

# 2013



## 中期報告

截至二零一三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  
錢少華先生  
陳惠明先生  
吳繼霖先生

#### 獨立非執行董事

劉菱輝先生  
古滿麟先生  
黃汝璞女士，JP  
張祖同先生

#### 審核與企業管治委員會

劉菱輝先生，主席  
古滿麟先生  
黃汝璞女士，JP  
張祖同先生

#### 薪酬委員會

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

#### 提名委員會

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

#### 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  
錢少華先生  
陳惠明先生  
吳繼霖先生

#### 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

香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓

#### 股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street, Hamilton HM11  
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

#### 嘉里建設有限公司

##### 企業傳訊部

香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200

傳真：(852) 2967 2900

電郵：communication@kerryprops.com

#### 嘉里建設有限公司

##### 投資者關係部

香港鰂魚涌英皇道683號  
嘉里中心25樓

電話：(852) 2967 2200

傳真：(852) 2967 2900

電郵：ir@kerryprops.com

#### 網址

www.kerryprops.com

#### 重要日期

##### 暫停辦理股份過戶及登記

二零一三年九月五日

##### 建議派發中期股息

二零一三年九月十三日

## 截至二零一三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」）截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。此未經審核之簡明綜合中期財務報表已由本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港審閱準則2410「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」作出審閱，並經本公司之審核與企業管治委員會審閱。此獨立核數師審閱報告載列於第三頁。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團股東應佔綜合淨溢利為53.75億港元，較二零一二年同期之33.86億港元上升59%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一三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30.8億港元（二零一二年：4.71億港元）。截至二零一三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22.95億港元（二零一二年：29.15億港元），按年下跌21%。

截至二零一三年六月三十日止六個月之每股盈利為3.73港元，較二零一二年同期錄得之每股2.35港元上升59%。每股盈利之計算基準詳列賬目附註6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
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 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	2,295	2,915	-21%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	3,080	471	
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	5,375	3,386	+59%

董事宣布將於二零一三年九月十三日（星期五）派發截至二零一三年六月三十日止六個月之中期股息每股0.35港元（「中期股息」）（二零一二年：0.4港元）予於二零一三年九月五日（星期四）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）內之股東。

於二零一三年五月三日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.55港元，合共約7.92億港元，並已於二零一三年五月十六日派發。



羅兵咸永道

## 簡明綜合中期財務報表的審閱報告

致嘉里建設有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

### 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第四至二十七頁的簡明綜合中期財務報表，此簡明綜合中期財務報表包括嘉里建設有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於二零一三年六月三十日的簡明綜合中期財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期現金流動表和簡明綜合中期權益變動表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務報表編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製及列報該等中期財務報表。截至二零一二年六月三十日止六個月期間的比較簡明綜合中期收益表、簡明綜合中期全面收益表、簡明綜合中期現金流動表和簡明綜合中期權益變動表並未經審閱或審計。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務報表作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務報表包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程式。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

### 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年八月二十一日

## 簡明綜合中期收益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	3	<b>17,253,514</b>	17,958,131
銷售成本		<b>(3,712,120)</b>	(4,691,979)
直接經營費用		<b>(8,825,220)</b>	(8,352,084)
毛利		<b>4,716,174</b>	4,914,068
其他收入及收益淨額		<b>189,358</b>	234,853
行政及其他經營費用		<b>(1,243,484)</b>	(1,013,406)
投資物業公允價值之增加		<b>5,925,257</b>	683,069
除融資費用前經營溢利		<b>9,587,305</b>	4,818,584
融資費用		<b>(228,675)</b>	(263,035)
經營溢利	3,4	<b>9,358,630</b>	4,555,549
應佔聯營公司業績		<b>378,166</b>	246,493
除稅前溢利		<b>9,736,796</b>	4,802,042
稅項	5	<b>(2,340,699)</b>	(971,188)
期內溢利		<b>7,396,097</b>	3,830,854
應佔溢利：			
公司股東		<b>5,375,035</b>	3,386,155
非控制性權益		<b>2,021,062</b>	444,699
		<b>7,396,097</b>	3,830,854
中期股息		<b>503,964</b>	575,427
每股中期股息		<b>0.35港元</b>	0.40港元
每股盈利	6		
— 基本		<b>3.73港元</b>	2.35港元
— 攤薄		<b>3.72港元</b>	2.34港元

## 簡明綜合中期全面收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
期內溢利	<b>7,396,097</b>	3,830,854
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
可供出售投資公允價值之(減少)/增加	<b>(50,932)</b>	94,453
應佔聯營公司的其他全面收益	<b>891</b>	(37)
現金流量對沖	<b>131,425</b>	45,234
境外業務的匯兌差異淨額	<b>658,258</b>	(386,682)
期內其他全面收益總額(已扣除稅項)	<b>739,642</b>	(247,032)
期內全面收益總額	<b>8,135,739</b>	3,583,822
應佔全面收益總額：		
公司股東	<b>5,964,226</b>	3,242,371
非控制性權益	<b>2,171,513</b>	341,451
	<b>8,135,739</b>	3,583,822

## 簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零一三年 六月三十日 千港元	重列 二零一二年 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	7	<b>9,033,275</b>	6,626,304
投資物業	7	<b>57,033,755</b>	47,484,425
租賃土地及土地使用權	7	<b>1,348,966</b>	531,796
發展中物業		<b>29,361,869</b>	23,970,147
土地訂金		<b>6,537,195</b>	6,586,754
聯營公司		<b>11,716,155</b>	12,422,764
衍生金融工具		<b>293,253</b>	186,172
可供出售投資		<b>1,913,000</b>	1,964,267
長期應收賬項		<b>267,400</b>	237,346
無形資產	7	<b>2,044,972</b>	1,896,333
		<b>119,549,840</b>	101,906,308
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>7,028,396</b>	5,474,181
已落成之待售物業		<b>4,422,811</b>	5,062,792
應收賬項、預付款項及訂金	8	<b>8,196,517</b>	8,074,448
可收回稅項		<b>279,307</b>	261,909
儲稅券		<b>115,183</b>	102,448
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		<b>175,079</b>	182,458
受限制及有抵押之銀行存款		<b>9,307</b>	6,066
現金及銀行結存		<b>12,195,134</b>	16,059,515
		<b>32,421,734</b>	35,223,817
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	<b>9,296,934</b>	11,323,887
稅項		<b>2,980,106</b>	2,312,403
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	<b>6,168,449</b>	2,539,081
有抵押銀行透支		<b>19,487</b>	23,960
無抵押銀行透支		<b>7,312</b>	2,129
		<b>18,472,288</b>	16,201,460
流動資產淨值		<b>13,949,446</b>	19,022,357
總資產減流動負債		<b>133,499,286</b>	120,928,665

	附註	未經審核 二零一三年 六月三十日 千港元	重列 二零一二年 十二月三十一日 千港元
非流動負債			
長期銀行貸款	10	<b>23,353,067</b>	19,214,077
定息債券		<b>10,169,504</b>	10,153,100
非控制性權益貸款		<b>2,248,971</b>	2,548,464
遞延稅項		<b>5,863,283</b>	4,442,556
退休福利債務		<b>325,572</b>	348,698
其他非流動負債		<b>68,370</b>	—
		<b>42,028,767</b>	36,706,895
總資產減負債		<b>91,470,519</b>	84,221,770
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		<b>1,439,898</b>	1,439,131
股份溢價		<b>12,236,971</b>	12,208,679
其他儲備		<b>16,051,125</b>	15,548,181
保留溢利		<b>45,633,299</b>	40,764,054
擬派股息		<b>503,964</b>	791,522
		<b>75,865,257</b>	70,751,567
非控制性權益		<b>15,605,262</b>	13,470,203
總權益		<b>91,470,519</b>	84,221,770



## 簡明綜合中期現金流動表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<b>經營業務</b>		
來自經營所得現金淨額	<b>4,628,897</b>	2,533,436
已付利息	<b>(603,788)</b>	(458,132)
已繳所得稅款	<b>(341,156)</b>	(471,099)
來自經營業務之現金淨額	<b>3,683,953</b>	1,604,205
<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>(13,923,450)</b>	(5,482,162)
購買租賃土地及土地使用權	-	(11,379)
土地訂金增加	<b>(859,791)</b>	(222,053)
收購附屬公司	<b>(580,215)</b>	(265,821)
收購附屬公司之額外權益	<b>(179,050)</b>	(54,174)
聯營公司投資之增加	<b>(295,480)</b>	(168,951)
出售聯營公司投資所得款項	-	1,196
已收聯營公司股息	<b>91,056</b>	101,291
聯營公司還款	<b>1,303,905</b>	7,680
購買可供出售投資	<b>(579)</b>	(195)
長期應收賬項之增加	<b>(32,292)</b>	(38,031)
已收利息	<b>133,265</b>	148,546
受限制及有抵押之銀行存款之(增加)/減少	<b>(3,435)</b>	18,103
超過三個月到期之短期銀行存款減少	<b>1,269,928</b>	1,057,245
已收上市及非上市投資股息	<b>43,902</b>	41,420
出售物業、機器及設備及投資物業所得款項	<b>107,278</b>	193,864
應用於投資業務之現金淨額	<b>(12,924,958)</b>	(4,673,421)
<b>融資業務</b>		
發行股本所得款項	<b>16,436</b>	2,901
發行定息債券所得款項(已扣除直接發行成本)	-	4,590,554
贖回可換股債券	-	(2,754,271)
償還銀行貸款	<b>(13,006,690)</b>	(11,780,042)
所提取銀行貸款	<b>20,721,179</b>	10,147,916
已付股息	<b>(791,930)</b>	(676,104)
非控制性權益注入資本	<b>58,952</b>	685,664
已付附屬公司股息予非控制性權益	<b>(50,582)</b>	(42,158)
非控制性權益貸款之增加	<b>(380,896)</b>	(273,032)
來自/(應用於)融資業務之現金淨額	<b>6,566,469</b>	(98,572)
現金及現金等值之減少	<b>(2,674,536)</b>	(3,167,788)
匯率變動的影響	<b>52,411</b>	(63,626)
於一月一日之現金及現金等值	<b>14,154,512</b>	16,101,953
於六月三十日之現金及現金等值	<b>11,532,387</b>	12,870,539
<b>現金及現金等值之分析</b>		
現金及銀行結存(不計算超過三個月到期之銀行存款)	<b>11,559,186</b>	12,888,898
有抵押銀行透支	<b>(19,487)</b>	(16,631)
無抵押銀行透支	<b>(7,312)</b>	(1,728)
	<b>11,532,387</b>	12,870,539

## 簡明綜合中期權益變動表

### — 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		
於二零一三年一月一日之結餘 (以往呈報)	1,439,131	12,208,679	15,548,181	40,804,293	791,522	70,791,806	13,562,076	84,353,882
會計政策改變之調整								
— 採納香港會計準則19 (二零一一年)	-	-	-	(40,239)	-	(40,239)	(91,873)	(132,112)
於二零一三年一月一日之結餘 (重列)	1,439,131	12,208,679	15,548,181	40,764,054	791,522	70,751,567	13,470,203	84,221,770
期內溢利	-	-	-	5,375,035	-	5,375,035	2,021,062	7,396,097
可供出售投資公允價值之減少	-	-	(50,932)	-	-	(50,932)	-	(50,932)
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	891	-	-	891	-	891
現金流量對沖	-	-	131,425	-	-	131,425	-	131,425
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	507,807	-	-	507,807	150,451	658,258
截至二零一三年六月三十日 止六個月全面收益總額	-	-	589,191	5,375,035	-	5,964,226	2,171,513	8,135,739
發行股本								
— 行使購股權	767	28,292	(12,623)	-	-	16,436	-	16,436
僱員購股權計劃								
— 僱員服務之價值	-	-	38,902	-	-	38,902	-	38,902
已付股息	-	-	-	(408)	(791,522)	(791,930)	(50,582)	(842,512)
二零一三年擬派中期股息	-	-	-	(503,964)	503,964	-	-	-
轉撥	-	-	1,418	(1,418)	-	-	-	-
收購附屬公司								
— 企業合併(附註11)	-	-	-	-	-	-	1,061	1,061
— 收購資產	-	-	-	-	-	-	19,221	19,221
收購附屬公司之額外權益 (附註12)	-	-	(113,944)	-	-	(113,944)	(65,106)	(179,050)
非控制性權益注入資本	-	-	-	-	-	-	58,952	58,952
	767	28,292	(86,247)	(505,790)	(287,558)	(850,536)	(36,454)	(886,990)
於二零一三年六月三十日之結餘	1,439,898	12,236,971	16,051,125	45,633,299	503,964	75,865,257	15,605,262	91,470,519

簡明綜合中期權益變動表  
— 未經審核 (續)

	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		
於二零一二年一月一日之結餘 (以往呈報)	1,438,366	12,190,587	14,600,337	35,017,137	676,032	63,922,459	10,526,629	74,449,088
會計政策改變之調整								
— 採納香港會計準則19 (二零一一年)	-	-	-	(25,002)	-	(25,002)	(72,311)	(97,313)
於二零一二年一月一日之結餘 (重列)	1,438,366	12,190,587	14,600,337	34,992,135	676,032	63,897,457	10,454,318	74,351,775
期內溢利	-	-	-	3,386,155	-	3,386,155	444,699	3,830,854
可供出售投資公允價值之增加	-	-	94,453	-	-	94,453	-	94,453
應佔一間聯營公司的 現金流量對沖	-	-	563	-	-	563	-	563
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	(600)	-	-	(600)	-	(600)
現金流量對沖	-	-	45,234	-	-	45,234	-	45,234
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	(283,434)	-	-	(283,434)	(103,248)	(386,682)
截至二零一二年六月三十日 止六個月全面收益總額	-	-	(143,784)	3,386,155	-	3,242,371	341,451	3,583,822
發行股本								
— 行使購股權	202	3,581	(882)	-	-	2,901	-	2,901
僱員購股權計劃								
— 僱員服務之價值	-	-	64,475	-	-	64,475	-	64,475
已付股息	-	-	-	(72)	(676,032)	(676,104)	(42,158)	(718,262)
二零一二年擬派中期股息	-	-	-	(575,427)	575,427	-	-	-
轉撥	-	-	(200,618)	200,618	-	-	-	-
收購附屬公司								
— 企業合併	-	-	-	-	-	-	88,245	88,245
收購附屬公司之額外權益	-	-	(33,643)	-	-	(33,643)	(20,531)	(54,174)
非控制性權益注入資本	-	-	-	-	-	-	685,664	685,664
	202	3,581	(170,668)	(374,881)	(100,605)	(642,371)	711,220	68,849
於二零一二年六月三十日之結餘	<u>1,438,568</u>	<u>12,194,168</u>	<u>14,285,885</u>	<u>38,003,409</u>	<u>575,427</u>	<u>66,497,457</u>	<u>11,506,989</u>	<u>78,004,446</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 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證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之披露要求而編製。

此未經審核簡明綜合中期財務報表須與截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。除以下敘述外，於編製此簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策與截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所採用者一致。

以下為與本集團營運相關的準則和對現有準則的修訂本，而本集團必須於二零一三年一月一日開始之財政年度首次採用：

- 香港會計準則1修訂本，「其他全面收益項目的呈報」
- 香港會計準則19（二零一一年），「僱員福利」
- 香港會計準則27（二零一一年），「獨立財務報表」
- 香港會計準則28（二零一一年），「聯營及合營投資」
- 香港財務準則7修訂本，「抵銷金融資產與金融負債的披露」
- 香港財務準則10，「綜合財務報表」
- 香港財務準則11，「合營安排」
- 香港財務準則12，「在其他主體權益的披露」
- 香港財務準則13，「公允價值計量」
- 二零零九年至二零一一年週期年度改進
- 香港財務準則10、香港財務準則11及香港財務準則12的修訂本，「綜合財務報表、合營安排及在其他主體權益的披露：過渡指引」

其中香港會計準則19（二零一一年），「僱員福利」修訂了僱員福利之會計方法。本集團已根據準則之過渡條文追溯應用該準則，其對本集團之影響有以下方面：

該準則以界定受益資產或負債淨值計量利息成本淨值（以於年初進行計量之折現率為基準），取代以往計算界定受益債務利息成本及計劃資產預期回報的方法。在釐定折現率時並無任何轉變，仍以政府債券的利率作為參照。

該準則有一新的術語「重新計量」。此乃由精算之盈虧組成。以往，精算盈虧的變動（超過界定福利債務現值的10%或計劃資產公允價值的10%兩者較高者），在僱員預期的平均餘下工作年期內於綜合收益表確認。然而，該準則取代此等計量方法，以全數精算之盈虧於其他全面收益表中確認及最終計入保留溢利內。

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 1. 編製基準及會計政策（續）

此會計政策改變對綜合財務狀況表之影響如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
保留溢利減少	40,239	40,239
非控制性權益減少	91,873	91,873
退休福利債務增加	191,388	191,388
遞延稅項減少	59,276	59,276

此會計政策之改變對綜合收益表、綜合全面收益表、綜合現金流動表及每股盈利並無重大影響。

經修訂僱員福利界定受益計劃之會計政策如下：

#### 界定受益計劃

界定受益計劃是一項並非界定供款計劃的退休計劃。界定受益計劃一般會釐定僱員在退休時可收取的退休福利金額，通常視乎年齡、服務年資和薪酬補償等一個或多個因素而定。

在綜合財務狀況表內就有關界定受益退休計劃而確認的負債，為報告期末的界定受益債務的現值減計劃資產的公允價值。界定受益債務每年由獨立精算師利用預計單位貸記法計算。就中期報告而言，當計劃及主要假設出現重大轉變時，該界定受益債務將由獨立精算師重新計量。界定受益債務的現值以用作支付退休金的貨幣為單位計值且到期與有關的退休負債的年期近似的政府債券的利率，將估計未來現金流出量折現計算。

來自經驗調整及精算假設改變之重新計量會於其他全面收益表中支銷或抵免及於發生期間即時確認於當期之保留溢利內。

至於香港財務準則13「公允價值計量」，本集團包括有關披露於附註2內。

以下為已公布但在二零一三年一月一日開始之財政年度未生效及未被本集團提早採用的準則、對現有準則的修訂本及詮釋：

- 香港會計準則32修訂本，「抵銷金融資產與金融負債」
- 香港會計準則36修訂本，「非財務資產可收回款項之披露」
- 香港會計準則27（二零一一年）、香港財務準則10及香港財務準則12的修訂本，「投資主體」
- 香港財務準則9，「金融工具」
- 香港財務準則7及香港財務準則9之修訂本，「強制的生效日期及過渡期之披露」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋21「徵費」

當以上準則、對現有準則的修訂本及詮釋生效時，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。

編製中期財務報表需要管理層作出判斷、估算及假設。此會影響會計政策之應用及報告之資產與負債及收入與支出。實際結果與此等估算可能會有差異。

編製此簡明綜合中期財務報表，管理層於應用本集團會計政策時所作出之重大判斷及估算不確定之主要源頭與截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所應用者一致。

於中期入賬之所得稅乃以預期全年收入適用之稅率計算。

## 2. 財務風險管理及公允價值計量

### (i) 財務風險因素

本集團於業務運作中承受多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

此簡明綜合中期財務報表並不包括所有財務風險管理資料及年度財務報表所規定的披露，並須與本集團二零一二年十二月三十一日之年度財務報表一併閱讀。自年底以來，本集團之財務風險管理架構及政策並無改變。

### (ii) 金融工具公允價值之估算

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的可觀察的其他輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第3層）。

下表顯示本集團於二零一三年六月三十日按公允價值計量的財務資產：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	293,253	-	293,253
可供出售投資	491,707	-	1,421,293	1,913,000
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	175,079	-	-	175,079
總資產	666,786	293,253	1,421,293	2,381,332

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

#### (ii) 金融工具公允價值之估算（續）

下表顯示本集團於二零一二年十二月三十一日按公允價值計量的財務資產：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	186,172	-	186,172
可供出售投資	509,599	-	1,454,668	1,964,267
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	182,458	-	-	182,458
	<u>692,057</u>	<u>186,172</u>	<u>1,454,668</u>	<u>2,332,897</u>
總資產	<u>692,057</u>	<u>186,172</u>	<u>1,454,668</u>	<u>2,332,897</u>

期內各分層間並沒有轉撥。

#### (iii) 用於計算第2層金融工具公允價值之估算技巧

第2層金融工具包含遠期外匯、交叉貨幣掉期及利率掉期合約。其公允價值根據活躍市場的遠期外匯報價及／或取自可觀察收益率曲線的遠期利率，按估計未來現金流量的現值計算。

#### (iv) 以重大非可觀察輸入之金融工具公允價值計量（第3層）

下表顯示第3層金融工具的變動：

	可供出售投資 二零一三年 千港元
於一月一日之期初結餘	1,454,668
在全面收益確認的虧損	(33,039)
增加	1,294
出售	(715)
匯兌調整	(915)
	<u>1,421,293</u>
於六月三十日之期末結餘	<u>1,421,293</u>

本集團運用估算技巧以確定可供出售投資的公允價值。這些技術包括利用近期公平原則之交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法及期權定價模式、充份利用市場數據及盡可能不依靠個別實體的數據。

本集團之政策乃於事件發生日或狀況改變引致轉撥時確認於公允價值分層間之轉入及轉出。

期內估算技巧並沒有改變。

**(v) 本集團金融工具估算程序**

本集團財務部包括一隊隊伍進行財務資產估算（包括第3層公允價值），該估算乃用作財務報告所需。管理層與估算隊伍就每個報告日之估算程序及結果進行討論。於討論其間，公允價值轉變之原因亦會作出解釋。

**(vi) 以攤銷成本列賬的財務資產及負債之公允價值**

於二零一三年六月三十日，上市定息債券之公允價值為10,935,447,000港元（二零一二年十二月三十一日：11,302,141,000港元）。

以下財務資產及負債之公允價值大致接近其賬面值：

- 應收貿易及其他應收賬項
- 其他流動財務資產
- 現金及現金等值
- 應付貿易及其他應付賬項
- 銀行貸款

**(vii) 投資物業之估值**

根據香港財務準則13「公允價值計量」，有關投資物業公允價值計量之資料如下：

	於二零一三年六月三十日之公允價值計量			總計 千港元
	相同資產 在活躍市場 的報價 (第1層) 千港元	重大其他 可觀察 輸入 (第2層) 千港元	重大 非可觀察 輸入 (第3層) 千港元	
經常性公允價值計量				
投資物業	—	41,237,496	15,796,259	57,033,755

期內第1層、第2層及第3層間並沒有轉撥。

第2層已落成投資物業公允價值一般由使用市場比較法而來，及如適用，使用投資法。市場比較法將鄰近物業之售價作比較並對主要特質（如物業大小）的差別對估值作出調整。而投資法主要考慮資本化平均可達租金加上物業權益復歸租金潛力預期準備。對於此估值方法，最重大的資料輸入乃每平方呎或每平方米的價格或租賃費。



## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 2. 財務風險管理及公允價值計量（續）

#### (vii) 投資物業之估值（續）

建築中投資物業之公允價值計量使用重大非可觀察輸入（第3層）。

	建築中 投資物業 二零一三年 千港元
於一月一日期初結餘	7,544,165
添置及轉撥	3,174,101
於損益確認之未變現利潤	4,955,697
匯兌調整	122,296
	<hr/>
於六月三十日期末結餘	<b>15,796,259</b>

第3層建築中投資物業公允價值乃源出於調整後之市場比較法，即以市場比較法得出已落成物業之公允價值，及如適用，以調整後之投資法，再減去以下項目：

- 估計一市場參予者至物業落成時所需之建築及其他成本；及
- 根據物業於二零一三年六月三十日之狀況，估計一市場參予者持有及發展該物業所需之邊際利潤。

本集團第3層主要輸入如下：

- 估計至物業落成時所需之成本及所需之邊際利潤

此估算與本集團內部制定之預算大部分一致，該預算乃根據管理層之經驗及對市況的了解制定。估計之成本或邊際利潤越高，建築中投資物業之公允價值則越低。

期內估算技巧並沒有改變。

## 3. 主要業務及經營範圍之分部分析

(i) 本集團期內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	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元
主要業務：				
物業租務				
— 中華人民共和國（「中國」）物業	521,016	471,188	382,102	325,218
— 香港物業	373,732	348,603	284,373	275,123
	<b>894,748</b>	819,791	<b>666,475</b>	600,341
物業銷售				
— 中國物業（附註）	2,710,129	119,507	1,096,541	87,048
— 香港物業	3,901,427	7,843,925	1,355,905	2,741,465
	<b>6,611,556</b>	7,963,432	<b>2,452,446</b>	2,828,513
酒店營運 — 中國物業	143,392	145,850	5,147	(23,828)
物流營運	9,521,789	8,954,237	686,203	627,573
其他	82,029	74,821	(376,898)	(160,119)
	<b>17,253,514</b>	17,958,131	<b>3,433,373</b>	3,872,480
投資物業公允價值之增加	—	—	5,925,257	683,069
	<b>17,253,514</b>	17,958,131	<b>9,358,630</b>	4,555,549
主要市場：				
中國	7,604,860	4,635,688	6,566,259	1,145,948
香港	5,646,160	9,442,852	2,472,868	3,174,383
台灣	989,975	933,262	122,404	107,209
英國	409,331	479,551	10,841	20,864
其他	2,603,188	2,466,778	186,258	107,145
	<b>17,253,514</b>	17,958,131	<b>9,358,630</b>	4,555,549

附註：截至二零一三年六月三十日止六個月，銷售投資物業為數共73,653,000港元（二零一二年：71,019,000港元）並不包括於營業額內。

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

(ii) 本集團之財務業績按營運分部分析如下：

	截至二零一三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	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入								
營業額	3,374,537	4,275,159	-	9,521,789	17,171,485	82,029	-	17,253,514
內部分部收入	-	-	-	-	-	41,200	(41,200)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	266,161	(266,161)	-
	<u>3,374,537</u>	<u>4,275,159</u>	<u>-</u>	<u>9,521,789</u>	<u>17,171,485</u>	<u>389,390</u>	<u>(307,361)</u>	<u>17,253,514</u>
業績								
投資物業公允價值 增加前之分部業績	1,220,900	1,615,599	(769)	697,149	3,532,879	221,212	(266,161)	3,487,930
投資物業公允價值 之增加	<u>5,089,875</u>	<u>377,079</u>	<u>-</u>	<u>458,303</u>	<u>5,925,257</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,925,257</u>
分部業績	6,310,775	1,992,678	(769)	1,155,452	9,458,136	221,212	(266,161)	9,413,187
股息收入	-	26,497	16,567	838	43,902	-	-	43,902
利息收入	66,159	13,631	29	19,704	99,523	30,693	-	130,216
利息支出	(588)	(59,521)	-	(45,096)	(105,205)	(389,631)	266,161	(228,675)
經營溢利	6,376,346	1,973,285	15,827	1,130,898	9,496,356	(137,726)	-	9,358,630
應佔聯營公司業績	<u>124,352</u>	<u>90,955</u>	<u>37,541</u>	<u>71,626</u>	<u>324,474</u>	<u>53,692</u>	<u>-</u>	<u>378,166</u>
除稅前溢利	6,500,698	2,064,240	53,368	1,202,524	9,820,830	(84,034)	-	9,736,796
稅項	<u>(1,904,664)</u>	<u>(276,416)</u>	<u>(7,070)</u>	<u>(146,511)</u>	<u>(2,334,661)</u>	<u>(6,038)</u>	<u>-</u>	<u>(2,340,699)</u>
期內溢利	<u>4,596,034</u>	<u>1,787,824</u>	<u>46,298</u>	<u>1,056,013</u>	<u>7,486,169</u>	<u>(90,072)</u>	<u>-</u>	<u>7,396,097</u>
應佔溢利：								
公司股東	2,936,983	1,578,272	46,298	903,554	5,465,107	(90,072)	-	5,375,035
非控制性權益	<u>1,659,051</u>	<u>209,552</u>	<u>-</u>	<u>152,459</u>	<u>2,021,062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,021,062</u>
	<u>4,596,034</u>	<u>1,787,824</u>	<u>46,298</u>	<u>1,056,013</u>	<u>7,486,169</u>	<u>(90,072)</u>	<u>-</u>	<u>7,396,097</u>
折舊及攤銷	<u>25,499</u>	<u>6,471</u>	<u>-</u>	<u>215,797</u>	<u>247,767</u>	<u>3,336</u>	<u>-</u>	<u>251,103</u>

截至二零一二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	營運分部		對銷 千港元	綜合 千港元
					總計 千港元	其他 千港元		
<b>收入</b>								
營業額	736,545	8,192,528	-	8,954,237	17,883,310	74,821	-	17,958,131
內部分部收入	-	-	-	-	-	42,545	(42,545)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	248,391	(248,391)	-
	<u>736,545</u>	<u>8,192,528</u>	<u>-</u>	<u>8,954,237</u>	<u>17,883,310</u>	<u>365,757</u>	<u>(290,936)</u>	<u>17,958,131</u>
<b>業績</b>								
投資物業公允價值 增加前之分部業績	240,038	3,089,373	729	645,438	3,975,578	218,362	(248,391)	3,945,549
投資物業公允價值 之增加	<u>683,069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>683,069</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>683,069</u>
分部業績	923,107	3,089,373	729	645,438	4,658,647	218,362	(248,391)	4,628,618
股息收入	-	30,347	11,073	-	41,420	-	-	41,420
利息收入	51,983	7,277	-	9,567	68,827	79,719	-	148,546
利息支出	<u>(12,195)</u>	<u>(98,764)</u>	<u>-</u>	<u>(27,432)</u>	<u>(138,391)</u>	<u>(373,035)</u>	<u>248,391</u>	<u>(263,035)</u>
經營溢利	962,895	3,028,233	11,802	627,573	4,630,503	(74,954)	-	4,555,549
應佔聯營公司業績	<u>51,352</u>	<u>42,270</u>	<u>48,006</u>	<u>69,123</u>	<u>210,751</u>	<u>35,742</u>	<u>-</u>	<u>246,493</u>
除稅前溢利	1,014,247	3,070,503	59,808	696,696	4,841,254	(39,212)	-	4,802,042
稅項	<u>(317,405)</u>	<u>(487,611)</u>	<u>(19,268)</u>	<u>(150,859)</u>	<u>(975,143)</u>	<u>3,955</u>	<u>-</u>	<u>(971,188)</u>
期內溢利	<u>696,842</u>	<u>2,582,892</u>	<u>40,540</u>	<u>545,837</u>	<u>3,866,111</u>	<u>(35,257)</u>	<u>-</u>	<u>3,830,854</u>
應佔溢利：								
公司股東	578,446	2,372,702	40,540	429,718	3,421,406	(35,251)	-	3,386,155
非控制性權益	<u>118,396</u>	<u>210,190</u>	<u>-</u>	<u>116,119</u>	<u>444,705</u>	<u>(6)</u>	<u>-</u>	<u>444,699</u>
	<u>696,842</u>	<u>2,582,892</u>	<u>40,540</u>	<u>545,837</u>	<u>3,866,111</u>	<u>(35,257)</u>	<u>-</u>	<u>3,830,854</u>
折舊及攤銷	<u>21,394</u>	<u>6,589</u>	<u>-</u>	<u>171,049</u>	<u>199,032</u>	<u>3,754</u>	<u>-</u>	<u>202,786</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 3. 主要業務及經營範圍之分部分析（續）

(iii) 本集團之資產總值及負債總額按營運分部分分析如下：

	二零一三年六月三十日							
	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	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>74,439,213</u>	<u>48,580,556</u>	<u>2,294,657</u>	<u>23,646,304</u>	<u>148,960,730</u>	<u>55,957,654</u>	<u>(52,946,810)</u>	<u>151,971,574</u>
負債總額	<u>40,511,290</u>	<u>24,119,105</u>	<u>110,608</u>	<u>11,761,648</u>	<u>76,502,651</u>	<u>36,945,214</u>	<u>(52,946,810)</u>	<u>60,501,055</u>

  

	二零一二年十二月三十一日（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	營運分部 總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>67,887,486</u>	<u>37,874,539</u>	<u>2,392,138</u>	<u>22,465,601</u>	<u>130,619,764</u>	<u>49,343,364</u>	<u>(42,833,003)</u>	<u>137,130,125</u>
負債總額	<u>39,476,845</u>	<u>13,655,306</u>	<u>118,363</u>	<u>11,396,722</u>	<u>64,647,236</u>	<u>31,094,122</u>	<u>(42,833,003)</u>	<u>52,908,355</u>

### 4. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 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	<b>43,902</b>	41,420
利息收入	<b>130,216</b>	148,546
出售投資物業所得溢利淨額	<b>20,747</b>	16,472
<i>扣除</i>		
折舊及攤銷	<b>251,103</b>	202,786
實際融資成本總額	<b>612,551</b>	573,260
減：撥充發展中物業及建築中投資物業資本之數額	<b>(408,220)</b>	(310,795)
	<b>204,331</b>	262,465
衍生金融工具公允價值之虧損	<b>24,344</b>	570
	<b>228,675</b>	263,035

## 5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項(開支)/抵免包括：		
中國稅項		
本期	(599,170)	(172,825)
往年之不足撥備	(351)	(1,591)
遞延	(1,354,279)	(192,486)
	<b>(1,953,800)</b>	(366,902)
香港利得稅		
本期	(315,207)	(512,706)
往年之多提撥備	5,586	10,074
遞延	(11,569)	(21,786)
	<b>(321,190)</b>	(524,418)
海外稅項		
本期	(60,531)	(66,696)
往年之多提/(不足)撥備	2,972	(10,004)
遞延	(8,150)	(3,168)
	<b>(65,709)</b>	(79,868)
	<b>(2,340,699)</b>	(971,188)

香港利得稅乃根據截至二零一三年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按16.5% (二零一二年：16.5%) 之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零一三年六月三十日止六個月估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

中國之土地增值稅乃就出售集團發展之物業時，按其土地之升值以累進稅率30%至60%徵收，其計算方法乃根據適用之規定，以出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地成本、借貸成本及所有物業發展成本)計算。

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 6. 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	
	二零一三年	二零一二年
已發行股份加權平均數	<u>1,439,822,057</u>	<u>1,438,465,447</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>5,375,035</u>	<u>3,386,155</u>
每股基本盈利	<u>3.73港元</u>	<u>2.35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	
	二零一三年	二零一二年
已發行股份加權平均數	1,439,822,057	1,438,465,447
可換股債券之調整	-	12,752,679
購股權之調整	<u>3,171,854</u>	<u>2,933,447</u>
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,442,993,911</u>	<u>1,454,151,573</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	5,375,035	3,386,155
可換股債券之融資成本之調整	-	16,800
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>5,375,035</u>	<u>3,402,955</u>
每股攤薄盈利	<u>3.72港元</u>	<u>2.34港元</u>

## 7. 資本開支

	物業、 機器及設備 千港元	投資物業 千港元	租賃土地及 土地使用權 千港元	無形資產 千港元
於二零一三年一月一日期初賬面淨值	6,626,304	47,484,425	531,796	1,896,333
添置	392,668	491,586	-	-
收購附屬公司	53,071	-	-	167,244
公允價值增加	-	5,925,257	-	-
出售	(28,197)	(47,657)	-	-
轉撥	2,324,579	2,789,562	823,537	-
折舊及攤銷	(226,862)	-	(6,164)	(19,503)
匯兌調整	(108,288)	390,582	(203)	898
於二零一三年六月三十日期末賬面淨值	<u>9,033,275</u>	<u>57,033,755</u>	<u>1,348,966</u>	<u>2,044,972</u>
於二零一二年一月一日期初賬面淨值	5,873,592	42,329,689	537,461	1,308,243
添置	433,061	696,580	11,379	-
收購附屬公司	40,088	-	7,406	452,034
公允價值增加	-	683,069	-	-
出售	(62,502)	(49,777)	-	-
轉撥	41,360	24,220	4,948	-
折舊及攤銷	(186,257)	-	(5,336)	(12,081)
減值	-	-	-	(7,000)
匯兌調整	7,278	(215,031)	(7,882)	(2,029)
於二零一二年六月三十日期末賬面淨值	<u>6,146,620</u>	<u>43,468,750</u>	<u>547,976</u>	<u>1,739,167</u>

## 8. 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。於二零一三年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	4,125,824	3,666,376
一個月至三個月	1,219,943	1,152,523
超過三個月	223,997	190,594
	<u>5,569,764</u>	<u>5,009,493</u>



## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 9. 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。於二零一三年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	842,292	1,036,628
一個月至三個月	514,872	551,519
超過三個月	388,601	184,072
	<b>1,745,765</b>	<b>1,772,219</b>

### 10. 銀行貸款

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款－無抵押	23,747,765	16,284,410
銀行貸款－有抵押	5,773,751	5,468,748
銀行貸款總額（附註(i)）	29,521,516	21,753,158
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(6,168,449)	(2,539,081)
	<b>23,353,067</b>	<b>19,214,077</b>

(i) 於二零一三年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
1年內	6,168,449	2,539,081
在第2至第5年內		
－ 在第2年內	1,964,856	1,230,535
－ 在第3年內	12,002,125	4,186,392
－ 在第4年內	2,215,365	10,816,734
－ 在第5年內	5,578,098	1,139,219
	<b>21,760,444</b>	<b>17,372,880</b>
於5年內償還	27,928,893	19,911,961
超過5年	1,592,623	1,841,197
	<b>29,521,516</b>	<b>21,753,158</b>

## 11. 企業合併

截至二零一三年六月三十日止六個月企業合併之詳情如下：

於二零一三年五月，本集團收購在歐洲大陸經營道路運輸及國際貨運業務的Albini & Pitigliani Sverige AB 50%權益。根據買賣協議及買賣期權協議，賣方可於指定時間內向本集團出售賣方餘下之50%權益，如賣方不行使其賣方期權，本集團計劃在此協議下，行使其買方期權收購餘下之50%權益。因此，Albini & Pitigliani Sverige AB已被視作本集團的附屬公司並綜合於報表內，而其應付該公司餘下50%權益之代價則已計入遞延應付代價中。

於二零一三年六月，本集團收購Braservice – Transportes Internacionais Ltda and Braservice Cargo – Transportes, Armazenagem e Logistica Ltda (統稱「Braservice」) 51%權益。Braservice於巴西經營國際貨運業務、清關代理及其他相關之物流業務。

以上交易的代價總額如下：

	千港元
已付現金代價	114,066
將付代價	117,544
	<hr/>
	231,610
	<hr/> <hr/>

於各自的收購日確認收購的可識別資產及承擔的負債的暫定數額如下：

	千港元
物業、機器及設備	53,071
發展中物業	29,827
應收賬項、預付款項及訂金	34,790
現金及銀行結存	12,013
應付賬項、已收訂金及應計項目	(40,677)
銀行貸款	(17,872)
遞延稅項	(5,725)
	<hr/>
可識別淨資產總額	65,427
商譽	167,244
非控制性權益	(1,061)
	<hr/>
總計	231,610
	<hr/> <hr/>

因此等收購而產生的167,244,000港元商譽，乃由於預期所收購企業帶來盈利能力。

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 11. 企業合併（續）

從各自收購日至二零一三年六月三十日期內，上述所收購企業為本公司股東帶來36,123,000港元收入及2,204,000港元淨溢利。倘若收購發生於二零一三年一月一日，所收購企業將為本公司股東帶來截至二零一三年六月三十日止六個月84,368,000港元收入及9,429,000港元淨溢利。

遞延代價之公允價值117,544,000港元已計入本集團之綜合財務報表內，而於每個報告期末其公允價值之改變則於綜合收益表內予以調整。

### 12. 與非控制性權益的交易

截至二零一三年六月三十日止六個月內，本集團完成以下與非控制性權益的交易：

於期內，本集團進一步收購Kerry Freight (USA) Incorporated 49%，Kerry TJ Logistics Company Limited 2.73%及K.A.S Services Company Limited 2%之有效權益。

此等交易的合計影響概括如下：

	千港元
支付予非控制性權益的金額	(179,050)
非控制性權益之減少	<u>65,106</u>
確認於權益內之購入代價高出賬面值的金額	<u><u>(113,944)</u></u>

### 13. 承擔

於二零一三年六月三十日，本集團就租賃土地權益、發展中物業、物業、機器及設備及若干公司之權益（未於此財務報表內作出撥備）之資本承擔如下：

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	8,797,069	9,090,849
已批准但未簽約	<u>265,160</u>	<u>371,143</u>
	<u><u>9,062,229</u></u>	<u><u>9,461,992</u></u>

## 14. 或然負債

## 銀行及其他信貸之擔保

	二零一三年 六月三十日 千港元	二零一二年 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))	2,550,847	1,496,416
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))	1,076,674	722,885
	<b>3,627,521</b>	<b>2,219,301</b>

- (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，亦即本集團於二零一三年六月三十日須承擔之財務風險共約2,550,847,000港元(二零一二年十二月三十一日：1,496,416,000港元)。由本集團於二零一三年六月三十日擔保之該等信貸總額約為4,832,567,000港元(二零一二年十二月三十一日：2,360,790,000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，亦即本集團於二零一三年六月三十日須承擔之財務風險共約1,076,674,000港元(二零一二年十二月三十一日：722,885,000港元)。由本集團於二零一三年六月三十日擔保之該等信貸總額約為8,605,968,000港元(二零一二年十二月三十一日：8,100,318,000港元)。

除上述項目外，本集團自二零一二年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

## 15. 資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團之銀行貸款及透支總額為29,548,315,000港元(二零一二年十二月三十一日：21,779,247,000港元)，其中包括無抵押之總額23,755,077,000港元(二零一二年十二月三十一日：16,286,539,000港元)及有抵押之總額5,793,238,000港元(二零一二年十二月三十一日：5,492,708,000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21,827,890,000港元(二零一二年十二月三十一日：17,077,560,000港元)；及
- (ii) 轉讓本集團若干物業之保險收益。

## 16. 報導期間後事項

於二零一三年七月三十一日，本公司公布其正考慮將嘉里物流聯網有限公司(為本公司全資擁有)之股份於香港聯合交易所有限公司主板作獨立上市的可能性(「可能分拆上市」)。可能分拆上市將遵照上市規則第十五項應用指引以分拆方式達成。直至二零一三年八月二十一日，即本公司董事會批准此簡明綜合中期財務報表之日，對於是否進行可能分拆上市或何時進行，或其分拆上市交易結構，尚未作出決定。

## 管理層討論及分析

### (A) 業績總覽

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月期內錄得營業額172.54億港元，較截至二零一二年六月三十日止六個月同期營業額179.58億港元下跌4%。本集團的營業額主要包括物業銷售所得款項、租金收入，以及酒店及物流營運之收入。

截至二零一三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22.95億港元（二零一二年：29.15億港元）。期內溢利與去年同期溢利比較下跌21%。

截至二零一三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30.8億港元（二零一二年：4.71億港元），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		
	二零一三年	二零一二年	
	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	2,295	2,915	-21%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	3,080	471	
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	5,375	3,386	+59%

### (B) 中國物業部

中國物業部於二零一三年首六個月內錄得營業額33.75億港元（二零一二年：7.37億港元），本集團應佔淨溢利為29.37億港元（二零一二年：5.78億港元），其中已計入22.55億港元（二零一二年：4.71億港元）之投資物業公允價值增加（已扣除其相關遞延稅項）。

中國政府於上半年加大調控力度，以穩定內地物業市道，成交量受到短期的影響。然而，部門憑藉發展優質的項目，物業銷售有滿意的表現。其間租務活動亦保持堅穩。部門位於都會主要地段的優質商用物業、辦公室及服務式公寓，需求維持穩定。

**(i) 投資物業**

截至二零一三年六月三十日止六個月內，本集團在中國的已落成投資物業組合分別錄得租金收入及經營溢利5.21億港元及3.82億港元（二零一二年：分別為4.71億港元及3.25億港元）。

於二零一三年六月三十日，本集團在內地包括公寓、商用及辦公室之已落成投資物業組合總樓面面積合共為524萬平方呎（於二零一二年十二月三十一日：526萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一三年六月三十日：

	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	902	1,552	–	3,165	88%
商用	98	651	212	64	1,025	93%
公寓	277	775	–	–	1,052	81%
	<b>1,086</b>	<b>2,328</b>	<b>1,764</b>	<b>64</b>	<b>5,242</b>	

於二零一二年十二月三十一日：

	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	917	1,552	–	3,180	86%
商用	98	651	212	64	1,025	98%
公寓	277	781	–	–	1,058	80%
	<b>1,086</b>	<b>2,349</b>	<b>1,764</b>	<b>64</b>	<b>5,263</b>	

## 管理層討論及分析（續）

### (B) 中國物業部（續）

#### (i) 投資物業（續）

本集團在中國之主要投資物業出租率比較數字如下：

物業	於二零一三年 六月三十日 之出租率	於二零一二年 十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 <sup>(1)</sup>	99%	98%
上海嘉里中心 <sup>(2)</sup>	92%	94%
上海浦東嘉里城	98%	97%
嘉里不夜城一期	85%	86%
嘉里華庭二期一及三座	79%	79%
深圳嘉里建設廣場一期	97%	99%
深圳嘉里建設廣場二期	69%	57%

附註：

(1) 商舖及服務式公寓除外。

(2) 服務式公寓及平台商舖除外。

本集團持有40.8%權益之綜合用途物業上海浦東嘉里城，整個項目包括酒店、辦公室、服務式公寓、商用物業及相關配套設施。項目錄得強勁租務表現，於二零一三年六月三十日，零售面積中100%已租出（於二零一二年十二月三十一日：100%），辦公室之出租率亦達到100%（於二零一二年十二月三十一日：100%）。

深圳嘉里建設廣場二期為甲級辦公室項目。連同深圳嘉里建設廣場一期，整項發展共有三幢辦公室大樓，合共總樓面面積約165萬平方呎，座落於深圳福田商業中心區，將連接興建中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一三年六月三十日，一期項目已租出97%（於二零一二年十二月三十一日：99%）。二期項目亦已租出69%（於二零一二年十二月三十一日：57%）。

#### (ii) 物業銷售

截至二零一三年六月三十日止六個月內，中國內地已落成物業之銷售錄得營業額27.10億港元（二零一二年：1.20億港元）。出售已落成投資物業則帶來7,400萬港元之收入（二零一二年：7,100萬港元）。

期內經營溢利為10.97億港元（二零一二年：8,700萬港元），主要來自杭州樺楓居二期、成都都城•雅頌居一期、上海嘉里華庭二期第二座及上海嘉里不夜城第一期及第二期（包括企業廣場辦公大樓）之銷售。

集團位於杭州下城區之住宅項目樺楓居，總樓面面積約263萬平方呎。整個項目已落成入伙，餘下二期物業單位正在持續銷售。於二零一三年六月三十日，第二期推出全部之1,632個單位已售出其中約84%。樺楓居二期於二零一三年上半年錄得營業額21.59億港元（二零一二年：零港元）。

截至二零一三年六月三十日，成都都城•雅頌居一期已推出的七幢大廈之可供發售的1,734個單位中，約78%已售出。集團持有此項目55%權益。

位於上海市閘北區的嘉里不夜城第二期為綜合發展項目，總樓面面積約160萬平方呎。集團持有此項目74.25%權益。卓悅居住宅單位已悉數售出，而企業廣場之430個可供出售辦公室單位中，已售出363個，佔總數84%。

### (iii) 發展中物業

本集團將繼續專注在主要城市發展大型綜合用途項目。

#### 上海

靜安嘉里中心為綜合發展項目，由本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）合資發展，本集團佔其51%權益。項目位於上海市南京路商業中心區，總樓面面積273萬平方呎，包括豪華酒店／辦公大樓、國際甲級辦公大樓及高級商場。辦公大樓已於二零一三年上半年開始交付予租戶，商場亦已於七月初試業。靜安嘉里中心定位為城中最優越的購物點，雲集大型概念店與環球高階品牌，亦為最罕貴的辦公室地段，能取得頂級租金水平。市場對項目租賃反應熱烈，於二零一三年六月三十日，辦公室面積約56%及零售面積約74%已租出。

位於閘北區的嘉里不夜城第三期項目預計於二零一五年第二季落成。新一期項目將為整項發展帶來額外約110萬平方呎總樓面面積，包括辦公室物業及若干配套零售空間。本集團佔此項目74.25%權益。

#### 天津

天津嘉里中心為本集團於天津市河東區之綜合物業，位處海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷，本集團佔其49%權益。項目總樓面面積約為537萬平方呎。第一期發展包括酒店、優質住宅及商場，計劃於二零一四年第二季至二零一五年第二季間分階段落成並交付。住宅部分天津•雅頌居的預售及商場之預租活動，進展理想。於二零一三年六月三十日，已售出273個單位，為已推出作預售單位之60%。



## 管理層討論及分析 (續)

### (B) 中國物業部 (續)

#### (iii) 發展中物業 (續)

##### 杭州

本集團於杭州市下城區發展一幅地塊，項目座落於該市中心區延安路和慶春路交匯處，毗鄰西湖，將發展成總樓面面積約210萬平方呎，包括豪華酒店、甲級辦公樓、高級公寓和大型商場之綜合用途物業。樁柱工程已完成，挖掘和支撐工作則正進行中。整個項目預計由二零一五年起分階段落成。本集團佔此項目75%權益。

本集團於二零一二年十月購入額外五幅地塊作住宅及商業發展。項目位於杭州之江國家旅遊度假區核心地段，總地塊面積約為153萬平方呎，可用作發展住宅物業的總樓面面積約為229萬平方呎，商用面積則約為250,000平方呎。

##### 南京

本集團與香格里拉共同發展南京市鼓樓區中央路之優質地塊，位處南京市心臟地帶之酒店及商用物業項目，總樓面面積約916,000平方呎。建設工程正在進行中，目標於二零一四年完成。本集團佔此項目45%權益。

本集團已購入位於南京白下區大光路的一幅地塊。此住宅項目由本集團全資擁有，總地塊面積約384,000平方呎，總樓面面積約為955,000平方呎。項目之方案設計工作正在進行中。

##### 成都

成都都城•雅頌居座落於高新技術產業開發區南面，本集團佔此住宅項目55%權益。項目預計可提供總樓面面積約680萬平方呎。第一期住宅單位已交付，二期及三期的建築工程預計由二零一七年起分階段完成。

##### 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用途物業，本集團佔項目80%權益。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，發展藍圖包括酒店、辦公樓、商用及高級公寓，總樓面面積共約260萬平方呎。酒店大樓和住宅部分的建設工程正在進行中，目標由二零一四年起分階段落成。

#### 長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，為本集團全資擁有，預計總樓面面積約320萬平方呎。建設工程正在進行中，計劃於二零一四年至二零一七年間分階段落成。項目預售已於二零一二年第四季展開，反應理想。於二零一三年六月三十日，已售出189個單位，佔已推出作預售單位之45%。

#### 瀋陽

位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，並座落於地標金廊的核心位置。項目總樓面面積約1,470萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公樓、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，整個項目計劃於二零一三年至二零二二年間分階段落成。一期住宅部分雅頌居之預售反應熱烈。於二零一三年六月三十日，已售出184個單位，佔已推出作預售單位之57%。

#### 秦皇島

位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河之豪宅物業項目，建設工程正在進行中。本集團佔項目60%權益。項目預計總樓面面積約480萬平方呎，將分階段落成。第一期工程目標於二零一五年完成。一期住宅單位預售已於二零一二年第三季展開，於二零一三年六月三十日，已售出139個單位，佔已推出作預售單位之36%。

#### 滿洲里

本集團全資擁有，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，第二期建設工程已接近完成，總樓面面積約616,000平方呎。第二期住宅單位之預售已於二零一二年七月展開，截至二零一三年六月三十日，已預售114個住宅單位，佔總數33%。

#### 唐山

位於唐山的綜合用途項目，總樓面面積約330萬平方呎，由酒店、住宅及配套商用物業組成。本集團佔項目40%權益。項目計劃於二零一三年至二零一五年間分階段竣工，住宅單位的預售已展開。於二零一三年六月三十日，已售出599個住宅單位，佔已推出作預售單位之75%。

## 管理層討論及分析 (續)

### (B) 中國物業部 (續)

#### (iii) 發展中物業 (續)

##### 寧波

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，將用作發展高檔住宅項目，總樓面面積約103萬平方呎，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約402,000平方呎，建設工程現正進行中，計劃於二零一六年完成。

##### 營口

本集團發展位於遼寧省營口市鮫魚圈的海濱地塊，主要為住宅及商業用途物業，總樓面面積約450萬平方呎。買賣協議已於今年七月完成，本集團所佔項目權益已由原來40%增至65%，香格里拉則不再持有此項目之任何權益。

##### 濟南

本集團聯同香格里拉於濟南市歷下區發展一綜合用途項目，本集團佔其55%權益。項目總樓面面積約為100萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店，以及辦公室及商用物業，計劃於二零一六年完成。

##### 鄭州

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約為240萬平方呎，將發展為包括一幢酒店、住宅、商用及辦公室物業之項目，預期於二零一六年至二零一七年分階段落成。本集團佔項目55%權益。

##### 莆田

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市之地塊。此地塊位於九華路與荔涵大道交界，總樓面面積約為400萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及配套商用物業，項目一期計劃於二零一六年完成。本集團佔項目60%權益。

##### 昆明

本集團聯同香格里拉及宜富集團有限公司在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店、服務式公寓、辦公室及商用物業，總樓面面積約為920,000平方呎。本集團佔項目35%權益。

**(iv) 北京嘉里大酒店**

截至二零一三年六月三十日止六個月內，北京嘉里大酒店錄得營業額及經營溢利分別為1.44億港元及500萬港元（二零一二年：分別為1.46億港元及2,400萬港元經營虧損）。酒店翻新工程將於二零一三年年末完成，期間業績受到短暫影響。二零一三年上半年的平均入住率為48%（二零一二年：42%），平均每晚房價較去年同期下降9%。本集團佔該酒店71.25%權益。

**(C) 香港物業部**

截至二零一三年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得營業額42.75億港元（二零一二年：81.93億港元）。本公司股東應佔淨溢利為15.78億港元（二零一二年：23.73億港元），其中已計入3.77億港元（二零一二年：零港元）之投資物業公允價值增加。

部門營業額主要來自現崇山、紀雲峰及西浦之確認銷售。部門持續發展及管理優質的物業資產組合，既可從物業銷售賺取健康的回報，亦在投資物業組合上取得穩定的經常性收入。

香港物業業務的發展動力，建基於地利與設計，所建項目特別強調優質都會生活。部門不斷提高營運實力，務求從優質資產組合中產生持續價值。憑藉過往佳績，部門尋求穩定及持續的增長。

**(i) 投資物業**

截至二零一三年六月三十日止六個月內，本集團在香港的已落成投資物業組合分別錄得3.74億港元（二零一二年：3.49億港元）之租金收入貢獻及經營溢利2.84億港元（二零一二年：2.75億港元）。

於二零一三年六月三十日，本集團在香港已落成的公寓、商用及辦公室等投資物業組合之總樓面面積合共291萬平方呎（於二零一二年十二月三十一日：291萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一三年六月三十日	於二零一二年十二月三十一日		
	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
公寓	722	94%	722	94%
商用	1,349	97%	1,348	99%
辦公室	838	98%	837	97%
	<u>2,909</u>		<u>2,907</u>	

## 管理層討論及分析（續）

### (C) 香港物業部（續）

#### (i) 投資物業（續）

##### *企業廣場5期／MegaBox*

MegaBox座落於九龍東，為集購物、餐飲及娛樂於一身的創新熱點，總樓面面積約110萬平方呎，提供獨特的消閒娛樂及購物組合。於二零一三年六月三十日，MegaBox之出租率為99.8%（於二零一二年十二月三十一日：99.98%）。

商場不斷調整租戶組合及營銷策略，以提升訪客體驗。商場內的溜冰場多次主辦的Mega Ice五人冰球賽盛事，已列入亞洲冰球重要賽事日程中。

企業廣場5期的兩幢甲級辦公大樓，提供總樓面面積519,000平方呎，於二零一三年六月三十日之出租率為100%（於二零一二年十二月三十一日：100%）。受惠於辦公室不斷往外延展的趨勢，本集團對企業廣場5期未來的租務表現抱持樂觀展望。

##### *鰂魚涌嘉里中心*

嘉里中心位於鰂魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓樓高32層，總樓面面積約為511,000平方呎。嘉里中心的出租率持續高企，於二零一三年六月三十日，項目總面積中約99.4%（於二零一二年十二月三十一日：94%）已租出。

#### (ii) 物業銷售

二零一三年首六個月內，香港已落成物業銷售營業額為39.01億港元（二零一二年：78.44億港元），期內之確認銷售主要來自已落成物業現崇山、紀雲峰及西浦，為本集團帶來經營溢利13.56億港元（二零一二年：27.42億港元）。

現行市況促使政府收緊對本地物業市場投機活動的監控。然而，香港優質住宅物業供應持續短缺，因此在回顧期內此等優質住宅之價格仍能維持平穩。集團在香港發展的優質都會住宅項目，其銷售活動繼續取得市場熱烈反應。

##### *慈雲山、鑽石山及新蒲崗－現崇山*

現崇山位於九龍睦鄰街8號，五幢住宅大廈提供合共968個單位，並配套會所設施、綠化庭園及購物商場。於二零一三年六月三十日，已售出937個單位，佔總數96.8%。

*黃泥涌－紀雲峰*

位於香港山光道20號的紀雲峰提供126個住宅單位。本集團佔此項目71%權益。於二零一三年六月三十日，已售出104個單位，佔總數82.5%。

*西營盤及上環－西浦*

西浦為重建項目，位於香港皇后大道西189號，項目包括市區住宅單位及零售店舖，本集團佔其71%權益。於二零一三年六月三十日，149個單位已全部售出。

*馬頭角－港圖灣*

位於九龍旭日街9號之重建項目已取得入伙紙及滿意紙。此商住物業項目提供175個單位，推售成績理想。

**(iii) 發展中物業**

*西營盤及上環－興漢道*

位於香港興漢道23號之合資項目，本集團佔其71%權益。此項目毗鄰香港大學和多間學校，提供可建樓面面積約178,000平方呎，建設工程正在進行中。

本集團並於香港興漢道5-6號發展另一住宅項目。此重建項目提供可建樓面面積約39,000平方呎，本集團佔其71%權益。

*九龍塘－義德道*

位於九龍義德道1號之地塊將用作發展另一項住宅物業，可建樓面面積約為77,000平方呎。

*何文田－太子道西*

此重建項目位於九龍太子道西298-300B號，區內校網有多間中小學。項目計劃提供可建樓面面積約61,000平方呎。

*黃泥涌－山光大廈重建項目*

本集團正於香港山光道7C-7F號、聚文街及山村道交界發展一項新住宅項目。如建築圖則獲批，項目將提供可建樓面面積約81,000平方呎。

## 管理層討論及分析（續）

### (C) 香港物業部（續）

#### (iii) 發展中物業（續）

##### 沙田－沙田嶺路

本集團正在沙田嶺路25-27A號發展一項住宅項目，可建樓面面積約17,000平方呎，集團佔其71%權益。

##### 沙田－九肚

本集團聯同信和集團及萬泰集團於沙田九肚第56A區沙田市地段525號發展一項可建樓面面積約103.1萬平方呎的住宅物業。本集團佔項目40%權益。

##### 屯門－掃管笏

本集團於青山公路掃管笏屯門市地段423號發展一項住宅物業，可建樓面面積為約940,000平方呎，計劃用作發展不少於1,100個單位之大型住宅項目。

##### 何文田－常樂街

於二零一三年三月，本集團透過公開投標購得何文田常樂街一幅地塊。地塊面積約259,000平方呎，可建樓面面積約為114.2萬平方呎，正計劃用作發展住宅物業。

##### 澳門

本集團在南灣湖區之豪華公寓大廈項目，將提供總樓面面積約400,000平方呎，現正在發展規劃階段。該項目位處城中優越地段，可享澳門半島和南灣湖區景色。

本集團正就另一幅住宅地塊，與澳門特別行政區政府進行土地轉換程序。建議中之新地塊預期位於沿海新填海區，項目確實選址仍待澳門特區政府確認沿海新城區規劃大綱後落實。

**(D) 海外物業部**

本集團海外物業部於菲律賓持有物業組合。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100%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。於二零一三年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為98%及95% (二零一二年十二月三十一日：分別為98%及86%)。

One Shangri-La Place之建設工程繼續進行，項目約有428,000平方呎零售面積，另約163萬平方呎作住宅發展用途。住宅單位已展開預售，於二零一三年六月三十日，共預售1,060個單位 (二零一二年十二月三十一日：858)，佔總數81%。

SPI同時參與發展位於馬尼拉Mandaluyong City之The St. Francis Shangri-La Place住宅物業項目。於二零一三年六月三十日，項目之第一座及第二座合共1,152個住宅單位中，已售出其中1,150個單位 (二零一二年十二月三十一日：1,149)。此外，SPI亦持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目40%權益。

有見於馬尼拉物業組合表現理想，SPI亦投資於一住宅重建項目，於Makati City購入三層高佔地32,776平方呎的物業。舊建築物已經拆卸，將重建為總樓面面積約655,000平方呎之Shang Salcedo Place住宅高樓。住宅單位已於二零一二年推出作預售，於二零一三年六月三十日，項目773個住宅單位中已售出199個 (二零一二年十二月三十一日：106)。

**(E) 物流聯網部**

二零一三年上半年，貿易增長遜於預期，對全球物流業構成負面影響。本部門欣然報告，期內有賴綜合物流服務分支的貢獻，及部門不斷拓展邊際利潤較高的增值服務，致力超越客戶要求，帶動部門穩步增長。

於二零一三年六月三十日止六個月內，部門營業額按年上升6%至95.22億港元 (二零一二年：89.54億港元)。集團應佔淨溢利 (撇除投資物業公允價值調整) 亦按年增長6%至4.55億港元 (二零一二年：4.30億港元)。若計入投資物業公允價值調整之4.48億港元 (二零一二年：零港元)，期內集團應佔淨溢利上升110%至9.03億港元 (二零一二年：4.30億港元)。



## 管理層討論及分析（續）

### (E) 物流聯網部（續）

#### (i) 綜合物流

全球化趨勢持續及經濟波動，不斷改變物流業的形態，為業界帶來新的競爭挑戰。嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）憑藉在大中華地區及亞洲的穩固網絡基礎，加上環球營運實力，能為世界各地廣泛行業的製造商及零售商提供完善的端對端供應鏈服務。

由於香港、台灣及亞洲業務表現強勁，帶動綜合物流業務營業額在二零一三年上半年按年上升15%至41.93億港元（二零一二年：36.52億港元）。

#### 香港

香港業務單位於上半年表現出色，期內為數個主要新客戶啟動服務。為配合現代供應鏈的轉變，單位已完成營運架構的重整工作，藉此提高整體效率。通過是項重整，部門重點推動多個主要營運環節的表現，提升交付時間和成本效益，滿足客戶更嚴格的要求。

嘉里物流貫徹推動全球綠化的努力，香港業務單位參與政府計劃，配置了三輛混合動力電動貨車，推動綠色物流。部門更與香港理工大學合作，考慮在車隊中進一步擴大混合動力電動貨車的使用。

#### 專注中國

在國內，部門旗下嘉里大通物流有限公司領先業界，擁有超過900萬平方呎的物流設施及130個支部的網絡，服務涵蓋逾2,600個城鎮。

二零一三年上半年，內地貿易數據繼續落後於市場預期，反映全球需求減弱。國家由出口主導之增長勢頭逐漸減退，因而重新聚焦於內需。然而，本土消費經過一段高增長期後，消費者由傾向高端消費，加速轉移至中檔產品。

同時，內地成本快速上漲和人民幣升值亦削弱了製造業的競爭力，從製造業活動逐漸遷離內地之跡象可見。部門旗下有關業務單位憑藉其先進的設施，為客戶提供高效率及低庫存成本的實質競爭優勢，因而在此經營環境中保持營運韌力。

部門致力協助客戶在內地開展業務計劃，因此於上半年分別在重慶（第二期）、無錫和廈門完成了三座物流中心的興建，總樓面面積合共150萬平方呎，設施將於下半年開始營運。此外，昆山第二期的擴建工程正在進行，而鄭州及成都的新設施亦在興建中。

重慶物流中心第二期於今年二月竣工，投入運作後，設施的總面積將增至934,000平方呎，為部門在內地17座物流中心中規模最大。新物流中心將成為華西市場重要樞紐，為汽車零配件、醫藥、電子及科技等不同行業客戶提供全面的物流服務。

同月，部門在無錫的另一所面積338,000平方呎的物流中心竣工。該物流中心毗鄰無錫碩放機場和滬寧高速，將提供一系列創新方案，如訂單履行、供應商管理庫存、物料及零配件管理，以至逆向物流等。

位於廈門海滄出口加工區的新物流中心則於四月落成，總面積461,000平方呎，可應付蓬勃發展的兩岸貿易所需。該中心將為電子及科技行業客戶提供在途整合、延遲物流及退貨授權等服務；為零售客戶提供掛衣、印貼價格和保安標籤及禮品包裝等服務；及為食品和飲料客戶提供有效日期列印、品質檢查、庫存盤點等服務。

位於海峽另一岸的台灣嘉里大榮物流股份有限公司（「嘉里大榮物流」），期內業績強勁。此業務單位收購當地一家專注於藥品及保健品物流的信速醫藥物流後，在工業物流領域的獨特專才地位更形鞏固。嘉里大榮物流為部門於大中華地區業務計劃的重要一環。

#### 亞洲翹楚

東盟地區提供低成本和資源豐富的經營環境，製造業活動持續遷移至其會員國。東盟自由貿易區協議的有效普惠關稅(AFTA-CEPT)計劃推廣區內自由貿易，有助推動「產業轉移」，並鼓勵各成員國利用本身優勢，進行區內生產分工。

泰國和越南於期內繼續推動部門的增長。泰國Kerry Siam Seaport第三期擴建工程已完成，處理的貨物量持續增長。港口將於未來數年，進一步發展成為東盟地區的重要貨運門戶。

部門銳意發展成為泰國汽車行業的主要物流樞紐，因此於羅勇省東海岸工業村收購土地，用於興建總面積380,000平方呎的物流中心。此專用物流中心設有兩期，將於二零一四年上半年全面啟用，屆時將服務於區內集結之多家汽車相關工廠。

## 管理層討論及分析 (續)

### (E) 物流聯網部 (續)

#### (i) 綜合物流 (續)

二零一三年四月，部門購入位於班納鄰近素萬那普國際機場的一幅地塊，興建配送中心。新中心將發展成為部門曼谷樞紐，驅動泰國的業務拓展。

同時，部門於越南建立之全國倉儲網絡，現已廣泛覆蓋北部、中部及南部地區，其總樓面面積合共達890,000平方呎。另一座位於神浪區的現有設施，將於二零一三年年底前加建樓面面積110,000平方呎。

重新命名的Kerry TTC Express已全面投入運作。該公司是越南速遞行業的市場領導者，於全國提供廣泛的綜合物流服務。公司總部設於河內，業務遍及越南超過60個城市，提供全方位的全國及國際快遞服務。於二零一三年上半年，Kerry TTC Express於神浪設立首幢「陸運拼箱」樞紐，總樓面面積為21,000平方呎。部門現正規劃興建另一物流樞紐設施，總樓面面積為46,000平方呎，該設施貼近胡志明市新山一國際機場，地理位置優越，可應付胡志明市與越南其他省份之間急速增長的包裹及文件快遞服務。

部門位於新加坡的區域總部及物流樞紐已正式開始營運，面積達371,000平方呎。新樞紐為區域客戶提供廣泛的綜合物流服務，並專注服務時尚服飾及精品和電子行業的高端客戶，針對上述行業的貨品兼具時間敏感度強、貨物價值高等特點，為其度身打造特定專區，確保為客戶提供高度安全保證。

#### (ii) 國際貨運

二零一三年首六個月，全球貨運行業受到貿易增長較預期緩慢的不利影響，行內企業盈利急劇下挫。部門國際貨運分支於期內錄得營業額53.29億港元（二零一二年：53.02億港元），按年溫和上升1%。

隨著歐元地區大部分國家進一步陷入衰退，部門的歐洲分支於上半年錄得較弱的業績。由於貨運行業（尤其是空運業）產能過剩，導致競爭更趨激烈，貨運業務量整體下降。針對此問題，部門已縮減歐洲大陸的營運規模，以降低成本，同時重新部署，將服務焦點轉移至獨特的市場及據點。

部門於期內在瑞典收購一家附屬公司。該公司主要於歐陸經營公路運輸業務，並提供瑞典與遠東地區之間的空運及海運服務。是項收購有助部門更接近目標客戶，滿足客戶不斷增加的服務需求。

為捕捉拉丁美洲市場的新貿易流向，部門於二零一三年上半年成功收購巴西一間領先的物流及報關公司之主要股權。該公司於國內多處共設有17個辦事處。巴西經濟增長潛力優厚，而隨著該國與中國及亞洲地區的貿易往來不斷加強，收購巴西業務可為嘉里物流在當地市場發展提供穩健的基石。

#### **(iii) 物流投資**

部門的物流投資主要包括持有亞洲空運中心15%權益，以及赤灣集裝箱碼頭25%權益。來自此等投資的盈利貢獻於期內維持平穩。

#### **(iv) 資訊科技**

延續部門的全球系統標準化策略，新的貨代管理系統已於今年上半年成功擴展至位於十七個國家的四十八個辦事處，進展令人鼓舞，而於二零一四年上半年把整個項目完成的目標將維持不變。

此外，部門一向致力高新技術開發。剛在四月份開幕的香港物聯網科技應用中心，部門很榮幸能成為白金級贊助商以及諮詢委員會成員。該中心位於香港科學園，由香港貨物編碼協會成立，並獲香港特區政府創新科技署支持。中心的宗旨是成為業界支援平台，促進香港物聯網科技產業發展，提升本港競爭力。

### **(F) 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。於二零一三年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為113.64億港元；而人民幣貸款則約相等於49.34億港元。故此於二零一三年六月三十日，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396.91億港元的約29%及12%。

非人民幣之外幣借貸總額113.64億港元，主要包括面值總額13.2億美元（扣除直接發行成本後相等於約101.69億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約及遠期外匯合約分別合共6.07億美元及3.42億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。

## 管理層討論及分析 (續)

### (F) 財務回顧 (續)

於二零一三年六月三十日，本集團之貸款總額中61.68億港元（約佔16%）須於一年內償還；19.65億港元（約佔5%）須於第二年償還；276.54億港元（約佔69%）須於第三至第五年內償還；另有39.04億港元（約佔10%）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。於二零一三年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約85%。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。

於二零一三年六月三十日，按本集團之負債淨額275.13億港元及股東權益758.65億港元計算，資產負債比率為36.3%（於二零一二年十二月三十一日：22.4%）。負債淨額及資產負債比率增加乃由於於二零一三年四月支付何文田地價116.88億港元。

於二零一三年六月三十日，本集團共有總額40億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利率組合。

有關本集團之可用財務資源，於二零一三年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為111.81億港元，手頭現金淨額則為121.78億港元。加上來自本集團投資物業組合、酒店及物流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。

於二零一三年八月一日，標準普爾再次確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景屬正面。

### (G) 展望

#### (i) 中國物業部

世界經濟總體呈低速復甦態勢，美國經濟及就業情況穩步改善，但歐元區經濟的持續疲軟，加上大國的宏觀政策有可能調整及新興經濟體下行壓力加大等因素，世界經濟發展仍存在較大的不確定性。

中國內地經濟放緩，確定了全年經濟增長為7.5%的目標，中國政府亦公布了一些提振經濟、激發市場活力的措施，針對經濟結構改革，力求簡政放權，讓企業有更大經營空間。經濟管理方式上也改變以往盲目追求國內生產總值而出台經濟刺激政策模式，呈現「穩中求進、穩中有為」的態勢轉變。

房地產仍是中國內地經濟發展的重要支柱和支撐點。上半年，中國內地房地產市場延續去年的回暖走勢，行業呈現出積極平穩向上的局面。持續的樓市調控政策較為有效地抑制了住宅投資投機行為。但隨著十八大「城鎮化」和「收入倍增」計劃進程的推進，自住型剛性需求及改善性需求會成為市場主導。未來中國政府的房地產政策會趨向建立長效調控機制，將穩增長與打擊房地產泡沫結合起來，鼓勵房地產市場健康平穩發展。

面對複雜不明朗的國際經濟環境和內地及香港持續的房地產調控，集團將繼續推行「穩增長、控風險、保收益」的經營策略，積極在主要城市發展及推售高質素專案，提升物業銷售收入、加快銷售現金回流，進一步降低負債比率。同時，集團將在主要城市抓緊建成、發展綜合體項目，增加經常穩定性租金收入，強化資金回報收益來源，鞏固集團穩健增長根基。

## **(ii) 香港物業部**

於回顧期內，香港在強健的貨幣市場，以及健康的經濟前景支持下穩步前進。

然而，香港物業市場因受到政府干預所影響，則面對另一重挑戰。除增加土地供應外，香港特別行政區政府亦推出多項措施抑遏投機活動。預期此等行政措施將令成交在短期出現縮減。

儘管市況不明朗，本集團於上半年的各項推售均獲得良好反應。集團會不斷調整銷售策略，以回應市況轉變。此外，集團恪守品質與價值的原則，加上享有品牌優勢，故此對正在進行的銷售項目抱有信心。

另一方面，租賃市道預料維持健康穩定。香港作為活躍的國際商業中心，辦公室、零售商舖及優質住宅的租賃需求會維持強健。在活躍的租賃市況支持下，集團的投資物業組合預料可取得高租賃率及續租調升收入。

本年度下半年的市況展望持續放緩，本集團將延續行之有效的業務策略，抵禦市場逆境，保持強韌的業績表現。部門的優質資產，為業務發展奠定穩健的基礎。

## 管理層討論及分析（續）

### (G) 展望（續）

#### (iii) 物流聯網部

部門不斷建構可持續發展的業務根基，以實現長遠增長，但面對愈趨不明朗的世界經濟前景，部門準備減慢中期的併購步伐。

儘管受到外圍逆境的影響，部門有信心在多元化的業務組合基礎上，在下半年持續提升營業額和盈利。面對需求縮減及國債高企等經濟問題，部門會積極防禦，但同時拓展較高邊際利潤之服務，以尋求高質素的增長，並會在合適的市場細選投資機會，捕捉因製造活動和貿易流轉變而衍生的新商機。

營商環境不斷演變，部門亦緊隨而努力提升效率及擴闊服務方案，並積極採納新科技，在變革中緊握企業成功之鑰。為期兩年的資訊科技計劃正式實施，標準化了部門全球貨運及會計系統的操作，並建立了私有雲端環境，可產生更高的效益。

在新的營商環境中，客戶的目標和策略不停轉變，物流夥伴必須對本身的專才實力和基建作出相應調整，以配合客戶的部署。嘉里物流抱持積極求進的態度，並憑藉旗下的設施網絡，為不同行業及業務規模的客戶服務，成為各企業成功不可或缺的基石。

整體而言，世界貨運量於六月份轉趨穩定，但復甦軌道仍然不穩定。未來數個季度仍將充滿挑戰，但部門堅定不移，有信心克服困難，實現長遠的持續增長。

## 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。本集團於二零一三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
野村證券香港房地產午餐會議	香港
瑞士信貸亞洲房地產會議	香港
德意志銀行中國年會	北京
瑞士信貸亞洲投資會議	香港
星展香港房地產研討會	香港
滙豐亞洲房地產研討會	香港
瑞銀香港中國房地產研討會	香港
摩根士丹利香港投資高峰會	香港
花旗亞太區房地產研討會	香港
業績公布後之非交易推廣	香港及新加坡

## 僱員

於二零一三年六月三十日，本公司及其附屬公司約有24,000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

於二零一一年五月五日，本公司股東（「股東」）批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）及終止於二零零二年採納之行政人員購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），即不得再根據二零零二年購股權計劃授出本公司購股權（「購股權」），惟於二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將繼續有效及可予行使。

二零一一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。

於二零一三年六月三十日，總計40,305,000股購股權尚未行使，當中16,705,000及23,600,000購股權分別根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出。



## 購股權（續）

### 購股權變動情況

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，在截至二零一三年六月三十日止六個月內，根據二零零二年購股權計劃及二零一一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 (附註c)	階段	購股權數目			於二零一三年 六月三十日	行使價 港元	行使期
			於二零一三年 一月一日	行使 (附註a及b)	失效			
<b>(i) 二零零二年購股權計劃：</b>								
<b>1. 董事</b>								
黃小抗	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)	-	0	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	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	300,000	-	-	300,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	600,000	-	-	600,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	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	II	200,000	-	-	200,000	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
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
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	50,000	-	-	50,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	250,000	-	-	250,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
吳繼霖	02/04/2008	I	75,000	-	-	75,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	75,000	-	-	75,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	150,000	-	-	150,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	50,000	-	-	50,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	50,000	-	-	50,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019

類別	授出日期 (附註c)	階段	購股權數目				行使價 港元	行使期
			於二零一三年 一月一日	行使 (附註a及b)	失效	於二零一三年 六月三十日		
2. 持續合約僱員	17/03/2005	I	195,000	(25,000)	-	170,000	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015
	17/03/2005	II	407,500	(47,500)	-	360,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
	02/04/2008	I	1,075,000	-	(87,500)	987,500	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	1,075,000	-	(87,500)	987,500	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	2,150,000	-	(175,000)	1,975,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	760,000	-	-	760,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	1,000,000	(35,000)	-	965,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
3. 其他	17/03/2005	II	700,000	-	-	700,000	18.74	17/03/2007 - 16/03/2015
	02/04/2008	I	150,000	-	-	150,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	150,000	-	-	150,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	300,000	-	-	300,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	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
總數：			<b>17,662,500</b>	<b>(607,500)</b>	<b>(350,000)</b>	<b>16,705,000</b>		
(ii) 二零一一年購股權計劃：								
1. 董事								
郭孔丞	30/04/2012	I	1,000,000	-	-	1,000,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	1,000,000	-	-	1,000,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
黃小抗	30/04/2012	I	1,500,000	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	1,500,000	-	-	1,500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
何述勤	30/04/2012	I	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
馬榮楷	30/04/2012	I	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
錢少華	30/04/2012	I	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	500,000	-	-	500,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
陳惠明	30/04/2012	I	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	250,000	-	-	250,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
吳繼霖	30/04/2012	I	150,000	-	-	150,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	150,000	-	-	150,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
2. 持續合約僱員	30/04/2012	I	7,205,000	(160,000)	(150,000)	6,895,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	7,255,000	-	(250,000)	7,005,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	III	50,000	-	-	50,000	35.45	15/02/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	IV	50,000	-	-	50,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	V	50,000	-	-	50,000	35.45	01/04/2013 - 29/04/2022
	30/04/2012	VI	50,000	-	-	50,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
3. 其他	30/04/2012	I	600,000	-	-	600,000	35.45	31/10/2012 - 29/04/2022
	30/04/2012	II	600,000	-	-	600,000	35.45	31/10/2013 - 29/04/2022
總數：			<b>24,160,000</b>	<b>(160,000)</b>	<b>(400,000)</b>	<b>23,600,000</b>		

## 購股權（續）

### 購股權變動情況（續）

附註：

- 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40.96港元。
- 於期內並無購股權根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出／就調整而授出、轉自／往其他類別或註銷。
- 購股權之歸屬期是由授出日期起至行使期開始時為止。

### 董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零一三年六月三十日，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					總計	股權概約 百分比(%) <sup>6</sup>
	個人權益 <sup>1</sup>	家族權益 <sup>2</sup>	公司權益 <sup>3</sup>	其他權益 <sup>4</sup>			
郭孔丞	501,004	–	464,307	6,949,897	7,915,208	0.55	
黃小抗	200,000	–	–	50,000	250,000	0.02	
何述勤	–	–	–	50,000	50,000	0.00	
馬榮楷	181,020	–	–	50,000	231,020	0.02	
錢少華	–	–	–	50,000	50,000	0.00	
陳惠明	–	–	–	50,000	50,000	0.00	
吳繼霖	–	6,941,897	–	1,232,048	8,173,945	0.57	

## (ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目 / 債券數額				根據股本 衍生工具 所持有之 相關普通股 股份數目 <sup>5</sup>		總計	股權概約 百分比(%)
		個人權益 <sup>1</sup>	家族權益 <sup>2</sup>	公司權益 <sup>3</sup>	其他權益 <sup>4</sup>	股份數目 <sup>5</sup>			
Kerry Group Limited	郭孔丞	2,148,428	-	66,689,023	132,342,275	7,540,000	208,719,726	13.63 <sup>7</sup>	
	黃小抗	4,617,263	-	8,504,300	-	3,000,000	16,121,563	1.05 <sup>7</sup>	
	何述勤	2,888,452	-	-	-	-	2,888,452	0.19 <sup>7</sup>	
	馬榮楷	1,310,620	-	-	-	500,000	1,810,620	0.12 <sup>7</sup>	
	錢少華	1,000,000	-	500,000	-	1,000,000	2,500,000	0.16 <sup>7</sup>	
	陳惠明	600,000	-	-	-	300,000	900,000	0.06 <sup>7</sup>	
	吳繼霖	1,500,000	132,342,275	-	45,899,988	2,000,000	181,742,263	11.87 <sup>7</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	-	-	-	-	8,000	0.00 <sup>8</sup>	
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	-	-	-	-	1,570	0.00	
Wiseyear Holdings Limited	黃小抗	4,000,000美元	-	-	-	N/A	4,000,000美元	N/A	
		於2017年到期、 息率5%之票據					於2017年到期、 息率5%之票據		
	何述勤	1,000,000美元	-	-	-	N/A	1,000,000美元	N/A	
		於2017年到期、 息率5%之票據					於2017年到期、 息率5%之票據		
	馬榮楷	-	-	1,000,000美元	-	N/A	1,000,000美元	N/A	
				於2017年到期、 息率5%之票據			於2017年到期、 息率5%之票據		
	錢少華	1,000,000美元	-	-	-	N/A	1,000,000美元	N/A	
		於2017年到期、 息率5%之票據					於2017年到期、 息率5%之票據		

附註：

- 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
- 此代表有關董事之配偶持有及／或被視為持有之權益。
- 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
- 此代表有關董事透過其為或然受益人之全權信託被視為持有之權益。
- 此代表有關董事及／或其配偶以實益擁有人身份持有獲Kerry Group Limited (「KGL」) 授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。
- 此百分比已按於二零一三年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數(即1,439,898,228股普通股股份)計算。
- 此百分比已按於二零一三年六月三十日KGL之已發行普通股股份總數(即1,531,443,133股普通股股份)計算。
- 此百分比已按於二零一三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1,561,057,596股普通股股份)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購股權之詳情，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，於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於本公司之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股股份之身份	普通股股份數目	好倉／淡倉／可供借出之股份	股權概約百分比(%) <sup>(ii)</sup>
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	791,933,086 <sup>(i)</sup>	好倉	55.00
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	744,757,536 <sup>(i)</sup>	好倉	51.72
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 <sup>(i)</sup>	好倉	21.69
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 <sup>(i)</sup>	好倉	17.84
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 <sup>(i)</sup>	好倉	5.13
Schroders Plc	投資經理	72,341,943	好倉	5.02

附註：

(i) 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。

(ii) 此百分比已按於二零一三年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數（即1,439,898,228股普通股股份）計算。

除上述者外，於二零一三年六月三十日，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二零一三年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則內的守則條文。

### 企業管治

於截至二零一三年六月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的守則條文。

### 自上一次年報刊發後董事資料之變動

根據上市規則第13.51B(1)條，須予披露之董事資料變更載列如下：

- (i) 本公司獨立非執行董事劉菱輝先生於二零一三年六月七日辭任會德豐有限公司（於香港上市之公司）之獨立非執行董事。
- (ii) 本公司獨立非執行董事張祖同先生於二零一三年七月一日辭任中國太平洋保險（集團）股份有限公司（於香港及上海上市之公司）之獨立非執行董事。

### 暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一三年九月五日（星期四）暫停辦理股東名冊之登記及當日將不會辦理任何股份過戶及登記手續，以決定合資格收取中期股息之股東。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不遲於二零一三年九月四日（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。中期股息將於二零一三年九月十三日（星期五）派發予於二零一三年九月五日（星期四）名列股東名冊內之股東。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，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：

### 執行董事：

郭孔丞先生、黃小抗先生、何述勤先生、馬榮楷先生、錢少華先生、陳惠明先生及吳繼霖先生。

### 獨立非執行董事：

劉菱輝先生、古滿麟先生、黃汝璞女士，JP及張祖同先生。

承董事會命  
公司秘書  
李少菁

香港，二零一三年八月二十一日