—	600,000	0.04 <sup>6</sup>
Kerry Siam Seaport Limited	馬榮楷先生	1	—	—	—	0.00
SCMP Group Limited	郭孔丞先生	8,000	—	20,000	28,000	0.00 <sup>7</sup>
Shang Properties, Inc.	何述勤先生	1,570	—	—	1,570	0.00

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有本公司的購股權權益（此乃根據購股權計劃而獲本公司授予以認購相關普通股股份）。詳情載於本報告之「購股權」一節。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司持有之權益。
4. 此代表有關董事透過其為或然受益人之全權信託持有之權益。
5. 百分比已按於二零零八年六月三十日本公司已發行普通股股份總數（即1,426,835,887股普通股股份）作出調整。
6. 百分比已按於二零零八年六月三十日 Kerry Group Limited 已發行普通股股份總數（即1,527,684,428股普通股股份）作出調整。
7. 百分比已按於二零零八年六月三十日 SCMP Group Limited 已發行普通股股份總數（即1,560,945,596股普通股股份）作出調整。

以上 (i) 及 (ii) 節所披露之所有權益均代表本公司或相聯法團之股份之好倉。

除上述者外，於二零零八年六月三十日，各董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份或債券中概無任何已列入本公司根據證券條例第352條規定存置之登記冊內或依據標準守則須通知本公司及聯交所之其他權益或淡倉。

### 本公司股本中之主要權益

於二零零八年六月三十日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於本公司之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股 股份之身份	普通股股份數目	好倉／淡倉／ 可供借出的股份	股權 百分比（約） <sup>2</sup>
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	757,398,587 <sup>1</sup>	好倉	53.08
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	757,398,587 <sup>1</sup>	好倉	53.08
Caninco Investments Limited	實益擁有人	310,718,565 <sup>1</sup>	好倉	21.78
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	255,640,776 <sup>1</sup>	好倉	17.92
Moslane Limited	實益擁有人	88,085,647 <sup>1</sup>	好倉	6.17
JPMorgan Chase & Co.	所控制公司之權益	112,090,421	好倉	7.86
		9,103,901	淡倉	0.64
		45,724,455	可供借出的股份	3.20

## 本公司股本中之主要權益(續)

附註：

1. Caninco Investments Limited (「Caninco」)、Darmex Holdings Limited (「Darmex」) 及 Moslane Limited (「Moslane」) 為嘉里控股有限公司 (「嘉里控股」) 之全資附屬公司。嘉里控股乃 KGL 之全資附屬公司，故此，Caninco、Darmex 及 Moslane 擁有權益之股份亦包括在嘉里控股及 KGL 擁有權益之股份內。
2. 百分比已按於二零零八年六月三十日本公司已發行普通股股份總數 (即 1,426,835,887 股普通股股份) 作出調整。

除上述者外，於二零零八年六月三十日，本公司概無獲知會任何已列入根據證券條例第 336 條規定存置之登記冊內記載之本公司股份及相關股份之任何權益及淡倉。

## 董事進行證券交易之守則

本公司董事會已採納標準守則，並且，董事已確認他們於截至二零零八年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

## 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。

承董事會命  
郭孔丞  
董事長

香港，二零零八年八月十九日