

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)

截至二零一零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」）截至二零一零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二零一零年六月三十日止六個月之業績及財務報表。

截至二零一零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 26.53 億港元，較二零零九年同期之 18.76 億港元上升 41%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一零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 8.41 億港元（二零零九年：8.90 億港元）。截至二零一零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 18.12 億港元（二零零九年：9.86 億港元），按年上升 84%。

截至二零一零年六月三十日止六個月之每股盈利為 1.85 港元，較二零零九年同期錄得之每股 1.31 港元上升 41%。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
	二零一零年 百萬港元	二零零九年 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	1,812	986	+84%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>841</u>	<u>890</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>2,653</u>	<u>1,876</u>	+41%

董事宣布將於二零一零年九月十七日（星期五）派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.35 港元（二零零九年：0.3 港元）予於二零一零年九月十三日（星期一）名列本公司股東名冊內之股東。

於二零一零年五月四日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零零九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 5.74 億港元，並已於二零一零年五月十一日派發。

綜合收益表

	附註	未經審核	
		二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
營業額	2	11,697,610	5,404,729
銷售成本		(4,268,350)	(491,886)
直接經營費用		(4,479,679)	(3,085,030)
毛利		2,949,581	1,827,813
其他收入及收益淨額		79,609	229,011
行政費用		(549,636)	(514,970)
		2,479,554	1,541,854
投資物業公允價值之增加		943,654	881,896
除融資費用前經營溢利		3,423,208	2,423,750
融資費用		(20,670)	(42,096)
經營溢利	2,3	3,402,538	2,381,654
應佔聯營公司業績		410,390	594,097
除稅前溢利		3,812,928	2,975,751
稅項	4	(889,365)	(726,632)
期內溢利		2,923,563	2,249,119
應佔溢利：			
公司股東		2,652,628	1,876,199
非控制性權益		270,935	372,920
		2,923,563	2,249,119
中期股息		502,100	428,310
每股中期股息		0.35港元	0.30港元
每股盈利	5		
- 基本		1.85港元	1.31港元
- 攤薄		1.83港元	1.30港元

綜合全面收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
		(重列)
期內溢利	2,923,563	2,249,119
其他全面收益		
遞延稅項於儲備中扣除	(413)	(2,168)
可供出售投資公允價值之增加	73,542	80,233
分佔聯營公司的其他全面收益	691	2,132
境外業務的匯兌差異淨額	336,477	27,343
期內其他全面收益總額 (已扣除稅項)	410,297	107,540
期內全面收益總額	<u>3,333,860</u>	<u>2,356,659</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	2,981,682	1,974,449
非控制性權益	352,178	382,210
	<u>3,333,860</u>	<u>2,356,659</u>

綜合財務狀況表

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日 千港元	重列 二零零九年 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		3,376,072	3,334,859
投資物業		36,173,711	34,857,247
租賃土地及土地使用權		329,749	317,906
發展中物業		14,421,852	13,355,118
土地訂金		2,576,880	2,553,084
聯營公司		8,251,357	7,439,298
衍生金融工具		47,148	14,263
可供出售投資		1,574,606	1,501,034
長期應收賬項		20,491	23,409
商譽		523,012	523,012
		67,294,878	63,919,230
流動資產			
發展中物業		9,125,656	10,599,736
已落成之待售物業		2,200,296	4,378,262
應收賬項、預付款項及訂金	6	7,080,831	2,435,669
可收回稅項		261,567	82,060
儲稅券		86,103	64,671
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		178,475	162,253
受限制及有抵押之銀行存款		96,273	48,790
現金及銀行結存		8,883,063	6,655,585
		27,912,264	24,427,026
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	5,162,954	5,936,519
稅項		1,786,578	1,480,444
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	6,613,556	429,782
可換股債券	9	-	142,526
衍生金融工具		31,244	79,960
有抵押銀行透支		1,339	1,065
無抵押銀行透支		1,676	468
		13,597,347	8,070,764
流動資產淨值		14,314,917	16,356,262
總資產減流動負債		81,609,795	80,275,492
非流動負債			
長期銀行貸款	8	7,589,937	9,619,511
可換股債券	9	2,527,262	2,462,238
定息債券		3,256,098	3,240,870
非控制性權益貸款		2,826,486	2,796,071
遞延稅項		4,614,085	4,318,642
		20,813,868	22,437,332
總資產減負債		60,795,927	57,838,160
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		1,434,571	1,428,953
股份溢價		12,094,680	11,926,986
其他儲備		13,413,706	13,063,618
保留溢利		25,825,515	23,677,716
擬派股息		502,100	571,581
		53,270,572	50,668,854
非控制性權益		7,525,355	7,169,306
總權益		60,795,927	57,838,160

財務摘要

	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)	53,271	50,669
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)	11,011	9,192
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)	37.13港元	35.46港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)	20.7%	18.1%

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二零零九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二零零九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。

本年度有以下全新或經修訂的準則及詮釋必須於二零一零年一月一日開始之財政年度首次採用：

- 香港財務準則 2 (修訂本)，「集團以現金結算股份支付之交易」
- 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」
- 二零零九年香港財務準則的改善

當中對本集團的會計政策有重大的影響為「二零零九年香港財務準則的改善」中為香港會計準則 17 「租賃」作出的修訂。

香港會計準則 17 「租賃」(修訂本) 取消有關土地租賃分類之特有指引以消除與一般租賃分類指引間之不協調。經修訂後，土地租賃之分類將根據香港會計準則 17 一般之原則，即租賃有否將資產之重大部份風險及回報轉讓予承租人，以決定為融資租賃或營運租賃。此修訂前，於租賃期滿而所有權並不預期會轉讓予本集團之土地權益乃分類為營運租賃列作「租賃土地及土地使用權」，並於租賃期內攤銷。

根據修訂之生效日期及過渡條文，香港會計準則 17 (修訂本) 已於二零一零年一月一日開始之年度被追溯應用。本集團已按訂立租約時存在的資料重新評估於二零一零年一月一日尚未到期的租賃土地及土地使用權的分類，並追溯確認若干土地租賃為融資租賃。重新評估後，本集團已將若干租賃土地由營運租賃重新分類至融資租賃。

1. 編製基準及會計政策 (續)

對於物業權益分類為融資租賃並作自用，土地權益將列作「物業、機器及設備」並根據定期估值按公允價值減其後的折舊列賬。對於物業權益分類為融資租賃並持作在一般業務過程中出售或正在開發以供出售，該土地權益將在「發展中物業」下列為存貨，並按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。在此修改前，建築期內的土地權益攤銷資本化。

採納此修訂之影響如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
租賃土地及土地使用權減少	(68,776)	(71,307)
物業、機器及設備增加	346,610	353,700
遞延稅項增加	38,582	38,582
保留溢利減少	(360,364)	(355,805)
其他儲備增加	599,616	599,616
		截至六月三十日止六個月
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
直接經營費用增加	4,559	3,359

採納此修訂亦導至於二零零九年一月一日之年初保留溢利減少349,087,000港元。

以下為已公布但在二零一零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 9，「金融工具」
- 香港會計準則 24 (經修訂)，「關聯方之披露」
- 香港會計準則 32 (修訂本)，「供股之分類」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 14 (修訂本)，「預付最低資金需求」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 19，「以權益工具消除金融負債」
- 二零一零年香港財務準則的改善

當以上全新或經修訂的準則及詮釋生效時，本集團將會予以採納。本集團已就此開始評估其對本集團之影響，惟在現階段並未能確定其對本集團之營運及財政狀況有否重大的影響。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

(a) 本集團截至二零一零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 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
主要業務：				
物業租務				
- 中華人民共和國(「中國」)物業	398,004	416,465	284,439	298,630
- 香港物業	282,956	269,953	202,116	168,685
	680,960	686,418	486,555	467,315
物業銷售(附註)				
- 中國物業	746,464	762,941	456,320	389,096
- 香港物業	5,449,929	497,570	1,076,615	332,892
	6,196,393	1,260,511	1,532,935	721,988
酒店營運-中國物業	138,455	109,441	21,211	10,005
物流營運	4,625,858	3,284,679	349,493	266,840
基建	-	-	(88)	(225)
項目、物業管理及其他	55,944	63,680	68,778	33,835
	11,697,610	5,404,729	2,458,884	1,499,758
投資物業公允價值之增加	-	-	943,654	881,896
	11,697,610	5,404,729	3,402,538	2,381,654
主要市場：				
中國	3,450,353	2,826,421	1,399,866	1,443,962
香港	6,720,618	1,659,827	1,921,569	917,603
英國	513,530	290,890	19,343	13,756
其他	1,013,109	627,591	61,760	6,333
	11,697,610	5,404,729	3,402,538	2,381,654

附註: 物業銷售所得款項的分析

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售所得款項(如上述)		
- 中國物業	746,464	762,941
- 香港物業	5,449,929	497,570
	6,196,393	1,260,511
投資物業銷售所得款項		
- 中國物業	6,507	-
- 香港物業	-	614,451
	6,507	614,451
物業銷售所得款項總額		
- 中國物業	752,971	762,941
- 香港物業	5,449,929	1,112,021
	6,202,900	1,874,962

2. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(b) 本集團截至二零一零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：

截至二零一零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 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	1,282,923	5,732,885	-	4,625,858	-	55,944	-	11,697,610
內部分部收入	-	-	-	-	-	50,415	(50,415)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	271,153	(271,153)	-
	<u>1,282,923</u>	<u>5,732,885</u>	<u>-</u>	<u>4,625,858</u>	<u>-</u>	<u>377,512</u>	<u>(321,568)</u>	<u>11,697,610</u>
業績								
投資物業公允價值增加前之分部業績	707,392	1,380,562	(3,905)	355,500	(189)	241,337	(271,153)	2,409,544
投資物業公允價值之增加	568,654	375,000	-	-	-	-	-	943,654
分部業績	1,276,046	1,755,562	(3,905)	355,500	(189)	241,337	(271,153)	3,353,198
股息收入	-	30,759	13,981	-	-	-	-	44,740
利息收入	15,066	4,205	-	4,208	535	1,256	-	25,270
利息支出	(731)	(86,249)	-	(10,215)	(434)	(194,194)	271,153	(20,670)
經營溢利/(虧損)	1,290,381	1,704,277	10,076	349,493	(88)	48,399	-	3,402,538
應佔聯營公司業績	152,271	110,591	(776)	114,080	37,353	(3,129)	-	410,390
除稅前溢利	1,442,652	1,814,868	9,300	463,573	37,265	45,270	-	3,812,928
稅項	(531,304)	(272,794)	7,021	(86,239)	-	(6,049)	-	(889,365)
期內溢利	<u>911,348</u>	<u>1,542,074</u>	<u>16,321</u>	<u>377,334</u>	<u>37,265</u>	<u>39,221</u>	<u>-</u>	<u>2,923,563</u>
應佔溢利：								
公司股東	685,360	1,542,139	16,321	332,322	37,265	39,221	-	2,652,628
非控制性權益	225,988	(65)	-	45,012	-	-	-	270,935
	<u>911,348</u>	<u>1,542,074</u>	<u>16,321</u>	<u>377,334</u>	<u>37,265</u>	<u>39,221</u>	<u>-</u>	<u>2,923,563</u>
折舊及攤銷	<u>19,916</u>	<u>2,996</u>	<u>-</u>	<u>90,876</u>	<u>-</u>	<u>1,358</u>	<u>-</u>	<u>115,146</u>

截至二零零九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 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)	281,721	(210)	226,415	(248,748)	1,479,784
投資物業公允價值之增加	698,086	183,810	-	-	-	-	-	881,896
分部業績	1,346,010	757,555	(1,063)	281,721	(210)	226,415	(248,748)	2,361,680
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)	1,350,836	738,551	7,196	266,840	(225)	18,456	-	2,381,654
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	1,801,260	745,471	43,344	338,674	30,829	16,173	-	2,975,751
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>278,285</u>	<u>30,829</u>	<u>9,835</u>	<u>-</u>	<u>2,249,119</u>
應佔溢利：								
公司股東	897,616	654,026	37,774	246,110	30,838	9,835	-	1,876,199
非控制性權益	337,560	3,194	-	32,175	(9)	-	-	372,920
	<u>1,235,176</u>	<u>657,220</u>	<u>37,774</u>	<u>278,285</u>	<u>30,829</u>	<u>9,835</u>	<u>-</u>	<u>2,249,119</u>
折舊及攤銷	<u>20,203</u>	<u>3,880</u>	<u>-</u>	<u>88,236</u>	<u>-</u>	<u>1,371</u>	<u>-</u>	<u>113,690</u>

(c) 本集團於二零一零年六月三十日之資產總值按營運分部分分析如下：

二零一零年六月三十日								
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流 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>40,708,987</u>	<u>36,606,029</u>	<u>1,953,152</u>	<u>12,927,420</u>	<u>904,557</u>	<u>37,976,162</u>	<u>(35,869,165)</u>	<u>95,207,142</u>
二零零九年十二月三十一日 (重列)								
資產總值	<u>38,754,879</u>	<u>34,365,265</u>	<u>1,929,802</u>	<u>12,444,648</u>	<u>872,803</u>	<u>33,949,794</u>	<u>(33,970,935)</u>	<u>88,346,256</u>

3. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元 (重列)
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	44,740	28,164
利息收入	25,270	33,906
出售物業所得溢利	1,532,935	721,988
<i>扣除</i>		
折舊及攤銷	115,146	113,690
實際融資成本總額	321,054	288,361
減：撥充發展中物業成本	(218,783)	(224,709)
	102,271	63,652
衍生金融工具之公允價值之增加	(81,601)	(21,556)
	<u>20,670</u>	<u>42,096</u>

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
稅項 (開支) / 抵免包括：		
中國稅項		
本期	(378,955)	(373,296)
往年之不足撥備	(284)	-
遞延	(179,145)	(214,992)
	(558,384)	(588,288)
香港利得稅		
本期	(221,963)	(83,919)
往年之多提撥備	9	21
遞延	(90,651)	(38,524)
	(312,605)	(122,422)
海外稅項		
本期	(26,209)	(17,274)
往年之多提撥備	10,884	-
遞延	(3,051)	1,352
	(18,376)	(15,922)
	(889,365)	(726,632)

香港利得稅乃根據截至二零一零年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5% (二零零九年：16.5%) 之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零一零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	
	二零一零年	二零零九年
已發行股份加權平均數	<u>1,431,488,482</u>	<u>1,427,337,842</u>
	千港元	千港元 (重列)
股東應佔溢利	<u>2,652,628</u>	<u>1,876,199</u>
每股基本盈利	<u>1.85港元</u>	<u>1.31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	
	二零一零年	二零零九年
已發行股份加權平均數	1,431,488,482	1,427,337,842
可換股債券之調整	46,728,311	49,296,291
購股權之調整	5,650,949	2,852,372
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,483,867,742</u>	<u>1,479,486,505</u>
	千港元	千港元 (重列)
股東應佔溢利	2,652,628	1,876,199
可換股債券之融資成本之調整	55,760	54,355
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>2,708,388</u>	<u>1,930,554</u>
每股攤薄盈利	<u>1.83港元</u>	<u>1.30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。於二零一零年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	4,883,108	756,289
一個月至三個月	564,999	535,751
超過三個月	129,615	110,801
	<u>5,577,722</u>	<u>1,402,841</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。於二零一零年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	289,596	382,609
一個月至三個月	121,516	198,649
超過三個月	202,341	109,721
	<u>613,453</u>	<u>690,979</u>

8. 銀行貸款

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	13,621,575	9,703,065
銀行貸款 - 有抵押	581,918	346,228
銀行貸款總額 (附註 (i))	14,203,493	10,049,293
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(6,613,556)	(429,782)
	<u>7,589,937</u>	<u>9,619,511</u>

8. 銀行貸款 (續)

(i) 於二零一零年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
1年內	6,613,556	429,782
在第 2 至第 5年內		
- 在第 2 年內	3,113,776	4,152,844
- 在第 3 年內	3,661,772	3,999,458
- 在第 4 年內	462,234	1,328,131
- 在第 5 年內	84,773	50,528
	7,322,555	9,530,961
於 5 年內償還總額	13,936,111	9,960,743
超過 5 年	267,382	88,550
	14,203,493	10,049,293

9. 可換股債券

截至二零一零年六月三十日止六個月內，二零零五年發行之可換股債券中剩餘面值總額 121,000,000 港元之可換股債券已被轉換為合共 4,661,914 股面值每股 1 港元之本公司普通股股份。自發行日起，所有二零零五年發行之可換股債券已被全數轉換為本公司普通股股份。至於二零零七年發行之可換股債券，自發行日起，債券持有人並未將可換股債券轉換為本公司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二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表內。

10. 承擔

於二零一零年六月三十日，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：

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	4,782,816	4,390,595
已批准但未簽約	83,190	157,561
	4,866,006	4,548,156

11. 或然負債

銀行及其他信貸之擔保

	二零一零年 六月三十日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元
關於若干聯營公司之銀行及其他 信貸之擔保（附註(i)）	2,689,677	2,481,647
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)）	597,201	569,294
	<u>3,286,878</u>	<u>3,050,941</u>

- (i) 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，亦即本集團於二零一零年六月三十日須承擔之財務風險共約 2,689,677,000 港元（二零零九年十二月三十一日：2,481,647,000 港元）。由本集團於二零一零年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 3,863,423,000 港元（二零零九年十二月三十一日：3,863,013,000 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，亦即本集團於二零一零年六月三十日須承擔之財務風險共約 597,201,000 港元（二零零九年十二月三十一日：569,294,000 港元）。由本集團於二零一零年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 2,340,021,000 港元（二零零九年十二月三十一日：1,974,132,000 港元）。

除上述項目外，本集團自二零零九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

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行貸款及透支總額為 14,206,508,000 港元（二零零九年十二月三十一日：10,050,826,000 港元），其中包括無抵押之總額 13,623,251,000 港元（二零零九年十二月三十一日：9,703,533,000 港元）及有抵押之總額 583,257,000 港元（二零零九年十二月三十一日：347,293,000 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 5,531,148,000 港元（二零零九年十二月三十一日：4,797,945,000 港元）；
- (ii) 本集團若干附屬公司為數 120,000 港元（二零零九年十二月三十一日：113,000 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

本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月期內錄得營業額116.98億港元，較截至二零零九年六月三十日止六個月同期營業額54.05億港元上升116%。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，主要由於香港之物業銷售以及物流業務收入上升所致。

截至二零一零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18.12億港元（二零零九年：9.86億港元）。期內溢利與去年同期溢利比較上升84%。

截至二零一零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8.41億港元（二零零九年：8.90億港元），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		
	二零一零年	二零零九年	
	百萬港元	百萬港元	變動
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	1,812	986	+84%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>841</u>	<u>890</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>2,653</u>	<u>1,876</u>	+41%

(B) 中國物業部

截至二零一零年六月三十日止六個月，中國物業部錄得營業額 12.83 億港元（二零零九年：12.89 億港元），本集團應佔淨溢利為 6.86 億港元（二零零九年：8.98 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）4.24 億港元（二零零九年：7.37 億港元）。

在回顧期內，中國政府推出措施冷卻過熱的房地產市場，國務院先後於二零一零年一月及四月兩度發出通知，敦促各省市及相關機構，收緊信貸、增加供應，並加強市場監管。房地產市場因而轉趨淡靜。本集團在優質物業組合的穩固基礎上，影響相對較輕，內地物業發展及銷售之業務計劃仍如期順利進行中。

(i) 投資物業

截至二零一零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 3.98 億港元及 2.85 億港元（二零零九年：分別為 4.17 億港元及 2.98 億港元）。

於二零一零年六月三十日，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 382 萬平方呎（於二零零九年十二月三十一日：382 萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一零年六月三十日：

	集團應佔樓面面積				總計	出租率
	北京	上海	深圳	福州		
	(千平方呎)					
辦公室	711	682	814	-	2,207	80%
商用	98	441	107	64	710	91%
住宅	277	628	-	-	905	71%
	1,086	1,751	921	64	3,822	

於二零零九年十二月三十一日：

	集團應佔樓面面積				總計	出租率
	北京	上海	深圳	福州		
	(千平方呎)					
辦公室	711	682	815	-	2,208	77%
商用	98	442	107	64	711	90%
住宅	277	628	-	-	905	62%
	1,086	1,752	922	64	3,824	

本集團在中國之主要投資物業的出租率摘要如下：

物業	於二零一零年六月三十日 之出租率	於二零零九年十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 [^]	84%	76%
上海嘉里中心	76%	71%
嘉里不夜城第一期	82%	88%
嘉里華庭二期第一及三座	69%	69%
深圳嘉里建設廣場一期	79%	66%

[^] 香格里拉北京嘉里中心大酒店除外

(ii) 物業銷售

截至二零一零年六月三十日止六個月，中國物業之銷售錄得營業額及經營溢利分別為 7.46 億港元及 4.56 億港元（二零零九年：分別為 7.63 億港元及 3.89 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）、上海嘉里華庭二期第二座及北京星源滙之銷售。集團在回顧期內亦繼續推售杭州樺楓居、揚州水岸泓庭及新推滿州里嵐湖居之部分住宅單位。

嘉里不夜城座落於上海市閘北區。第二期項目為綜合用途發展，樓面面積約 160 萬平方呎。於二零一零年六月三十日，卓悅居 1,166 個住宅單位中，1,142 個已售出，佔總數 98%。企業廣場項目之可售單位為 436 個，已售出其中 251 個，佔總數約 58%。

嘉里華庭二期位於上海市高尙住宅區華山路，其中第二座約 60 個單位撥作出售，截至二零一零年六月三十日，已售出 34 個單位，佔總數 57%。

位於北京新源里的精品公寓項目星源滙，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共 331,000 平方呎；本集團佔項目 71% 權益。物業合共 317 個單位，截至二零一零年六月三十日，已售出其中 280 個單位，為總數之 88%。

(iii) 發展中物業

中國房地產市場在二零一零年上半年面對政策性的宏觀調控，市場態度較往年審慎。本集團在內地擁有優質的土地儲備，在多個主要省市的項目如期發展，並將繼續在具發展潛力的城市物色具長遠價值的地塊。

上海

銀行收緊房地產貸款，回顧期內，上海住宅樓市比二零零九年上半年淡靜，樓價亦見下調，唯市中心區域的價格依然穩定，下調幅度有限。

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 274 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城綜合用途物業項目將於二零一零年第四季竣工，並於二零一一年第一季正式開業。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，樓面面積約 262 萬平方呎。商用物業及辦公室租務工作正順利開展，市場反應積極。

深圳

深圳嘉里建設廣場二期為甲級辦公室物業，與未來的廣深港客運高速鐵路深圳福田站連通。第二期樓面面積約 850,000 平方呎，建築工程如期進行中，預計於二零一一年落成，屆時將成為福田中心區地標及深圳市頂級寫字樓。

天津

天津市河東區的綜合物業項目，位處天津南站商業中心區域，毗鄰天津金融城，臨傍海河，接通地鐵九號線、內環線等交通動脈。物業規劃發展包括酒店、甲級寫字樓、高級住宅、商場及服務式公寓，樓面面積約為 522 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。建築工程現正進行中，預計於二零一二年至二零一五年間分期竣工，落成後將為天津市中心增添一新地標。

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，將按規劃發展為包括酒店、辦公室、公寓及一幢大型商業大樓之多用途綜合物業，樓面面積約 222 萬平方呎。項目樁柱工程預計於二零一一年第一季展開，預計於二零一四年分階段落成後，將成為杭州市新地標建築。

第二幅位於下城區的地塊用作發展住宅物業樺楓居，項目樓面面積約 263 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二零一三年前落成。樺楓居第一期自二零零八年十二月預售以來，市場反應非常熱烈，深受買家歡迎，截至二零一零年六月三十日，已售出其中 584 個單位，預售率約為 99%。

南京

本集團與香格里拉共同開發南京市鼓樓區中央路之優質地塊，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。項目設計方案進行中，並計劃於二零一零年下半年開展建設。南京是江蘇省省會，亦為長江三角洲商業、貿易、金融、旅遊及物流中心城市之一。

成都

本集團於四川省省會成都市的都城·雅頌居，發展之住宅項目座落於高新技術產業開發區南面，預計可提供發展樓面面積約 685 萬平方呎。本集團佔項目 55% 權益。成都市朝著建設世界現代田園城市的定位，將該地段規劃為未來商業中心，並作出跨越發展；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。項目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。項目一期已完成地庫工程，現正進行地上主體結構工程，一期預計於二零一二年落成，二期及三期預計分階段於二零一四年落成。

南昌

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展綜合物業，本集團佔項目80%權益。項目座落於紅谷灘中心區，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。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，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第四季展開，預計於二零一三年至二零一五年間分階段竣工。

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，本集團佔項目61%權益。項目位於天心區，省政府西側，緊臨湘江，盡享一線江景。預計樓面面積約321萬平方呎。項目現正進行樁柱工程，預計於二零一二年至二零一四年間分階段落成。

瀋陽

於遼寧省省會之瀋陽嘉里中心項目，本集團佔其60%權益。項目位於青年大街東側及青年公園南面，並座落於標誌性工程金廊的核心位置。瀋陽乃東北地區最大都會，亦為歷史、旅遊名城。項目樓面面積約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。項目一期之住宅及酒店工程經已展開，整個項目預計於二零一三年至二零二二年間分階段落成。

揚州

本集團於揚州市新城西區發展酒店及高級住宅物業，俯瞰明月湖及中央綠地醉人景致，週邊有博物館等文化建設，環境優雅。項目住宅部分水岸泓庭之建築工程經已竣工，預計可於二零一零年九月交付。截至二零一零年六月三十日，已售出 111 個單位，預售率約為 64%。

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，預計於二零一四年前分階段落成，本集團佔項目 60% 權益。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，隨著京津冀都市圈的發展，該市將更具經濟優勢和增長潛力。

滿洲里

位於內蒙古滿洲里市中心的住宅嵐湖居及商用物業發展項目第一期預期於二零一零年落成。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 930,000 平方呎，項目一期住宅部分正進行驗收，並已於二零一零年第二季開始推售，首批買家預期可於二零一零年第三季入伙。截至二零一零年六月三十日，已售出 52 個單位，預售率約為 55%。

唐山

本集團與香格里拉及 Allgreen Properties Limited 之附屬公司合資，在唐山市鳳凰新城區大里路發展樓面面積達 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。項目計劃於二零一三年至二零一四年間分階段竣工。

(iv) 香格里拉北京嘉里中心大酒店

截至二零一零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 1.39 億港元及 2,100 萬港元（二零零九年：分別為 1.09 億港元及 1,000 萬港元），平均入住率為 67%（二零零九年：42%），本集團佔該酒店 71.25% 權益。

(C) 香港物業部

香港物業部於截至二零一零年六月三十日止六個月內錄得營業額 57.33 億港元（二零零九年：7.68 億港元）；本集團應佔淨溢利則為 15.42 億港元（二零零九年：6.54 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）4.18 億港元（二零零九年：1.53 億港元）。

部門營業額主要來自縉庭山銷售確認入賬，以及出售縉城峰所得。

部門在香港擁有均衡優質的物業組合，其中包括極罕貴的港島區尊尚地段物業，令部門在豪宅市場穩踞優越地位。在優質新項目供應稀缺的情況下，更能彰顯部門的發展優勢。優越的物業組合包括將陸續落成可供銷售的物業資產、鞏固的投資物業基礎，以及多個發展中項目及可供發展的土地儲備，讓本集團能從物業銷售中賺取理想的回報，亦可在投資物業組合上維持穩固的經常性收入基礎。

(i) 投資物業

於二零一零年首六個月，本集團在香港的優質投資物業組合分別錄得租金收入 2.83 億港元及經營溢利 2.02 億港元（二零零九年：分別為 2.70 億港元及 1.69 億港元）。

於二零一零年六月三十日，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 259 萬平方呎（於二零零九年十二月三十一日：259 萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

	於二零一零年六月三十日 集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	於二零零九年十二月三十一日 集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅 [△]	722	98%	722	96%
商用	1,194	95%	1,194	94%
辦公室	646	94%	646	93%
	2,562		2,562	

[△] Belgravia 除外

企業廣場 5 期 / MegaBox

樓面面積 110 萬平方呎的 MegaBox 座落於東九龍，為本集團的購物消閒旗艦。於二零一零年六月三十日，MegaBox 之出租率為 97%（於二零零九年十二月三十一日：96%）。商場持續優化租戶組合，並在回顧期內成功引入日本時尚百貨公司 JUSCO，以及環球知名家居名牌宜家傢俬，開設大型旗艦店，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，為東九龍商廈地標。於二零一零年六月三十日，企業廣場 5 期辦公大樓之出租率為 100%（於二零零九年十二月三十一日：99%）。

(ii) 物業銷售

截至二零一零年六月三十日止六個月，香港已落成物業銷售營業額為 54.50 億港元（二零零九年：4.98 億港元）。於二零一零年首六個月，來自物業銷售之經營溢利為 10.77 億港元（二零零九年：3.33 億港元）。部門期內之銷售主要包括縉城峰及縉庭山。

香港特區政府為避免樓市出現過熱，在回顧期內推出新措施，進一步規管新樓盤的預售及銷售，對樓市有一定的冷卻和穩定作用。然而市場仍受惠於資金充裕及利息低企等有利因素，整體經濟的基調保持良好。部分樓市出現調整，對本集團專注發展的優質物業市場亦影響輕微。本集團在期內出售縉城峰及縉庭山，均取得理想的銷售成績。

香港第一街縉城峰

市區重建項目縉城峰，提供合共 488 個住宅單位及約 16,000 平方呎的商舖單位，樓面面積合共約 440,000 平方呎。該項目為港島西區罕有尊貴樓盤，盡享優越地利。自推出市場以來，買家反應殷切，至二零一零年六月底止，已售出 357 個單位，佔項目單位數目 73%。縉城峰已取得滿意紙，並於二零一零年六月起分批交付。

荃灣縉庭山

位於荃灣之園林豪宅項目縉庭山，自二零零九年六月展開預售以來，市場反應熱烈。縉庭山翠綠環抱，住宅單位及豪華會所均採用內外共融的建築設計。整個樓盤提供合共 548 個單位，總樓面面積約 400,000 平方呎。截至二零一零年六月三十日止，項目共售出 483 個單位，佔總數 88%。縉庭山已取得滿意紙，並於二零一零年七月起分批交付。

(iii) 發展中物業

鴨脷洲南灣

本集團持有 35% 權益之鴨脷洲合營住宅項目南灣，合共提供 715 個住宅單位，本集團佔此項目之樓面面積約 320,000 平方呎。由於港島區新樓盤供應量有限，南灣為區內規模最大的新樓盤，並享有山巒及海灣景緻，項目已按計劃於二零一零年年中推出市場。

鯽魚涌英皇道

本集團位於鯽魚涌英皇道 683 號之項目將命名為嘉里中心。項目計劃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。

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，項目預計於二零一一年第二季落成。

黃大仙睦鄰街8號

位於黃大仙睦鄰街 8 號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，預計於二零一一年第四季完成後，將成為城中另一精品居停。

上環威利麻街

本集團位於上環威利麻街之物業重建項目，將發展成高級住宅及零售商舖，可供發展之樓面面積約為 142,000 平方呎，重建工程現正進行中，預期於二零一二年第二季落成。本集團佔該項目 71% 權益。中西區可供發展土地稀缺，項目將成為區內亮點，並可帶來理想的回報。

土瓜灣旭日街

位於土瓜灣旭日街 5 號及 9 號之商住物業重建項目預期於二零一二年第三季落成。重建工程現正進行中，此項目計劃可提供樓面面積約 150,000 平方呎。

西半山興漢道

位於西半山興漢道 18-27 號之合資項目，本集團佔其 71% 權益。此重建項目位置連接薄扶林和西環，毗鄰香港大學，附近名校林立，屬罕有的優質市區地段。本集團計劃在此發展優質豪宅，預計可提供樓面面積約 178,000 平方呎，重建工程經已展開，項目預期於二零一三年第二季落成。

澳門

本集團在南灣湖區之豪華公寓大廈項目，可供發展之樓面面積約 400,000 平方呎。該項目可享南灣湖區和澳門半島景色，工程預計於二零一三年第三季完成。

建議中的澳門填海項目，已獲中央政府批准。本集團正與澳門特別行政區政府跟進有關土地轉換程序。

(D) 海外物業部

本集團海外物業部之物業組合分佈於澳洲及菲律賓。

(i) 澳洲

本集團持有 Jacksons Landing 項目 25% 權益，於二零一零年六月三十日，已售出其中 1,249 個單位（於二零零九年十二月三十一日：1,141 個單位），佔全部 1,339 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。於二零一零年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall 及 The Enterprise Center 之出租率分別為 97% 及 83%（於二零零九年十二月三十一日：分別為 99% 及 89%）。

Shangri-La Plaza Mall 表現持續理想，毗鄰地塊之擴建工程正在進行中，將拓建商場及興建住宅單位，計劃可增建樓面面積約 199 萬平方呎，其中約 428,000 平方呎為零售物業，約 149 萬平方呎作住宅發展用途。該項目之住宅部分已於二零一零年三月開始預售，反應熱烈，至六月底已售出 420 個單位，佔總數 34%。

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。於二零一零年六月三十日，The St. Francis Shangri-La Place 第一座及第二座合共 1,152 個住宅單位中，已售出其中 1,131 個單位（於二零零九年十二月三十一日：1,108 個單位）。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 38,750 平方呎零售店舖物業。SPI 佔該項目 40% 權益。

(E) 物流聯網部

部門於二零一零年上半年之業績遠超前期，主要由於部門的核心亞洲市場表現強勁。在六個月回顧期內，部門在大部分範疇的營運狀況及業務發展，均合乎管理層在年初時所預期。

截至二零一零年六月三十日止六個月內，部門營業額較去年同期增長 41%，至 46.26 億港元（二零零九年：32.85 億港元）。集團應佔淨溢利較去年同期亦錄得 36% 強勁增長，至 3.32 億港元（二零零九年：2.45 億港元）。

部門經營的全球物流聯網覆蓋 24 個國家，設施面積合共超過 1,900 萬平方呎，員工人數約七千人。

在過去兩季，全球貿易持續從一年前的急劇下滑中反彈回升，大部分物流需求由全球補充庫存活動帶動。隨著全球需求重拾平衡而轉趨穩定，預期庫存將回復正常水平，意味補貨周期將會結束。然而，由於經濟發達國不斷在發展中國家發掘商機，以爭取動力重新啓動本身呆滯的經濟，因此部門預期，未來其主要亞洲市場的增長前景仍然強勁。

(i) 綜合物流

部門繼續在其全球貨倉及物流中心網絡的基礎上，為不同最終用戶的供應鏈提供全面的高端綜合物流服務，用戶範疇遍及電子產品、時裝，以至快速消費品及保鮮產品等。

在二零一零年上半年，部門的綜合物流分支營業額錄得 19% 的按年增長，至 18.20 億港元（二零零九年：15.30 億港元）；其中以南亞及大中華地區的增長最為強勁。

香港

部門已開展計劃，進一步利用其在香港的領先規模和市場地位，創造更獨特的優勢。於大埔工業邨新建的產品組裝及整合中心 PC3 即將竣工，面積 270,000 平方呎。預期 PC3 將於二零一零年第四季啓用，專門服務時裝連鎖店客戶，滿足其繁複的供應鏈服務需求。

PC3 的設計符合世界級的環保標準，是香港唯一同時獲得香港建築環境評估系統頒發金級評級認證，以及得到 LEED 國際綠建築證書系統認可的工業建築。取得此等認證，乃 PC3 服務歐美國際名牌的重要先決條件。

專注中國

隨著部門在大中華地區的配送網絡進一步提升，中國核心市場的業務表現持續強勁。部門在內地的物流業務覆蓋全國，設施總面積達 4,000,000 平方呎。在昆山及重慶的新設施，建設工程現正進行中，預計可於明年投入服務，為部門增添容量。

全球經濟重心自西向東移，其趨勢在二零零八年金融危機後更為明顯。部門洞悉先機，走在大勢之前，早已積極推展兩岸三地的發展計劃，其中的部署包括在二零零五年收購中國領先物流營運商大通國際運輸有限公司 70% 權益，並為其建立新的卓越品牌嘉里大通物流。部門繼而在二零零八年投資於台灣主要陸路運輸公司大榮汽車貨運股份有限公司（「大榮」）。

隨著海峽兩岸經濟合作框架協議簽訂，預計中國內地與台灣的雙邊貿易將會顯著增加。部門將積極物色及評估在中國的併購機會，藉此進一步擴大在大中華地區的業務版圖。

建基亞洲

全球經濟從衰退中復甦的速度較預期為快，其中亞洲擔當了領先角色。東南亞國家聯盟（「東盟」）成員國之間的貿易增長尤其顯著，中國－東盟自由貿易區成立後，更進一步為該區增添動力。此一背景下，部門為發展東盟業務而成立的 KART Logistics (Thailand) Limited（「KART」），在二零一零年上半年取得理想的業績表現。

KART 是首個克服東盟的地理交通困難，在區內提供跨境陸路運輸網絡的公司。現時 KART 的車隊運輸路線，直接從新加坡、馬來西亞、泰國、越南、柬埔寨及老撾，連接中國昆明及深圳。

亞洲其他地區方面，位於越南峴港及興安的新設施現正興建中。位於胡志明市的物流中心亦正進行擴充，以滿足當地對綜合物流的需求增長。預計越南的新設施可於二零一零年第四季及二零一一年逐步投入服務，屆時部門在當地的物流設施的總面積將超過 800,000 平方呎。

泰國為另一展現強勁增長的市場。由於該國的貿易量之劣勢自二零零九年年底起迅速扭轉，Kerry Siam Seaport（「KSSP」）的貨櫃處理量因而顯著增加。KSSP 在二零一零年上半年的營業額較二零零九年同期大幅上升超過 100%。憑藉出口維持增長，泰國的業務升幅預計在本年度餘下月份將持續擴大。

亞洲地區經濟將繼續受惠於西方國家的消費動力而恢復，部門預期亞洲地區的業務表現將可進一步提升。

(ii) 國際貨運

部門對歐元區所受到的經濟打擊保持警覺，但國際貨運分支在年度內首六個月仍能錄得可觀的改善。業務分支的營業額上升 60% 至 28.06 億港元（二零零九年：17.55 億港元），營運漸趨穩定。

部門國際貨運業務分支在過去數年進行的部署，已為其取得關鍵的業務規模，因此錄得令人鼓舞的盈利和生意額增長。隨著歐洲業務規模增長，國際貨運分支將尋求與綜合物流分支進行跨業務合作，從而爭取協同效益。此外，部門正就此在歐洲物色收購機會。

部門正積極加強東西方業務之間的聯繫，冀從中增強收入和盈利的來源。

(iii) 物流投資

部門持有的物流投資包括亞洲空運中心 15% 權益、赤灣集裝箱碼頭 25% 權益，以及透過合營公司持有台灣大榮約 20% 權益。

大榮為部門海峽兩岸業務計劃中的重要部分。自二零零八年收購以來，部門利用本身的專才和經驗，協助大榮管理層在經營上達至「質、價、量」三方均衡成長的目標。部門於二零一零年六月取得大榮的管理控制權，為建立獨特的兩岸三地貨運平台，邁開重要一步。

(iv) 資訊科技

部門一直致力加強其資訊科技基礎設施，一個全新的數據中心正於將落成的 PC3 內興建，本年後期完成後將成為部門在香港的第二個主要數據中心，以主動－主動模式與嘉里貨運中心的主數據中心並聯運作，以提高整體業務的連繫能力。另一方面，部門也正為一個旗艦電子項目的組裝線建立一套 RFID 解決方案，以提高其準確性及效率。

(F) 基建部

基建部在香港及中國大陸的投資包括基礎建設、環境保護及公用事業相關項目，擁有鞏固的業務基礎。此部門業務穩健，並持續為本集團提供穩定的經常性收益。截至二零一零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 3,700 萬港元（二零零九年：3,100 萬港元）。

(i) 香港

本集團在香港持有西區海底隧道 15% 權益及紅磡海底隧道管理合約 15% 權益，紅磡海底隧道管理合約將於二零一零年十月三十一日屆滿。二零一零年首六個月內，此等投資帶來之應佔淨溢利合共 3,600 萬港元（二零零九年：2,900 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的 13% 實益權益，於截至二零一零年六月三十日止六個月內，該項目帶來應佔淨溢利 100 萬港元（二零零九年：200 萬港元）。

(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。於二零一零年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 37.01 億港元；而人民幣貸款則約相等於 6.56 億港元。故此於二零一零年六月三十日，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 199.87 億港元的約 19% 及 3%。

非人民幣之外幣借貸總額 37.01 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 32.56 億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約合共 3.10 億美元，以對沖港元兌美元的外匯風險。

於二零一零年六月三十日，本集團之貸款總額中 66.14 億港元（約佔 33%）須於一年內償還；56.41 億港元（約佔 28%）須於第二年償還；42.09 億港元（約佔 21%）須於第三至第五年內償還；另有 35.23 億港元（約佔 18%）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。於二零一零年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約 97%。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。

於二零一零年六月三十日，按本集團之負債淨額 110.11 億港元及股東權益 532.71 億港元計算，資產負債比率為 20.7%（於二零零九年十二月三十一日：18.1%）。

於二零一零年六月三十日，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及可享有更穩定的利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零一零年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 105.06 億港元，手頭現金淨額則為 89.76 億港元。此外，於二零一零年四月三十日，本公司一間全資擁有的附屬公司 Wiseyear Holdings Limited 推出了 10 億美元中期債券發行計劃用以進接多元化資金來源。加上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。

於二零一零年六月三十日，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) 展望

(i) 中國物業部

金融海嘯過後，中國迅速推出刺激經濟措施，成功避免國家陷入衰退，並成為全球少數保持增長的經濟體系。然而擴大內需、放鬆銀根的寬鬆政策亦造成一定的通脹壓力，房地產市場率先復甦，至二零零九年下半年甚至出現過熱情況。

國務院自去年底開始對房價攀升表示關注，及至二零一零年四月再度發出通知，提出十大措施，旨在進一步收緊房地產借貸，竭止投機活動，並且增加供應，加強監管。

此等措施在短期內必然對房地產市場產生抑制作用，主要大城市的房地產價格出現調整，成交轉趨疏落，買家變得審慎和觀望。然而本集團在內地的項目集中於罕有的優質地段，而且相當部分仍處於建築期，相信新一輪的調控不會對本集團的業務構成重大的負面影響。

是次調控與過往比較有所不同，調控幅度較小，調控時間則較以往長。樓價並沒有出現大幅下滑，若以本集團集中投資的大城市心臟地帶為例，價格僅放緩增長或輕微下跌。究其原因，是中國近年的經濟增長和城市化已為房地產帶來了實際的剛性需求。國內欠缺投資渠道和人民幣保持強勢，亦增強了房地產的投資價值。

本集團將繼續在北京、上海、深圳以至其他焦點省會城市，發展及持有優質的物業項目和土地儲備，並把握當前的調整期，專注各個現有項目的規劃與建設，進一步鞏固嘉里建設以卓越品質所建立的品牌地位。

(ii) 香港物業部

香港物業市場自二零零九年，無論銷售數量或呎價均錄得強健升幅，升勢跨越大部分市場類別。預料在二零一零年下半年升勢將稍為放緩，惟長遠仍持續有所增長。

經濟復甦、低利率水平、市場流動資金充裕及海外投資者資金流入等因素，將繼續為住宅、辦公室及零售商舖物業市場提供支持。本地市場表現強勁，亦反映香港繼續保持優勢，為最具吸引力的物業投資市場之一。

本集團將穩步推展銷售計劃，並持續擴大土地儲備，以維持發展的動力及繼續鞏固在尊尚豪宅市場上的獨有競爭條件。

本集團對辦公室及零售商舖的租賃業務亦充滿信心，預期經濟轉佳將繼續帶動企業租戶的寫字樓租賃及零售銷售的回升。

(iii) 物流聯網部

在大中華及東盟兩大增長點驅動下，部門目標在全年取得雙位數盈利增長，對二零一一年的展望亦維持樂觀。

展望未來，部門將繼續在兩大增長市場提供綜合物流服務，並不斷強化歐洲的業務網絡，以支持國際貨運業務的進一步發展。部門並將繼續開拓新市場，以及透過提供新的物流方案擴大現有的市場份額，致力將業務拓展至全球各地。

環球物流行業從經濟衰退中復甦，部門預期在市場動力和本身積極拓展業務的雙重支持下，將可開展另一段持續的增長期。故此，部門將繼續在亞洲的根據地以至歐洲尋求合併及收購機會。

部門期望以本身獨有的專才、資產基礎及財政實力，在業務上爭取更具競爭力的位置，在未來尋求進一步的增長

(iv) 基建部

部門將持續鞏固投資組合，繼續為本集團貢獻穩定的經常性收入。

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。本集團於二零一零年六月三十日止六個月期間曾參與多個巡迴推介及投資者會議，其中部份活動載列如下：

活動

瑞士信貸亞洲投資會議
德意志銀行亞洲年會
德意志銀行中國年會
麥格里中國/香港會議
瑞銀大中華區會議
美國非交易推廣

地點

香港
新加坡
北京
香港
上海
紐約，波士頓，三藩市

僱員

於二零一零年六月三十日，本公司及其附屬公司約有一萬名僱員。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

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）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。

於二零一零年六月三十日，總計 22,772,570 股購股權（「購股權」）尚未行使，當中 240,570 及 22,532,000 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。

企業管治

遵守上市規則

於截至二零一零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二零一零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二零一零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

本公司將於二零一零年九月十日（星期五）至二零一零年九月十三日（星期一）暫停辦理股份過戶及登記手續，以決定合資格收取截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息之股東，期間將不會辦理股份轉讓事宜。為符合資格獲派發中期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一零年九月九日（星期四）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。中期股息將於二零一零年九月十七日（星期五）派發予於二零一零年九月十三日（星期一）名列本公司股東名冊內之股東。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零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。

董事

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，二零一零年八月二十六日

- + 執行董事
- # 獨立非執行董事
- @ 非執行董事
- * 僅供識別