

# 2010



## 中期報告

截至二零一零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

#### 執行董事

郭孔丞先生，主席  
黃小抗先生，總裁兼首席執行官  
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

#### 獨立非執行董事

古滿麟先生  
劉菱輝先生  
黃汝璞女士，JP

#### 非執行董事

謝啟之先生

#### 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

#### 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

#### 財務委員會

郭孔丞先生  
黃小抗先生  
何述勤先生

#### 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  
錢少華先生  
陳惠明先生

#### 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

#### 股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (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  
傳真：(852) 2967 9480  
電郵：communication@kerryprops.com

#### 網址

www.kerryprops.com

#### 重要日期

##### 暫停辦理股份過戶及登記

二零一零年九月十日至二零一零年九月十三日

##### 建議派發中期股息

二零一零年九月十七日

## 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」）報告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	841	890	
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	2,653	1,876	+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	
		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)
營業額	2	<b>11,697,610</b>	5,404,729
銷售成本		<b>(4,268,350)</b>	(491,886)
直接經營費用		<b>(4,479,679)</b>	(3,085,030)
毛利		<b>2,949,581</b>	1,827,813
其他收入及收益淨額		<b>79,609</b>	229,011
行政費用		<b>(549,636)</b>	(514,970)
投資物業公允價值之增加		<b>2,479,554</b>	1,541,854
		<b>943,654</b>	881,896
除融資費用前經營溢利		<b>3,423,208</b>	2,423,750
融資費用		<b>(20,670)</b>	(42,096)
經營溢利	2,3	<b>3,402,538</b>	2,381,654
應佔聯營公司業績		<b>410,390</b>	594,097
除稅前溢利		<b>3,812,928</b>	2,975,751
稅項	4	<b>(889,365)</b>	(726,632)
期內溢利		<b>2,923,563</b>	2,249,119
應佔溢利：			
公司股東		<b>2,652,628</b>	1,876,199
非控制性權益		<b>270,935</b>	372,920
		<b>2,923,563</b>	2,249,119
中期股息		<b>502,100</b>	428,310
每股中期股息		<b>0.35港元</b>	0.30港元
每股盈利	5		
— 基本		<b>1.85港元</b>	1.31港元
— 攤薄		<b>1.83港元</b>	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 千港元	二零零九年 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	3,333,860	2,356,659
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
	3,333,860	2,356,659

## 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
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		<b>3,376,072</b>	3,334,859
投資物業		<b>36,173,711</b>	34,857,247
租賃土地及土地使用權		<b>329,749</b>	317,906
發展中物業		<b>14,421,852</b>	13,355,118
土地訂金		<b>2,576,880</b>	2,553,084
聯營公司		<b>8,251,357</b>	7,439,298
衍生金融工具		<b>47,148</b>	14,263
可供出售投資		<b>1,574,606</b>	1,501,034
長期應收賬項		<b>20,491</b>	23,409
商譽		<b>523,012</b>	523,012
		<b>67,294,878</b>	63,919,230
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>9,125,656</b>	10,599,736
已落成之待售物業		<b>2,200,296</b>	4,378,262
應收賬項、預付款項及訂金	6	<b>7,080,831</b>	2,435,669
可收回稅項		<b>261,567</b>	82,060
儲稅券		<b>86,103</b>	64,671
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		<b>178,475</b>	162,253
受限制及有抵押之銀行存款		<b>96,273</b>	48,790
現金及銀行結存		<b>8,883,063</b>	6,655,585
		<b>27,912,264</b>	24,427,026
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	<b>5,162,954</b>	5,936,519
稅項		<b>1,786,578</b>	1,480,444
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	<b>6,613,556</b>	429,782
可換股債券	9	<b>—</b>	142,526
衍生金融工具		<b>31,244</b>	79,960
有抵押銀行透支		<b>1,339</b>	1,065
無抵押銀行透支		<b>1,676</b>	468
		<b>13,597,347</b>	8,070,764
流動資產淨值		<b>14,314,917</b>	16,356,262
總資產減流動負債		<b>81,609,795</b>	80,275,492

## 綜合財務狀況表（續）

	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
非流動負債			
長期銀行貸款	8	<b>7,589,937</b>	9,619,511
可換股債券	9	<b>2,527,262</b>	2,462,238
定息債券		<b>3,256,098</b>	3,240,870
非控制性權益貸款		<b>2,826,486</b>	2,796,071
遞延稅項		<b>4,614,085</b>	4,318,642
		<b>20,813,868</b>	22,437,332
總資產減負債		<b>60,795,927</b>	57,838,160
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		<b>1,434,571</b>	1,428,953
股份溢價		<b>12,094,680</b>	11,926,986
其他儲備		<b>13,413,706</b>	13,063,618
保留溢利		<b>25,825,515</b>	23,677,716
擬派股息		<b>502,100</b>	571,581
		<b>53,270,572</b>	50,668,854
非控制性權益		<b>7,525,355</b>	7,169,306
總權益		<b>60,795,927</b>	57,838,160
<b>財務摘要</b>			
		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）		<b>53,271</b>	50,669
借貸淨額（包括債券）（百萬港元）		<b>11,011</b>	9,192
每股資產淨值（公司股東應佔權益）		<b>37.13港元</b>	35.46港元
資產負債比率（借貸淨額／公司股東應佔權益）		<b>20.7%</b>	18.1%

## 綜合現金流動表

	未經審核	
	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
<b>經營業務</b>		
來自經營所得現金淨額	<b>986,165</b>	2,102,692
已付利息	<b>(252,762)</b>	(222,065)
已繳所得稅款	<b>(520,538)</b>	(218,924)
來自經營業務之現金淨額	<b>212,865</b>	1,661,703
<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>(1,282,745)</b>	(667,888)
購買租賃土地及土地使用權	-	(32,131)
土地訂金增加	<b>(5,790)</b>	(844,838)
收購附屬公司	<b>(59,129)</b>	(5,906)
收購附屬公司之額外權益	<b>(1,567)</b>	-
聯營公司投資之增加	<b>(43,472)</b>	(52,000)
聯營公司額外貸款	<b>(327,643)</b>	(224,246)
出售可供出售投資所得款項	-	2,847
長期應收賬項之減少／(增加)	<b>3,058</b>	(1,547)
已收利息	<b>25,270</b>	33,906
受限制及有抵押之銀行存款之增加	<b>(47,023)</b>	(1,550)
已收聯營公司股息	<b>31,379</b>	44,768
已收上市及非上市投資股息	<b>44,740</b>	28,164
出售物業、機器及設備及投資物業所得款項	<b>30,843</b>	1,325,549
應用於投資業務之現金淨額	<b>(1,632,079)</b>	(394,872)
<b>融資業務</b>		
發行股本所得款項	<b>16,472</b>	4,440
償還銀行貸款	<b>(2,260,251)</b>	(4,405,594)
所提取銀行貸款	<b>6,400,468</b>	4,111,049
已付股息	<b>(573,774)</b>	(570,906)
非控制性權益注入資本	<b>100,097</b>	438,497
已付非控制性權益股息	<b>(94,699)</b>	(12,066)
非控制性權益取回資本	-	(366)
非控制性權益貸款之增加／(減少)	<b>30,415</b>	(52,136)
來自／(應用於) 融資業務之現金淨額	<b>3,618,728</b>	(487,082)
<b>現金及現金等值之增加</b>	<b>2,199,514</b>	779,749
<b>匯率變動的影響</b>	<b>26,482</b>	13,215
<b>於一月一日之現金及現金等值</b>	<b>6,654,052</b>	4,066,426
<b>於六月三十日之現金及現金等值</b>	<b>8,880,048</b>	4,859,390
<b>現金及現金等值之分析</b>		
現金及銀行結存	<b>8,883,063</b>	4,873,225
有抵押銀行透支	<b>(1,339)</b>	(4,480)
無抵押銀行透支	<b>(1,676)</b>	(9,355)
	<b>8,880,048</b>	4,859,390

綜合權益變動表  
— 未經審核

	公司股東應佔權益						非控制性 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		
於二零一零年一月一日之結餘 (以往呈報)	1,428,953	11,926,986	12,464,002	24,033,521	571,581	50,425,043	7,169,306	57,594,349
採納香港會計準則17修訂本之 調整	-	-	599,616	(355,805)	-	243,811	-	243,811
於二零一零年一月一日之結餘 (重列)	1,428,953	11,926,986	13,063,618	23,677,716	571,581	50,668,854	7,169,306	57,838,160
期內溢利	-	-	-	2,652,628	-	2,652,628	270,935	2,923,563
遞延稅項於儲備中扣除	-	-	(294)	-	-	(294)	(119)	(413)
可供出售投資公允價值之增加	-	-	73,542	-	-	73,542	-	73,542
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	-	-	262	-	-	262	-	262
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	429	-	-	429	-	429
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	255,115	-	-	255,115	81,362	336,477
截至二零一零年六月三十日 止六個月全面收益總額	-	-	329,054	2,652,628	-	2,981,682	352,178	3,333,860
發行股本								
— 行使購股權	956	21,128	(5,612)	-	-	16,472	-	16,472
— 轉換可換股債券	4,662	146,566	(6,946)	-	-	144,282	-	144,282
僱員購股權計劃								
— 僱員服務之價值	-	-	33,096	-	-	33,096	-	33,096
已付股息	-	-	-	(2,193)	(571,581)	(573,774)	(94,699)	(668,473)
二零一零年擬派中期股息	-	-	-	(502,100)	502,100	-	-	-
轉撥	-	-	536	(536)	-	-	-	-
收購附屬公司之額外權益	-	-	(40)	-	-	(40)	(1,527)	(1,567)
非控制性權益注入資本	-	-	-	-	-	-	100,097	100,097
	5,618	167,694	21,034	(504,829)	(69,481)	(379,964)	3,871	(376,093)
於二零一零年六月三十日之結餘	1,434,571	12,094,680	13,413,706	25,825,515	502,100	53,270,572	7,525,355	60,795,927

## 公司股東應佔權益

	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	非控制性 權益 千港元	總權益 千港元
於二零零九年一月一日之結餘 (以往呈報)	1,427,190	11,899,348	11,998,505	20,642,488	570,876	46,538,407	6,005,376	52,543,783
採納香港會計準則17修訂本之 調整	-	-	549,351	(349,087)	-	200,264	-	200,264
於二零零九年一月一日之結餘 (重列)	1,427,190	11,899,348	12,547,856	20,293,401	570,876	46,738,671	6,005,376	52,744,047
期內溢利	-	-	-	1,876,199	-	1,876,199	372,920	2,249,119
遞延稅項於儲備中扣除	-	-	(1,545)	-	-	(1,545)	(623)	(2,168)
可供出售投資公允價值之增加	-	-	80,233	-	-	80,233	-	80,233
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	-	-	1,881	-	1,881
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	251	-	-	251	-	251
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	17,430	-	-	17,430	9,913	27,343
截至二零零九年六月三十日 止六個月全面收益總額	-	-	98,250	1,876,199	-	1,974,449	382,210	2,356,659
發行股本								
— 行使購股權	510	4,456	(526)	-	-	4,440	-	4,440
僱員購股權計劃								
— 僱員服務之價值	-	-	57,354	-	-	57,354	-	57,354
已付股息	-	-	-	(30)	(570,876)	(570,906)	(12,066)	(582,972)
二零零九年擬派中期股息	-	-	-	(428,310)	428,310	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	8,616	8,616
非控制性權益取回資本	-	-	-	-	-	-	(366)	(366)
非控制性權益注入資本	-	-	-	-	-	-	438,497	438,497
	510	4,456	56,828	(428,340)	(142,566)	(509,112)	434,681	(74,431)
於二零零九年六月三十日之結餘	<u>1,427,700</u>	<u>11,903,804</u>	<u>12,702,934</u>	<u>21,741,260</u>	<u>428,310</u>	<u>48,204,008</u>	<u>6,822,267</u>	<u>55,026,275</u>

## 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。

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

採納此修訂亦導致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。

## 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

(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
	<b>680,960</b>	686,418	<b>486,555</b>	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
	<b>6,196,393</b>	1,260,511	<b>1,532,935</b>	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
	<b>11,697,610</b>	5,404,729	<b>2,458,884</b>	1,499,758
投資物業公允價值之增加	—	—	943,654	881,896
	<b>11,697,610</b>	5,404,729	<b>3,402,538</b>	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
	<b>11,697,610</b>	5,404,729	<b>3,402,538</b>	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
	<b>6,196,393</b>	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
	<b>6,507</b>	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
	<b>6,202,900</b>	1,874,962

(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
<b>收入</b>								
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>
<b>業績</b>								
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	19,916	2,996	-	90,876	-	1,358	-	115,146

## 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）

(b) (續)

	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
<b>收入</b>								
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>
<b>業績</b>								
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	<u>698,086</u>	<u>183,810</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>881,896</u>
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	<u>(8,858)</u>	<u>(45,768)</u>	<u>-</u>	<u>(18,150)</u>	<u>(792)</u>	<u>(217,276)</u>	<u>248,748</u>	<u>(42,096)</u>
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	<u>450,424</u>	<u>6,920</u>	<u>36,148</u>	<u>71,834</u>	<u>31,054</u>	<u>(2,283)</u>	<u>-</u>	<u>594,097</u>
除稅前溢利	1,801,260	745,471	43,344	338,674	30,829	16,173	-	2,975,751
稅項	<u>(566,084)</u>	<u>(88,251)</u>	<u>(5,570)</u>	<u>(60,389)</u>	<u>-</u>	<u>(6,338)</u>	<u>-</u>	<u>(726,632)</u>
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	<u>337,560</u>	<u>3,194</u>	<u>-</u>	<u>32,175</u>	<u>(9)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>372,920</u>
	<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)							
	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>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 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
經營溢利已計入／扣除下列各項：		
計入		
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
扣除		
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)
衍生金融工具之公允價值之增加	102,271	63,652
	(81,601)	(21,556)
	<u>20,670</u>	<u>42,096</u>

## 簡明中期財務報表附註（續）

### 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)
	<b>(558,384)</b>	(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)
	<b>(312,605)</b>	(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
	<b>(18,376)</b>	(15,922)
	<b>(889,365)</b>	(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	<u>5,650,949</u>	<u>2,852,372</u>
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	<u>55,760</u>	<u>54,355</u>
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>

## 簡明中期財務報表附註（續）

### 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	<b>4,883,108</b>	756,289
一個月至三個月	<b>564,999</b>	535,751
超過三個月	<b>129,615</b>	110,801
	<b><u>5,577,722</u></b>	<b><u>1,402,841</u></b>

### 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	<b>289,596</b>	382,609
一個月至三個月	<b>121,516</b>	198,649
超過三個月	<b>202,341</b>	109,721
	<b><u>613,453</u></b>	<b><u>690,979</u></b>

### 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	<b>13,621,575</b>	9,703,065
銀行貸款－有抵押	<b>581,918</b>	346,228
銀行貸款總額（附註(i)）	<b>14,203,493</b>	10,049,293
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	<b>(6,613,556)</b>	(429,782)
	<b><u>7,589,937</u></b>	<b><u>9,619,511</u></b>

(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
	<u>7,322,555</u>	<u>9,530,961</u>
於5年內償還總額	13,936,111	9,960,743
超過5年	267,382	88,550
	<u>14,203,493</u>	<u>10,049,293</u>

## 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
	<u>4,866,006</u>	<u>4,548,156</u>

## 簡明中期財務報表附註（續）

### 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		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	841	890	
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	2,653	1,876	+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。

## 管理層討論及分析（續）

### (B) 中國物業部（續）

#### (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					出租率
	北京	上海	深圳 (千平方呎)	福州	總計	
辦公室	711	682	814	–	2,207	80%
商用	98	441	107	64	710	91%
住宅	277	628	–	–	905	71%
	<b>1,086</b>	<b>1,751</b>	<b>921</b>	<b>64</b>	<b>3,822</b>	

於二零零九年十二月三十一日：

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

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 <sup>^</sup>	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%

<sup>^</sup> 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尚住宅區華山路，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。

## 管理層討論及分析（續）

### (B) 中國物業部（續）

#### (iii) 發展中物業（續）

##### 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。

## 管理層討論及分析 (續)

### (B) 中國物業部 (續)

#### (iii) 發展中物業 (續)

##### 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。

## 管理層討論及分析（續）

### (C) 香港物業部（續）

#### (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		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	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅 <sup>△</sup>	722	98%	722	96%
商用	1,194	95%	1,194	94%
辦公室	646	94%	646	93%
	<u>2,562</u>		<u>2,562</u>	

<sup>△</sup> 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。

#### 鰂魚涌英皇道

本集團位於鰂魚涌英皇道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。

## 管理層討論及分析（續）

### (C) 香港物業部（續）

#### (iii) 發展中物業（續）

##### *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Pymont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。

## 管理層討論及分析 (續)

### (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，以爭取動力重新啟動本身呆滯的經濟，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啟用，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。

## 管理層討論及分析（續）

### (E) 物流聯網部（續）

#### (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%）。

## 管理層討論及分析 (續)

### (G) 財務回顧 (續)

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，遏止投機活動，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起，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	地點
瑞士信貸亞洲投資會議	香港
德意志銀行亞洲年會	新加坡
德意志銀行中國年會	北京
麥格里中國／香港會議	香港
瑞銀大中華區會議	上海
美國非交易推廣	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10,000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。

根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第17.07條，在截至二零一零年六月三十日止六個月內，根據一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃而授出的購股權之變動情況列於下表：

類別	授出日期	階段	購股權數目		於二零一零年 六月三十日	行使價 港元	行使期間
			於二零一零年 一月一日	行使 (附註1 & 2)			
(i) 一九九七年購股權計劃：							
持續合約僱員	01/06/2000	III	40,302	(40,302)	-	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	37,000	-	37,000	11.59	02/03/2003 – 01/03/2011
	02/03/2001	III	31,830	-	31,830	11.59	02/03/2004 – 01/03/2011
	16/04/2002	I	67,370	-	67,370	6.85	16/04/2003 – 15/04/2012
	16/04/2002	II	67,370	-	67,370	6.85	16/04/2004 – 15/04/2012
總數：			<u>280,872</u>	<u>(40,302)</u>	<u>240,570</u>		

## 購股權 (續)

類別	授出日期	階段	購股權數目				行使價 港元	行使期間
			於二零一零年 一月一日	行使 (附註1 & 2)	失效	於二零一零年 六月三十日		
<b>(ii) 二零零二年購股權計劃：</b>								
<b>1. 董事</b>								
郭孔丞	06/02/2009	I	250,000	(250,000)	-	-	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	250,000	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
黃小抗	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
	06/02/2009	I	500,000	-	-	500,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	500,000	-	-	500,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
	何述勤	02/04/2008	I	300,000	-	-	300,000	47.70
	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
	06/02/2009	I	250,000	-	-	250,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	250,000	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
馬榮楷	17/03/2005	I	80,000	-	-	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
	06/02/2009	I	100,000	-	-	100,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	100,000	-	-	100,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
蘇慶和	06/02/2009	I	125,000	-	-	125,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	125,000	-	-	125,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
錢少華	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
	06/02/2009	I	250,000	(150,000)	-	100,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	250,000	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
陳惠明	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
	06/02/2009	I	250,000	(100,000)	-	150,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	250,000	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
<b>2. 持續合約僱員</b>	17/03/2005	I	522,500	(100,000)	-	422,500	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015
	17/03/2005	II	672,500	-	-	672,500	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
	02/04/2008	I	1,212,500	-	-	1,212,500	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	1,212,500	-	-	1,212,500	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	2,425,000	-	-	2,425,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	1,665,000	(315,000)	-	1,350,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	1,665,000	-	(20,000)	1,645,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
<b>3. 其他</b>	17/03/2005	II	700,000	-	-	700,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
	02/04/2008	I	237,500	-	-	237,500	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	237,500	-	-	237,500	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	475,000	-	-	475,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	500,000	-	-	500,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	500,000	-	-	500,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
<b>總數：</b>			<b>23,467,000</b>	<b>(915,000)</b>	<b>(20,000)</b>	<b>22,532,000</b>		

附註：

1. 本公司的股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為38.23港元。
2. 於期內並無購股權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／就調整而授出、轉自／轉往其他類別或註銷。於期內並無購股權根據一九九七年購股權計劃失效。

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零一零年六月三十日，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	普通股股份數目			股權概約 百分比(%) <sup>4</sup>
	個人權益 <sup>1</sup>	其他權益 <sup>3</sup>	總計	
郭孔丞	251,004	6,111,707	6,362,711	0.44
黃小抗	–	50,000	50,000	0.00
何述勤	–	50,000	50,000	0.00
馬榮楷	21,020	50,000	71,020	0.00
蘇慶和	–	50,000	50,000	0.00
錢少華	110,000	50,000	160,000	0.01
陳惠明	–	50,000	50,000	0.00

### (ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目				股權概約 百分比(%)
		個人權益 <sup>1</sup>	公司權益 <sup>2</sup>	其他權益 <sup>3</sup>	總計	
Kerry Group Limited	郭孔丞	1,651,791	6,500,000	287,286,813	295,438,604	19.34 <sup>5</sup>
	黃小抗	4,617,263	8,504,300	–	13,121,563	0.86 <sup>5</sup>
	何述勤	1,388,452	–	–	1,388,452	0.09 <sup>5</sup>
	馬榮楷	1,010,620	–	–	1,010,620	0.07 <sup>5</sup>
	錢少華	500,000	500,000	–	1,000,000	0.07 <sup>5</sup>
	陳惠明	100,000	–	–	100,000	0.01 <sup>5</sup>
	謝啟之	600,000	–	–	600,000	0.04 <sup>5</sup>
Kerry Siam Seaport Limited	馬榮楷	1	–	–	1	0.00
南華早報集團有限公司	郭孔丞	8,000	–	20,000	28,000	0.00 <sup>6</sup>
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	–	–	1,570	0.00

附註：

- 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
- 此代表有關董事透過其控制之公司持有之權益。
- 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。
- 百分比已按於二零一零年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數（即1,434,570,658股普通股股份）作出計算。
- 百分比已按於二零一零年六月三十日Kerry Group Limited（「KGL」）之已發行普通股股份總數（即1,527,684,428股普通股股份）作出計算。
- 百分比已按於二零一零年六月三十日南華早報集團有限公司之已發行普通股股份總數（即1,560,945,596股普通股股份）作出計算。

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益（續）

根據購股權計劃正式授予董事之購股權詳情，載於本報告之「購股權」一節內。此等購股權根據證券條例規定，構成於本公司股本衍生工具之相關普通股股份中擁有之權益。

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，於二零一零年六月三十日，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

於二零一零年六月三十日，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 <sup>1</sup>	好倉／淡倉／可供借出之股份	股權概約百分比(%) <sup>2</sup>
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	774,795,744	好倉	54.01
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	749,427,460	好倉	52.24
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193	好倉	21.77
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261	好倉	17.91
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498	好倉	5.15
摩根大通集團	所控制公司之權益	101,712,140	好倉	7.09
		2,450,000	淡倉	0.17
		37,942,748	可供借出之股份	2.64

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. 百分比已按於二零一零年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數 (即1,434,570,658股普通股股份) 作出計算。

除上述者外，於二零一零年六月三十日，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二零一零年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

## 企業管治

### 遵守上市規則之守則條文

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司已遵守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。

### 董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，本公司董事資料自本公司2009年年報日期以來的變動為劉菱輝先生於2010年8月1日辭任會德豐地產有限公司（曾於香港上市之公司）之獨立非執行董事。

### 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

於本報告日期，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>、錢少華先生<sup>+</sup>、陳惠明先生<sup>+</sup>、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>。

承董事會命  
郭孔丞  
主席

香港，二零一零年八月二十六日

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