

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址: www.kerryprops.com

(股份代號: 00683)

截至二零零九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」)公布本公司及旗下附屬公司與聯營公司(「本集團」)截至二零零九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二零零九年六月三十日止六個月之業績及財務報表。

截至二零零九年六月三十日止六個月，於綜合收益表內呈列之本集團股東應佔綜合淨溢利為 18.80 億港元，較二零零八年同期之 24.83 億港元下跌 24%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零零九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 8.90 億港元(二零零八年: 9.48 億港元)。截至二零零九年六月三十日止六個月，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利為 9.90 億港元(二零零八年: 15.35 億港元)，按年下跌 36%。

截至二零零九年六月三十日止六個月之每股盈利為 1.32 港元，較二零零八年同期錄得之每股 1.74 港元下跌 24%。每股盈利之計算基準詳列賬目附註 5 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，對本集團股東應佔溢利之影響如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	990	1,535	-36%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>890</u>	<u>948</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>1,880</u>	<u>2,483</u>	-24%

董事宣布將於二零零九年九月十八日（星期五）派發截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.3 港元（二零零八年：0.3 港元）予於二零零九年九月十一日（星期五）名列本公司股東名冊內之股東。

於二零零九年五月八日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.4 港元，合共約 5.71 億港元，並已於二零零九年五月十五日派發。

綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零九年 千港元	二零零八年 千港元 (重列)
營業額	2	5,404,729	6,977,052
銷售成本		(491,886)	(731,093)
直接經營費用		(3,081,671)	(3,958,073)
毛利		1,831,172	2,287,886
其他收入及收益淨額		229,011	506,644
行政費用		(514,970)	(478,670)
		1,545,213	2,315,860
投資物業公允價值之增加		881,896	1,173,194
除融資費用前經營溢利		2,427,109	3,489,054
融資費用		(42,096)	(104,939)
經營溢利	2,3	2,385,013	3,384,115
應佔聯營公司業績		594,097	180,529
除稅前溢利		2,979,110	3,564,644
稅項	4	(726,632)	(846,013)
期內溢利		2,252,478	2,718,631
應佔溢利：			
公司股東		1,879,558	2,482,888
少數股東權益		372,920	235,743
		2,252,478	2,718,631
中期股息		428,310	428,051
每股中期股息		0.30 港元	0.30 港元
每股盈利	5		
- 基本		1.32 港元	1.74 港元
- 攤薄		1.31 港元	1.71 港元

綜合全面收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
期內溢利	2,252,478	2,718,631
其他全面收益		
遞延稅項於儲備中扣除	(2,168)	(14,191)
可供出售投資公允價值之增加 / (減少)	80,233	(151,514)
衍生金融工具公允價值之增加		
- 一間聯營公司的現金流量對沖	1,881	9,924
出售一間附屬公司而撥回的儲備	-	(19,457)
折算中國及海外附屬公司及聯營公司 財務報表所產生之匯兌差異	27,594	1,248,329
期內其他全面收益總額 (已扣除稅項)	107,540	1,073,091
期內全面收益總額	<u>2,360,018</u>	<u>3,791,722</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	1,977,808	3,190,875
少數股東權益	382,210	600,847
	<u>2,360,018</u>	<u>3,791,722</u>

綜合財務狀況表

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 千港元	經審核 二零零八年 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		3,056,821	3,036,006
投資物業		33,338,277	29,709,611
租賃土地及土地使用權		567,716	520,176
發展中物業		11,542,417	20,206,602
土地訂金		3,960,347	3,113,939
聯營公司		6,891,894	6,100,933
可供出售投資		1,342,598	1,265,693
長期應收賬項		28,211	26,711
商譽		515,924	508,749
		61,244,205	64,488,420
流動資產			
發展中物業		12,133,045	5,933,005
已落成之待售物業		935,909	819,132
應收賬項、預付款項及訂金	6	2,608,963	3,772,279
可收回稅項		65,008	107,966
儲稅券		39,826	21,790
於損益賬按公允價值處理之上市證券		124,884	102,284
衍生金融工具		-	4,884
銀行存款抵押		2,786	1,235
現金及銀行結存		4,873,225	4,081,611
		20,783,646	14,844,186
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	3,746,102	3,533,779
稅項		907,118	676,332
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	514,080	1,907,948
可換股債券	9	138,995	-
衍生金融工具		1,755	-
有抵押銀行透支		4,480	3,713
無抵押銀行透支		9,355	11,472
		5,321,885	6,133,244
流動資產淨值		15,461,761	8,710,942
總資產減流動負債		76,705,966	73,199,362
非流動負債			
長期銀行貸款	8	9,611,851	8,495,475
可換股債券	9	2,398,302	2,472,202
定息債券		3,237,864	3,236,664
少數股東貸款		2,594,342	2,646,477
衍生金融工具		115,457	143,652
遞延稅項		3,918,780	3,661,109
		21,876,596	20,655,579
總資產減負債		54,829,370	52,543,783
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,427,700	1,427,190
股份溢價		11,903,804	11,899,348
其他儲備		12,153,583	11,998,505
保留溢利		22,093,706	20,642,488
擬派股息		428,310	570,876
		48,007,103	46,538,407
少數股東權益		6,822,267	6,005,376
總權益		54,829,370	52,543,783
財務摘要			
		二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)		48,007	46,538
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)		11,039	12,045
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)		33.63港元	32.61港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)		23.0%	25.9%

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 34 「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二零零八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二零零八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。

本年度有若干全新或經修訂的準則及詮釋必須於二零零九年一月一日開始之財政年度首次採用。有關詳情載列於截至二零零八年十二月三十一日之年度財務報表內。對本集團有影響之全新或經修訂的準則主要包括：

香港會計準則 1（經修訂）「財務報表的呈報」。此經修訂的準則引入數個專門術語的更改（包括修訂簡明綜合財務報表之標題）以及就數個呈列方式及披露作出變動。當中，本集團以兩個報表呈列於期內確認之所有收入及支出項目：(i)綜合收益表 - 顯示盈虧之組成部份及(ii)綜合全面收益表 - 以盈虧為起點並顯示其他全面收益之組成部份。然而，香港會計準則 1（經修訂）對本集團之業績或財務狀況並無任何影響。

香港財務準則 8「營運分部」。香港財務準則 8 取代了香港會計準則 14「分部報告」。此項準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。香港財務準則 8 對本集團須予呈報之分部並無影響。

「香港財務準則的改善」（於二零零八年十月公布）。是次改善計劃包括對 20 個不同的準則作出 35 個修訂，當中大部分是對一些在以前存在差異之會計處理方法作出闡明，此等修訂導致本集團若干會計政策之改變。當中包括唯一對本集團的會計政策有重大影響的「香港財務準則的改善」為香港會計準則 40「投資物業」的修訂（以及隨後修訂之香港會計準則 16「物業、機器及設備」）。

經修訂後，興建中之投資物業現已納入於香港會計準則 40 內。當公允價值模式被應用時，此等物業亦因應採用公允價值計量。然而，當興建中之投資物業的公允價值未能可靠地計量時，物業將按成本計量，直至建築完成與公允價值能可靠地計量兩者的較早者為止。截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團應佔興建中投資物業公允價值之增加（扣除其遞延稅項）為 758,955,000 港元（二零零八年：零）。

1. 編製基準及會計政策 (續)

以下為已公布但在二零零九年一月一日開始之財政年度未生效及未被提早採納的全新或經修訂的準則及詮釋：

- 香港財務準則 3 (經修訂)，「企業合併」
- 香港會計準則 27 (經修訂)，「綜合及獨立財務報表」
- 香港會計準則 39 (修訂本)，「金融工具：確認和計量」— 「合資格的對沖項目」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 17，「向擁有人分派非現金資產」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋 18，「轉撥自顧客的資產」(對二零零九年七月一日當日或以後所接收的轉撥資產生效)
- 二零零九年香港財務準則的改善

本集團已開始對此等全新或經修訂的準則及詮釋對其營運及財務狀況的影響進行評估。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

- (a) 本集團截至二零零九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	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元	千港元
		(重列)		(重列)
主要業務：				
物業租務				
- 中華人民共和國(「中國」)	416,465	369,523	298,630	312,946
- 香港	269,953	298,554	168,685	122,780
	686,418	668,077	467,315	435,726
物業銷售(附註)				
- 中國	762,941	1,486,445	389,096	1,112,667
- 香港	497,570	453,408	332,892	345,456
	1,260,511	1,939,853	721,988	1,458,123
酒店營運	109,441	208,906	10,005	87,884
物流及貨倉營運				
- 貨倉	210,619	220,585	134,813	127,991
- 物流	3,074,060	3,866,582	135,386	140,515
	3,284,679	4,087,167	270,199	268,506
基建	-	-	(225)	(368)
項目、物業管理及其他	63,680	73,049	33,835	(38,950)
	5,404,729	6,977,052	1,503,117	2,210,921
投資物業公允價值之增加	-	-	881,896	1,173,194
	5,404,729	6,977,052	2,385,013	3,384,115
主要市場：				
中國	2,826,421	3,817,493	1,443,962	2,707,414
香港	1,659,827	1,744,776	920,962	636,920
英國	290,890	560,648	13,756	23,340
其他	627,591	854,135	6,333	16,441
	5,404,729	6,977,052	2,385,013	3,384,115

附註: 物業銷售所得款項的分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
物業銷售所得款項(如上述)		
- 中國	762,941	1,486,445
- 香港	497,570	453,408
	1,260,511	1,939,853
投資物業銷售所得款項		
- 中國	-	-
- 香港	614,451	250,880
	614,451	250,880
物業銷售所得款項總額		
- 中國	762,941	1,486,445
- 香港	1,112,021	704,288
	1,874,962	2,190,733

2. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(b) 本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之收入及業績按營運分部分分析如下：

截至二零零九年六月三十日止六個月								
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流及貨倉 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入								
營業額	1,288,847	767,523	-	3,284,679	-	63,680	-	5,404,729
內部分部收入	-	-	-	-	-	34,078	(34,078)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	248,748	(248,748)	-
	<u>1,288,847</u>	<u>767,523</u>	<u>-</u>	<u>3,284,679</u>	<u>-</u>	<u>346,506</u>	<u>(282,826)</u>	<u>5,404,729</u>
業績								
投資物業公允價值增加前之分部業績	647,924	573,745	(1,063)	285,080	(210)	226,415	(248,748)	1,483,143
投資物業公允價值之增加	698,086	183,810	-	-	-	-	-	881,896
分部業績	<u>1,346,010</u>	<u>757,555</u>	<u>(1,063)</u>	<u>285,080</u>	<u>(210)</u>	<u>226,415</u>	<u>(248,748)</u>	<u>2,365,039</u>
股息收入	-	21,180	6,984	-	-	-	-	28,164
利息收入	13,684	5,584	1,275	3,269	777	9,317	-	33,906
利息支出	(8,858)	(45,768)	-	(18,150)	(792)	(217,276)	248,748	(42,096)
經營溢利/(虧損)	<u>1,350,836</u>	<u>738,551</u>	<u>7,196</u>	<u>270,199</u>	<u>(225)</u>	<u>18,456</u>	<u>-</u>	<u>2,385,013</u>
應佔聯營公司業績	450,424	6,920	36,148	71,834	31,054	(2,283)	-	594,097
除稅前溢利	<u>1,801,260</u>	<u>745,471</u>	<u>43,344</u>	<u>342,033</u>	<u>30,829</u>	<u>16,173</u>	<u>-</u>	<u>2,979,110</u>
稅項	(566,084)	(88,251)	(5,570)	(60,389)	-	(6,338)	-	(726,632)
期內溢利	<u>1,235,176</u>	<u>657,220</u>	<u>37,774</u>	<u>281,644</u>	<u>30,829</u>	<u>9,835</u>	<u>-</u>	<u>2,252,478</u>
應佔溢利：								
公司股東	897,616	654,026	37,774	249,469	30,838	9,835	-	1,879,558
少數股東權益	337,560	3,194	-	32,175	(9)	-	-	372,920
	<u>1,235,176</u>	<u>657,220</u>	<u>37,774</u>	<u>281,644</u>	<u>30,829</u>	<u>9,835</u>	<u>-</u>	<u>2,252,478</u>

截至二零零八年六月三十日止六個月 (重列)								
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流及貨倉 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入								
營業額	2,064,874	751,962	-	4,087,167	-	73,049	-	6,977,052
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>751,962</u>	<u>-</u>	<u>4,087,167</u>	<u>-</u>	<u>408,323</u>	<u>(336,942)</u>	<u>6,977,052</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	<u>2,637,756</u>	<u>511,842</u>	<u>(2,514)</u>	<u>283,542</u>	<u>(298)</u>	<u>300,728</u>	<u>(320,037)</u>	<u>3,411,019</u>
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)	<u>2,626,986</u>	<u>449,208</u>	<u>8,762</u>	<u>268,506</u>	<u>(368)</u>	<u>31,021</u>	<u>-</u>	<u>3,384,115</u>
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	<u>2,624,082</u>	<u>477,505</u>	<u>31,460</u>	<u>374,746</u>	<u>29,930</u>	<u>26,921</u>	<u>-</u>	<u>3,564,644</u>
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>

(c) 本集團於二零零九年六月三十日之資產總值按營運分部分分析如下：

二零零九年六月三十日								
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流及貨倉 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>36,981,058</u>	<u>31,129,111</u>	<u>1,790,031</u>	<u>11,473,139</u>	<u>887,624</u>	<u>33,954,795</u>	<u>(34,187,907)</u>	<u>82,027,851</u>
二零零八年十二月三十一日								
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流及貨倉 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>34,583,827</u>	<u>31,095,091</u>	<u>1,739,343</u>	<u>11,312,197</u>	<u>853,847</u>	<u>32,794,682</u>	<u>(33,046,381)</u>	<u>79,332,606</u>

3. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 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	28,164	33,351
利息收入	33,906	44,684
出售物業所得溢利	895,846	1,287,580
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	110,331	111,481
實際融資成本總額	288,361	368,710
減：撥充發展中物業成本	(224,709)	(243,726)
	63,652	124,984
衍生金融工具之公允價值之增加	(21,556)	(20,045)
	<u>42,096</u>	<u>104,939</u>

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
稅項 (開支) / 抵免包括：		
中國稅項		
本期	(373,296)	(482,082)
遞延	(214,992)	(335,406)
	(588,288)	(817,488)
香港利得稅		
本期	(83,919)	(93,992)
往年之多提撥備	21	145
遞延	(38,524)	83,803
	(122,422)	(10,044)
海外稅項		
本期	(17,274)	(21,496)
遞延	1,352	3,015
	(15,922)	(18,481)
	<u>(726,632)</u>	<u>(846,013)</u>

香港利得稅乃根據截至二零零九年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5% (二零零八年：16.5%) 之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零零九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	
	二零零九年	二零零八年
已發行股份加權平均數	<u>1,427,337,842</u>	<u>1,424,808,198</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>1,879,558</u>	<u>2,482,888</u>
每股基本盈利	<u>1.32港元</u>	<u>1.74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	
	二零零九年	二零零八年
已發行股份加權平均數	1,427,337,842	1,424,808,198
可換股債券之調整	49,296,291	49,296,291
購股權之調整	2,852,372	4,727,434
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,479,486,505</u>	<u>1,478,831,923</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	1,879,558	2,482,888
可換股債券之融資成本之調整	54,355	51,588
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>1,933,913</u>	<u>2,534,476</u>
每股攤薄盈利	<u>1.31港元</u>	<u>1.71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。於二零零九年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	1,080,364	1,642,879
一個月至三個月	405,597	504,211
超過三個月	92,881	149,115
	<u>1,578,842</u>	<u>2,296,205</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。於二零零九年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	480,555	533,349
一個月至三個月	167,121	182,299
超過三個月	81,626	105,068
	<u>729,302</u>	<u>820,716</u>

8. 銀行貸款

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	9,484,801	9,794,886
銀行貸款 - 有抵押	641,130	608,537
銀行貸款總額 (附註 (i))	10,125,931	10,403,423
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(514,080)	(1,907,948)
	<u>9,611,851</u>	<u>8,495,475</u>

8. 銀行貸款(續)

(i) 於二零零九年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
1年內	514,080	1,907,948
在第 2 至第 5年內		
- 在第 2 年內	5,989,884	623,355
- 在第 3 年內	2,739,042	7,017,424
- 在第 4 年內	58,606	52,559
- 在第 5 年內	745,044	741,165
	9,532,576	8,434,503
於 5 年內償還總額	10,046,656	10,342,451
超過 5 年	79,275	60,972
	10,125,931	10,403,423

9. 可換股債券

截至二零零九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二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表內。

10. 承擔

於二零零九年六月三十日，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：

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	5,703,575	6,260,863
已批准但未簽約	189,258	228,869
	5,892,833	6,489,732

11. 或然負債

(a) 銀行及其他信貸之擔保

	二零零九年 六月三十日 千港元	二零零八年 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(i)）	2,131,539	2,054,096
關於若干銀行批授按揭信貸予中國 若干物業一手買家之擔保（附註(ii)）	207,329	-
	<u>2,338,868</u>	<u>2,054,096</u>

- (i) 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，亦即本集團於二零零九年六月三十日須承擔之財務風險共約 2,131,539,000 港元（二零零八年十二月三十一日：2,054,096,000 港元）。由本集團於二零零九年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 2,591,406,000 港元（二零零八年十二月三十一日：2,570,349,000 港元）。
- (ii) 本集團就若干位於中國之自行發展物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零零九年六月三十日須承擔之財務風險共約 207,329,000 港元（二零零八年十二月三十一日：零）。由本集團於二零零九年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 1,751,345,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,714,054,000 港元）。

(b) 其他擔保及承諾

有關西區海底隧道與香港特別行政區政府承諾之擔保契據已於二零零九年二月五日獲解除。

除上述項目外，本集團自二零零八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

於二零零九年六月三十日，本集團之銀行貸款及透支總額為 10,139,766,000 港元（二零零八年十二月三十一日：10,418,608,000 港元），其中包括無抵押之總額 9,494,156,000 港元（二零零八年十二月三十一日：9,806,358,000 港元）及有抵押之總額 645,610,000 港元（二零零八年十二月三十一日：612,250,000 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 5,059,264,000 港元（二零零八年十二月三十一日：4,047,756,000 港元）；
- (ii) 本集團若干附屬公司為數 2,786,000 港元（二零零八年十二月三十一日：1,235,000 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。

13. 比較數字

若干比較數字已作重新分類以配合本期的呈報方式。重新分類該些數據對本集團的整體業績或財務狀況並無任何影響。

於以往期間，投資物業的銷售所得款項及其相關銷售成本分別在綜合收益表內的營業額、銷售成本及直接經營費用中呈列。本集團已作出若干重新分類以配合本期的呈報方式。

已於綜合收益表內重新分類比較數字的影響摘要如下：

	截至二零零八年六月三十日止六個月 千港元
營業額減少	(250,880)
銷售成本減少	(172,060)
直接經營費用減少	(7,355)
其他收入及收益淨額增加	71,465

管理層討論及分析

(A) 業績總覽

本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月期內錄得營業額54.05億港元，較截至二零零八年六月三十日止六個月同期營業額69.77億港元下跌23%。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。期內營業額下跌，主要由於中國之物業銷售以及物流業務收入減少所致。

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團在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9.90億港元（二零零八年：15.35億港元）。期內溢利與去年同期溢利比較下跌36%。

截至二零零九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8.90億港元（二零零八年：9.48億港元），已計入本集團之綜合收益表內。

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		變動
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 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	990	1,535	-36%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>890</u>	<u>948</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>1,880</u></u>	<u><u>2,483</u></u>	-24%

(B) 中國物業部

截至二零零九年六月三十日止六個月，中國物業部錄得營業額 12.89 億港元（二零零八年：20.65 億港元），本集團應佔淨溢利達 8.98 億港元（二零零八年：16.20 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）7.37 億港元（二零零八年：8.62 億港元）。

在回顧期內，雖然中國經濟及房地產市場受到全球金融海嘯的影響，本集團在優質物業組合基礎上，內地物業發展及銷售之業務計劃，仍然取得穩健進展。

(i) 投資物業

截至二零零九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 4.17 億港元及 2.98 億港元（二零零八年：分別為 3.70 億港元及 3.13 億港元）。

於二零零九年六月三十日，本集團在內地之住宅、商用及辦公室投資物業組合樓面面積合共 383 萬平方呎（於二零零八年十二月三十一日：383 萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零零九年六月三十日：

	北京	上海	深圳	福州	集團應佔 樓面面積	出租率
	(千平方呎)					
辦公室	711	682	815	-	2,208	78%
商用	98	443	107	64	712	90%
住宅	277	628	-	-	905	65%
	1,086	1,753	922	64	3,825	

於二零零八年十二月三十一日：

	北京	上海	深圳	福州	集團應佔 樓面面積	出租率
	(千平方呎)					
辦公室	711	682	815	-	2,208	79%
商用	98	443	107	64	712	91%
住宅	277	628	-	-	905	74%
	1,086	1,753	922	64	3,825	

本集團在中國之主要投資物業的出租率摘要如下：

物業	於二零零九年六月三十日 之出租率	於二零零八年十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 [^]	81%	90%
上海嘉里中心	78%	86%
嘉里不夜城第一期	86%	81%
嘉里華庭二期第一及第三座	69%	73%
深圳嘉里建設廣場一期	63%	60%

[^] 香格里拉北京嘉里中心大酒店除外

本集團座落於上海長寧區最新發展的豪宅項目嘉里華庭二期，租賃反應理想。於二零零九年六月三十日，第一及第三座合共 214 個單位中，144 個單位已以服務式公寓方式租出，佔其樓面面積約 478,000 平方呎之 69%。

位於深圳市中心區之嘉里建設廣場一期為甲級辦公室大樓，樓面面積約 805,000 平方呎，於二零零九年六月三十日，已租出其中約 63%，租客大部分為國際知名大型企業、資訊科技公司及跨國銀行。

(ii) 物業銷售

截至二零零九年六月三十日止六個月，位於中國物業之銷售錄得營業額及經營溢利分別為 7.63 億港元及 3.89 億港元（二零零八年：分別為 14.86 億港元及 11.13 億港元），主要來自上海嘉里不夜城第二期項目，包括住宅物業卓悅居及辦公大樓企業廣場之銷售。期內推出預售之物業並包括杭州樺楓居、北京星源匯、揚州水岸泓庭等，市場反應良好。

嘉里不夜城座落於閘北區，穩踞地利優勢及交通之便。第二期項目為綜合用途發展，分甲、乙兩部分，樓面面積約 160 萬平方呎。於二零零九年六月三十日，卓悅居 1,167 個住宅單位中，1,009 個已售出，佔總數 86%。企業廣場項目之可售單位為 435 個，已售出其中 216 個，佔總數約 50%。嘉里建設在內地的物業已成為卓越品質保證，卓悅居分階段銷售，市場反應持續理想。

(iii) 發展中物業

中國房地產市場在二零零九年上半年步入調整期，本集團在各個主要省市的多個優質項目如期發展。市場資金充裕，利率低企，有利本集團發展項目時取得更優厚的融資條件。

上海

位於上海最繁盛的靜安區之綜合用途物業發展項目，建築工程順利進行。靜安嘉里中心項目由本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）合營發展，分別佔 51% 及 49% 股權；包含豪華酒店、國際甲級辦公大樓及高級商場，樓面面積約 275 萬平方呎，預期於二零一二年落成。

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正進行上蓋工程。此合營項目位於浦東新區花木地區核心位置，毗鄰上海新國際博覽中心，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，目標於二零一零年第三季竣工。

閘北區之嘉里不夜城第三期工程，預計會緊接於二零零九年年底展開，可提供樓面面積約 109 萬平方呎，包括酒店、商場及寫字樓，本集團佔項目權益 74.25%，預期於二零一二年落成。

北京

位處北京新源里的高級住宅項目星源匯，為本集團在北京的首個銷售樓盤，可提供樓面面積約 500,000 平方呎（含商業及地下工程面積），其中公寓樓面面積約為 331,000 平方呎；本集團佔項目 71% 權益。星源匯座落燕莎區，不但結集生活配套，更保留了大量自然綠化與林木資源，是繁華京城中心區最宜居的國際化生活社區。項目由東西兩幢大樓組成，合共有 317 個單位，建築工程將於二零零九年八月竣工。於二零零九年六月三十日，已售出其中 123 個單位。

深圳

嘉里建設廣場二期為甲級辦公室物業，樓面面積約 850,000 平方呎，建築工程仍在進行中，預計於二零一一年落成，屆時將進一步鞏固本集團在深圳甲級寫字樓市場的地位，為該市樹立又一標誌性建築。

天津

天津市河東區的綜合物業項目，位處天津南站 CBD 區域，毗鄰天津金融城，臨傍海河，緊扣交通動脈。項目規劃發展包括酒店、甲級寫字樓、高級住宅、商場及服務式公寓，樓面面積約為 567 萬平方呎。項目發展凝聚了合資各方於酒店、商業及住宅項目之經驗，本集團佔其中 49% 權益。建築工程仍在進行階段，預計於二零一一年至二零一三年間分期竣工，落成後將為天津市中心增添一具代表性的地標。

杭州

本集團於杭州市下城區擁有兩幅地塊。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，樓面面積約 220 萬平方呎。項目規劃工作已接近完成，樁柱工程將於二零一零年第一季展開，預計於二零一二年分階段落成後，將成為杭州市新地標建築。

第二幅同位於下城區的地塊將發展為杭州城北舊區規模最大的標誌性社區之一，精品豪宅項目樺楓居樓面面積約 270 萬平方呎。項目距離市中心僅約 12 公里，座落市內最大的公交中心，交通便捷。項目工程預計分階段在二零一二年前落成。樺楓居自二零零八年十二月預售以來，市場反應非常熱烈，可見該項目深具競爭力。

南京

本集團與香格里拉共同開發南京市鼓樓區中央路一幅面積約 183,000 平方呎之優質地塊，項目位處南京市心臟地帶，將發展為包括酒店及商用物業之綜合項目，樓面面積約 915,000 平方呎，本集團佔項目 45% 權益。項目現正進行規劃工作，預計建設工程將於二零一零年年初展開。南京是江蘇省省會，擁有豐富的旅遊資源，項目所屬區內的寶船廠遺址更為國家 3A 級旅遊景點。

成都

本集團於四川省省會成都市發展住宅物業，項目座落該市高新技術產業開發區南面，預計可提供發展樓面面積約 690 萬平方呎。該地段已被規劃為成都市未來的商業中心地帶，區內設有會議展覽中心、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。項目一期現正進行地基工程，建築工程預計於二零一一年至二零一二年間分階段完成。

南昌

本集團與香格里拉組成合資公司，在江西省省會南昌市發展綜合物業。項目位於紅谷灘中心區一幅面積約 514,000 平方呎之優質地塊上，本集團佔項目 80% 權益。綜合項目之發展藍圖包括酒店、辦公樓、商業及高級公寓，樓面面積共約 257 萬平方呎。南昌是中部具增長潛力的城市之一，地塊位於南昌市新行政中心核心地段，毗鄰政府行政辦公大樓，江景開闊，地段優越。項目規劃工作現正進行中，建設工程將於二零一零年年初展開，預計於二零一二年至二零一五年間分階段落成。

長沙

本集團在湖南省省會長沙市參與一項合營住宅及商用物業發展計劃，項目位於天心區，省政府西側，緊臨湘江，盡享一線江景。本集團佔項目 61% 權益，預計樓面面積約 330 萬平方呎。項目樁柱工程將於二零零九年第四季展開，預計於二零一一年至二零一三年間分階段落成。

瀋陽

本集團在遼寧省省會瀋陽之地塊，位於青年大街東側及青年公園南面。瀋陽乃東北地區最大都會，本身亦擁有豐富旅遊資源。瀋陽嘉里中心項目位於該市標誌性工程—金廊（即青年大街）的核心位置，佔地約186萬平方呎，樓面面積約1,400萬平方呎，將規劃為集酒店、辦公室、商場、住宅及公寓於一體的綜合項目，目前正進行方案設計。一期住宅建築工程將於二零一零年年初展開。項目預計於二零一三年至二零二一年分階段落成。本集團佔項目60%權益。

揚州

本集團於揚州市新城西區發展酒店及高級住宅物業，其中住宅部分預計於今年年底竣工，本項目已推出其中一座住宅共計 58 個單位進行預售，截至二零零九年六月三十日，已售出 55 個單位（銷售率約為 95%），市場反應理想。整個項目預計至二零一一年全面落成後，將帶來樓面面積約 937,000 平方呎。

秦皇島

河北省秦皇島市中心臨海豪宅物業項目現處規劃階段，計劃提供樓面面積約 476 萬平方呎，預計至二零一三年分階段落成。秦皇島市向來為對外貿易的重要港口，亦是中國北方著名的旅遊城市，顯示出超越的經濟發展優勢和潛力。

滿洲里

位於內蒙古滿洲里的住宅及商用物業發展項目預期分階段至二零一二年竣工。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。預期項目之發展樓面面積約927,000平方呎，其中一期住宅部分將於二零一零年第二季推售，首批買家預期可於二零一零年第三季入伙。

唐山

本集團在唐山市之項目位於鳳凰新城區大里路，總地塊面積合共約為 102 萬平方呎。本集團與香格里拉及 Allgreen Properties Limited 之附屬公司已就項目組成合資公司，合作將地塊發展成樓面面積達 299 萬平方呎之酒店、住宅及配套商業物業。本集團佔該合資項目 40% 權益。唐山市是華北地區重要的沿海城市，毗鄰北京及天津，極具發展潛力。本集團相信，合營項目長遠能帶來可觀的持續收益。項目建築工程預計於本年內動工，計劃於二零一二年竣工。

曲阜

本集團於山東省曲阜市之酒店發展項目，位於新城區商業中心及城市中軸線上，樓面面積約 658,000 平方呎。項目已於二零零九年七月獲利轉售予香格里拉。

(iv) 香格里拉北京嘉里中心大酒店

截至二零零九年六月三十日止六個月，香格里拉北京嘉里中心大酒店錄得營業額及經營溢利分別為 1.09 億港元及 1,000 萬港元（二零零八年：分別為 2.09 億港元及 8,800 萬港元），平均入住率為 42%（二零零八年：73%）。

(C) 香港物業部

截至二零零九年六月三十日止六個月，香港物業部錄得營業額 7.68 億港元（二零零八年：7.52 億港元）；本集團應佔淨溢利則為 6.54 億港元（二零零八年：4.83 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）1.53 億港元（二零零八年：7,500 萬港元）。

部門營業額主要來自灝畋峰及 SOHO 38 單位銷售的貢獻，而出售 Belgravia 之部份單位亦為本集團之溢利帶來貢獻。

部門在香港擁有均衡的優質物業組合，尤其港島區的優質地段物業，在供應稀缺的情況下，預期將為部門的持續增長不斷注入強大動力。該等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，或可供發展的土地儲備，既能持續從物業銷售中賺取理想的回報，亦可在投資物業基礎上維持穩定的經常性收入。

(i) 投資物業

於二零零九年首六個月，本集團在香港的優質投資物業組合分別錄得租金收入 2.70 億港元及經營溢利 1.69 億港元（二零零八年：分別為 2.99 億港元及 1.23 億港元）。

於二零零九年六月三十日，本集團在香港的住宅、商用及辦公室投資物業之樓面面積合共 260 萬平方呎（於二零零八年十二月三十一日：264 萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

	於二零零九年六月三十日		於二零零八年十二月三十一日	
	集團應佔		集團應佔	
	樓面面積		樓面面積	
	(千平方呎)	出租率	(千平方呎)	出租率
住宅	723 [※]	92%	618 ^{※※}	93%
商用	1,194	94%	1,194	96%
辦公室	645	96%	645	98%
	2,562		2,457	

※ 不包括 Belgravia

※※ 不包括 Belgravia 及 Tavistock

企業廣場5期／「MegaBox」

座落於東九龍的購物消閒旗艦「MegaBox」，樓面面積 110 萬平方呎，於二零零九年六月三十日出租率達 96%（於二零零八年十二月三十一日：97%），商場持續優化租戶組合，為本地消費者及遊客帶來更多零售、娛樂及美食創意體驗。

企業廣場 5 期的兩幢甲級辦公大樓，樓面面積約 519,000 平方呎。隨著東九龍逐步蛻變，發展為新商業旅遊中心，九龍灣面貌一新，大型企業紛紛進駐。於二零零九年六月三十日，企業廣場 5 期辦公大樓之出租率為 99%（於二零零八年十二月三十一日：99%）。

(ii) 物業銷售

截至二零零九年六月三十日止六個月，於香港已落成物業銷售營業額達 4.98 億港元(二零零八年：4.53 億港元)，而出售投資物業則帶來收入 6.14 億港元(二零零八年：2.51 億港元)。銷售收入主要來自出售已落成物業灝畋峰及 SOHO 38，以及投資物業 Belgravia。於二零零九年首六個月，來自物業銷售之經營溢利為 3.33 億港元（二零零八年：3.45 億港元）。

本地經濟雖然受到環球金融海嘯的影響，但香港背靠中國，加上市場資金充裕，利息低企，投資者和用家對優質和具潛力的物業需求殷切。本集團以打造頂級精品豪宅享譽市場，因此在回顧期內，能取得令人滿意的成績。本集團於二零零九年六月預售荃灣縉庭山住宅單位，亦深獲買家支持。

(iii) 發展中物業

西半山第一街／第二街

本集團與市區重建局合作發展的西半山第一街／第二街住宅項目，建築工程已將接近完成，預計在年底可展開銷售。此商住物業項目之樓面面積約410,000平方呎，將提供合共488個住宅單位及相連的商用單位。該項目為港島西區罕有尊貴樓盤，地點優越，區內校網極佳，市場對項目之銷售非常關注，相信在正式推售時將更為矚目。

荃灣縉庭山

位於荃灣國瑞路的園林豪宅項目縉庭山，於二零零九年六月展開預售，市場反應熱烈，瞬即成為區內的新焦點。縉庭山遠眺大帽山郊野公園，翠綠環抱，住宅單位及豪華會所均採用內外共融的建築設計，務求將自然景緻帶入室內。整個樓盤提供合共548個單位，銷售面積約450,000平方呎，目前已售出342個單位，佔總數62%；其餘單位預計於二零一零年首季在項目落成後發售。

鴨脷洲

本集團持有 35% 權益之鴨脷洲合營住宅項目，建築工程現正進行中。本集團佔此項目之樓面面積約 320,000 平方呎，於二零一零年上半年推售，屆時可推出 715 個住宅單位。項目預期在二零一一年第一季竣工。

跑馬地山光道／山村臺

位於跑馬地山光道 20 號及毗鄰的山村臺 1-5 號重建項目，建築工程現正進行中，可供發展之樓面面積約為 220,000 平方呎。本集團佔此豪宅項目 71% 權益，項目計劃於二零一一年第二季落成。

北角英皇道

位於北角英皇道 863-865 號之甲級辦公大樓項目現正進行建築工程，預計於二零一零年第四季竣工，屆時將成為港島東另一地標商廈。項目可發展樓面面積約為 511,000 平方呎，本集團佔此項目 40% 權益。

黃大仙親仁街

位於黃大仙親仁街之優質商住物業項目，住宅部分預計發展樓面面積約 767,000 平方呎，商用部分樓面面積約 153,000 平方呎。本集團目前正為項目的整體規劃精心構思，銳意打造另一具特色的城中精品。預計項目建築工程於二零一一年第三季竣工。

上環威利麻街

本集團購得之上環威利麻街之物業將重新發展成高級住宅及零售商舖，重建工程已於二零零九年上半年啓動。本集團佔該項目 71% 權益。中西區可供發展的土地非常有限，憑藉本集團發展精品豪宅的經驗和品牌優勢，預期項目將成為區內焦點，並可帶來理想的回報。

土瓜灣旭日街

位於九龍土瓜灣旭日街 5 號及 9 號之商住物業重建項目正處於規劃階段。此項目預計可提供樓面面積約 150,000 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之用。該區獨享南灣湖區和澳門半島景色，項目可供發展之樓面面積約 400,000 平方呎，工程預計於二零一二年第四季完成。

建議中的澳門填海項目，正待中央政府正式批核，然後由澳門特別行政區政府落實土地轉換程序。

(D) 海外物業部

本集團海外物業部於澳洲及菲律賓持有物業。於二零零九年首六個月，部門為本集團提供除稅後淨溢利貢獻為 3,800 萬港元（二零零八年：3,100 萬港元）。

(i) 澳洲

於二零零九年六月三十日，本集團持有 25% 權益之 Jacksons Landing 項目已售出 1,115 個單位（於二零零八年十二月三十一日：1,104 個單位），佔全部 1,196 個可供發售單位的 93%。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」）34.61% 之股票及 30.75% 之預託證券權益，投資於菲律賓物業市場。SPI 持有(i)馬尼拉 Shangri-La Plaza Mall 之 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 Center 之權益。於二零零九年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall 及 The Enterprise Center 之出租率分別為 99% 及 94%（於二零零八年十二月三十一日：分別為 99% 及 96%）。

Shangri-La Plaza Mall 表現維持健康，毗鄰地塊之擴建工程規劃仍在進行中，將拓建商場及興建住宅單位。地塊面積約 105,000 平方呎，計劃可提供樓面面積約 184 萬平方呎，其中約 401,000 平方呎為零售物業，約 144 萬平方呎為住宅發展用途。

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。於二零零九年六月三十日，The St. Francis Shangri-La Place 的 1,152 個住宅單位中，1,013 個單位（於二零零八年十二月三十一日：952 個單位）經已售出。The St. Francis Shangri-La Place 第一及第二座將於二零零九年第三季竣工。

此外，SPI 亦參與發展位於馬尼拉 Taguig 市 Fort Bonifacio 區之酒店及豪宅項目，包括興建六星級度假酒店、高級住宅單位，以及約 8,500 平方呎零售店舖物業。SPI 佔該項目 40% 權益，項目工程現正進行中，預計於二零一二年年底落成。

(E) 物流聯網部

環球金融危機影響深遠，令一眾工業國家紛罩經濟陰霾，國際貿易急劇放緩，為物流業帶來顯著的負面影響。在二零零九年上半年，中國內地絕大部分產品的進出口量下滑 25% 至 30%。加上不少國家及行業因年前經濟起飛而大量擴充產能及囤積存貨，以及 H1N1 流感擴散對採購活動構成干擾，情況更形惡化。

面對經濟逆境，部門的業績表現剛強抗逆能力。於二零零九年首六個月內，部門錄得營業額 32.85 億港元（二零零八年：40.87 億港元），較去年同期減少 20%。集團應佔淨溢利下跌 16% 至 2.49 億港元（二零零八年：2.98 億港元）。業績下降的主要原因，為海運及空運之處理貨運量持續下滑，令部門的物流投資溢利貢獻大幅下降 37%。撇除部門物流投資之溢利貢獻，二零零九年上半年之淨溢利與去年同期比較僅輕微下跌 5%。

(i) 香港貨倉業務

部門於香港倉儲業內穩踞領導地位。部門共營運 11 個貨倉，樓面面積達 556 萬平方呎。製造商及零售客戶自二零零八年年底開始進行清減存貨行動，令貨倉業之整體倉租及使用率承受一定下調壓力。於二零零九年六月三十日，部門營運的貨倉組合整體出租率亦輕微下降至 93%（二零零八年十二月三十一日：97%）。

於截至二零零九年六月三十日止六個月內，部門於香港之貨倉組合帶來 2.11 億港元（二零零八年：2.21 億港元）之營業額貢獻，部門應佔溢利則為 1.13 億港元（二零零八年：1.25 億港元）。

(ii) 物流業務

於二零零九年上半年，部門物流業務錄得營業額及淨溢利分別為 30.74 億港元及 7,000 萬港元（二零零八年：分別為 38.66 億港元及 6,800 萬港元）。其中，部門之綜合物流業務錄得盈利增長，但由於環球貿易低沉，嚴重打擊國際貨運業務，故抵銷部分盈利增長。

部門透過執行增長策略，配合成本控制，對業務組合進行策略管理，因此能夠在專注中國、建基亞洲、貫通全球的物流網絡基礎上，不斷創造長遠價值。

香港

於二零零九年首六個月內，香港物流業務的表現維持穩健水平，部門收入主要由綜合物流業務驅動。於期內，部門進一步鞏固在本地物流市場的領導地位，並在時裝、電子消費品及零售等獨特市場中取得優勢。

部門現正於大埔工業園內興建一幢27萬平方呎，高度設防、高智能及符合環保建築設計規格的产品組裝及整合中心，以緊貼最新的供應鏈需求。建築工程預計於二零一零年年底竣工，屆時將可支援部門進一步發展香港的綜合物流業務。

於二零零九年七月，部門專責貿易業務的Kerry FSDA Limited與汶萊政府成立合資公司，為清真食品市場發展一國際性品牌「Brunei Halal」。該合資公司名為Ghanim International Food Corporation Sdn Bhd，將負責採購、配送及推廣Brunei Halal品牌予環球消費群。

專注中國

部門向為中國內地物流業內最大投資營運商，二零零九年上半年國內的物流業務錄得分佔總部開支前淨溢利 5,800 萬港元（二零零八年：5,600 萬港元），按年上升 4%。

於期內，面對疲弱的環球市場狀況，部門在中國內地的綜合物流業務仍能有效對抗逆境，整體表現較去年增長18%。健康的本土消費及政府的振興措施適時製造獨特的增長機會，為部門於發展內地品牌及公司之業務上創造有利條件。

海運和空運的進出口量自二零零八年年底起大幅下滑，導致全球國際貨運業務量顯著放緩。於期內，部門取得數個臨時貨運項目，加上嚴格控制成本及有效重整運作，部門於二零零九年上半年在中國的國際貨運業務之溢利降幅控制於14%水平。

隨著中國內地經濟增長持續維持正軌，達到政府既定目標，部門將開展已考慮周詳的物流設施擴展計劃。於上半年，部門完成收購位於福州一幢108,000平方呎的物流中心，以及於昆山購入土地興建物流設施。位於成都一項269,000平方呎設施的建築工程亦已接近竣工，進一步擴大部門於內地的綜合物流營運平台。同時，部門將致力加強在內地的全國配送網絡。

建基亞洲

國際貿易放緩，部門在亞洲的業務，亦受自二零零九年上半年進出口貨量大幅減少之影響。在艱困的經營環境下，各個地區的整體貨運量及運輸費均見下跌，但環顧區內市場，越南及印度為部門表現最理想的地區。在印度，部門冀進一步捕捉市場的健康增長，故於二零零九年六月增持Kerry Reliable Logistics Private Limited之權益，由51%增至90%。在越南的擴展計劃亦繼續進行，位於胡志明市神浪區的營運基地將增加26萬平方呎之物流設施。於河內興建12萬平方呎設施之計劃亦正順利推進。

部門旗下的Kerry Asia Road Transport Limited與E.A.E. Logistics Co., Ltd.在二零零九年一月合併後，組成KART Logistics (Thailand) Limited (「KART」)，並由此新公司經營部門之陸路運輸網絡業務，繼續服務東南亞國家聯盟(「東盟」)之成員國。KART已開通兩條主要的跨境運輸路線，一條由雲南經老撾南下泰國或越南，另一條則由廣西通往越南。新開拓之業務經營時間雖短，但已開始錄得盈利。

二零零九年三月，部門收購Kerry-ITS Holdings Pte. Ltd.之60%權益，該公司總部設於新加坡，從事國際標準集裝罐箱清洗及維修業務。此國際標準集裝罐箱清洗業務配備先進設備，可保證迅速處理大量集裝罐箱，並符合最高的環保標準。部門冀運用本身的區域覆蓋，協助此業務發展成亞洲唯一的跨區國際標準集裝罐箱服務網絡。

貫通全球

歐洲的主要經濟體系放緩幅度遠較亞洲急劇，直接影響歐亞兩地的貿易貨流。同時，歐亞之間的運輸能力在期間大幅擴張，加上需求下滑，對運費及邊際利潤構成沉重壓力。因此，部門的歐洲分支在回顧期內之國際貨運收入及盈利貢獻均錄得下跌。有見及此，部門實行嚴格的成本控制措施，並提升經營效率，銳意擴大與現有及新客戶之業務。期內一眾歐洲公司面對其本土市場的需求縮減，冀利用部門在中國的專才、網絡及設施，擴大其在華之銷售及覆蓋範圍，因此對於部門服務的需求反而有所增長。

(iii) 物流投資

全球經濟自二零零八年年末逆轉，貨運量大幅下跌，對於部門的物流投資，尤其對亞洲空運中心之15%權益及赤灣集裝箱碼頭之25%權益等投資，帶來巨大影響。於二零零九年上半年，部門應佔物流投資之溢利下降37%至6,600萬港元(二零零八年：1.05億港元)。

透過一家持有大榮汽車貨運股份有限公司(「大榮」)27.6%權益之聯營公司，部門成為唯一一家在中港台三地擁有廣泛業務的物流公司，此一優勢有助部門捕捉兩岸貿易開通所帶來的商機。大榮為台灣主要物流營運商，擁有廣泛的網絡，其通過一支逾2,500輛貨車組成的車隊，架設起精細的配送網絡，每天處理的貨件數目超過20萬件。

(iv) 資訊科技

於今年上半年，部門按照 web 2.0 技術的發展方向加以實踐。兩個採用此技術的 B2B（企業對企業）門戶網站已率先採用；其中一個為網上商品訂購平台，另一為展覽物流服務平台。此將為部門的客戶帶來一個嶄新的網上體驗，助其與各業務單位加強協作。

實時電子交貨憑證仍然是 KerrierVISION 供應鏈可視化系統的發展重點。在多個香港項目成功應用後，此技術將為部門之國內快遞業務「China Express」實現實時追蹤功能至每一交付點，屆時技術的應用將擴展到更大範圍。第一階段部署在今年下半年實行。

資訊科技基礎設施也是部門成功的一個關鍵因素。在綠色數據中心的倡議下，部門已於二零零九年年中前將逾七十台位於香港、北京和英國的數據中心的服務器虛擬化。部門將依循此發展方向，繼續探索將虛擬化技術延伸至桌面和更多「雲端」運算的可能性。

(F) 基建部

基建部在香港及中國投資一系列基礎建設、環境保護及公用事業相關項目業務，為本集團帶來穩定的經常性收入。截至二零零九年六月三十日止六個月，部門為本集團提供的淨溢利貢獻為 3,100 萬港元（二零零八年：3,000 萬港元）。

(i) 香港

本集團在香港持有西區海底隧道 15% 權益，以及紅磡海底隧道管理合約 15% 權益。於二零零九年首六個月，本集團於此等投資之應佔淨溢利為 2,900 萬港元（二零零八年：2,800 萬港元）。

(ii) 中國

本集團在內蒙古自治區呼和浩特市持有一個水利處理項目之 13% 實益權益，於截至二零零九年六月三十日止六個月，該項目帶來應佔淨溢利為 200 萬港元（二零零八年：200 萬港元）。

本集團持有 25% 股權的 REDtone Telecommunications (China) Limited（「REDtone」），業務發展正面。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。於二零零九年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 38.34 億港元；而人民幣貸款則約相等於 4.80 億港元。故此於二零零九年六月三十日，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 159.01 億港元的約 24% 及 3%。

非人民幣之外幣借貸總額 38.34 億港元，主要包括面值總額 4.20 億美元（扣除直接發行成本後相等於約 32.38 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。

於二零零九年六月三十日，本集團之貸款總額中 6.53 億港元（約佔 4%）須於一年內償還；59.90 億港元（約佔 38%）須於第二年償還；59.41 億港元（約佔 37%）須於第三至第五年內償還；另有 33.17 億港元（約佔 21%）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。於二零零九年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約 96%。本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。

於二零零九年六月三十日，按本集團之負債淨額 110.39 億港元及股東權益 480.07 億港元計算，資產負債比率為 23.0%（於二零零八年十二月三十一日：25.9%）。

於二零零九年六月三十日，本集團共有總額 23 億港元之利率掉期合約，讓本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。

於二零零九年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 109.38 億港元，手頭現金淨額則為 48.62 億港元。此外，來自本集團投資物業組合、酒店業務及物流、貨運與貨倉業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

於二零零九年五月十一日，標準普爾確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景屬穩定。

(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。本集團於二零零九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：

月份	活動	主辦者	地點
一月	(1) 德意志銀行二零零九年中國年會	德意志銀行	北京
二月	(2) 花旗二零零九年亞太區固定收益投資者會議 (3) 高盛 Conviction Buy Corporate Day	花旗銀行 高盛	香港 香港
三月	(4) 瑞士信貸二零零九年亞洲投資會議	瑞士信貸	香港
五月	(5) 花旗二零零九年亞洲市場獲利者小型大會 (6) 德意志銀行Access Asian Property Corporate Day (7) 麥格里中國會議 (8) 高盛Hong Kong Realty Check Property Day	花旗銀行 德意志銀行 麥格里 高盛	香港 香港 香港 香港
六月	(9) 星展唯高達「亞洲脈搏」投資者交流會議	星展唯高達	新加坡

(I) 董事及職員

於本公告日期，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⁺、錢少華先生⁺、陳惠明先生、古滿麟先生[#]、劉菱輝先生[#]、黃汝璞女士，JP[#]及謝啟之先生[@]。

於二零零九年六月三十日，本公司及其附屬公司約有9,600名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險、醫療福利、教育資助及培訓計劃，以及購股權計劃。

購股權計劃

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。

於二零零九年二月六日，合共 7,830,000 股購股權（「購股權」）根據二零零二年購股權計劃授出。

於二零零九年六月三十日，總計 25,001,555 購股權尚未行使，當中 629,555 及 24,372,000 購股權分別根據一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃授出。

(J) 展望

(i) 中國物業部

中國面對席捲全球的金融海嘯，製造業和出口活動受到較大影響，但政府果斷推出了各項刺激經濟措施，鞏固內需，市場已見好轉跡象。統計局公布之最新數據顯示，經濟增長已由二零零九年第一季的 6.9%，回升至第二季的 7.9%，但當前的經濟發展面臨的困難和挑戰仍多，經濟回升基礎尚未穩固。二零零九年下半年，管理層認為經濟將仍會處於一定波動幅度的調整期，房地產市場反彈上升的趨勢基本形成，對國家長遠的經濟發展和地產市場的前景抱有信心。

本集團一向專注發展市場需要的優質綜合物業項目，由於目前大部分正在建設，因此在市場調整期間，所受影響相對輕微。新增的土地儲備主要集中在經濟基礎較好、地域優勢較佳的地區。現時市場銀根充裕，對房地產行業有積極影響。本集團作為一家具有良好信貸及業務往績的知名企業，亦能爭取到最佳的項目融資方案。

本集團將繼續在北京、上海以及經濟富裕、需求旺盛的大中城市，尋找、發展及持有優質的物業項目和土地儲備，嘉里建設以卓越品質在內地市場確立品牌，因此在逆境中更顯競爭優勢，相信在外圍經濟逐步復甦及國內市場平穩上升時，本集團的業務將會同時跟隨而進一步增長。

(ii) 香港物業部

由於各國政府大力推行挽救經濟方案，利率進一步下調，香港市場充斥大量資金，投資者積極尋求可保值及抗衡預期通脹的投資工具。此等因素均有利地產市場復甦。本集團在上半年持續銷售灝畋峰、SOHO 38 及 Belgravia，亦錄得令人滿意的成交呎價。銷售成績理想，足證本集團專注發展優質地段物業的策略成功。

本集團在二零零九年六月開始預售位於荃灣豪宅縉庭山的部分單位，市場反應非常理想。本集團並將開始部署西半山第一街／第二街的推售，管理層對此等優質物業之銷售充滿信心，預期未來數年香港的物業銷售數量和收入均可錄得穩健的增長。

企業租戶需求保持強健，本集團的辦公室物業，以至零售商舖，位處具發展潛力的地段，預期租值及出租率，均能維持穩定發展。

香港物業部將繼續秉承本集團專注發展優質物業的發展策略，致力為住客和租戶提供最理想的環境、設施及服務。

(iii) 物流聯網部

二零零八年開始的金融危機，在踏入二零零九年後更形加劇，廣泛影響更多行業及市場。下半年度，企業必須面對動盪和不可預測的經營環境。部門的首要任務，乃繼續提升網絡實力、資訊科技優勢及服務質素。

部門的工作重點之一，是繼續壯大綜合物流業務，特別在大中華地區及東盟國家之發展。部門亦會致力優化中國內地的現有配送及物流中心網絡，並發展對台貿易之兩岸業務平台。此外，部門將透過KART之網絡，繼續推展中國內地與東盟國家之間的跨境配送業務。

在印度和越南，部門的目標是進一步提升當地處理綜合物流及國際貨運業務之實力。雖然目前國際貨運市況疲弱，部門會在行業整固的環境下，積極捕捉增長契機和收購機會。

去年世界經歷重大改變，但部門抱持信心，堅信可在強健的根基上，憑藉不斷開創市場的營運方針，實現專注中國、建基亞洲、貫通全球的目標。

(iv) 基建部

部門將不斷優化營運及維持投資組合，繼續為本集團貢獻穩定的經常性收入。

企業管治

遵守上市規則

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四之企業管治常規守則。

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二零零九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二零零九年六月三十日止六個月之財務報表之影響。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零零九年九月十日（星期四）及二零零九年九月十一日（星期五）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二零零九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二零零九年九月九日（星期三）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。股息單將於二零零九年九月十八日（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

於截至二零零九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⁺、錢少華先生⁺、陳惠明先生、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
主席

香港，二零零九年八月二十六日

⁺ 執行董事

[#] 獨立非執行董事

[@] 非執行董事

* 僅供識別