

閣下應將以下對我們財務狀況及經營業績之討論與「附錄一—會計師報告」所載合併財務報表一併閱讀，會計師報告載有我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及截至該等日期止各年度及於二零一三年六月三十日及截至該日止六個月之經審核合併財務資料以及截至二零一二年六月三十日止六個月之未經審核比較合併財務資料，連同隨附附註。我們的合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製，可能在若干重大方面有別於其他司法權區普遍接納之會計原則。本節討論包括涉及若干風險及不明朗因素之前瞻性陳述。我們的實際業績可能因若干因素（包括「前瞻性陳述」及「風險因素」兩節所載列者）而與該等前瞻性陳述中所預期者存在重大差異。

除另有說明者外，本節所呈列之有關分部收入之所有金額均於分部間進行對銷後，方始作出。

概覽

我們是亞洲領先的物流服務供應商，業務廣泛分佈於大中華地區及亞洲區內其他國家，亦為以香港為基地的國際最大型第三方物流服務供應商。

我們主要從事(i)綜合物流業務，包括物流業務及香港貨倉；及(ii)國際貨運業務。我們按以下三個營運分部報告及呈列經營業績：

- 物流業務，涉及主要在亞洲提供廣泛的物流服務，如倉儲及增值服務、陸運及配送、退貨管理及各種配套服務；
- 香港貨倉，涉及在香港向客戶出租倉儲空間；及
- 國際貨運，涉及提供空運、海運及跨境陸運服務的國際貨物運輸。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度，我們的收入分別為10,879.9百萬港元、16,034.3百萬港元及19,294.8百萬港元，我們的核心純利分別為665.2百萬港元、740.7百萬港元及815.7百萬港元。於截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，我們的收入分別為8,954.2百萬港元及9,521.8百萬港元，我們的核心純利分別為429.7百萬港元及455.1百萬港元。欲得悉於二零一三年六月三十日後發生事項之相關資料，請參閱下文「— 近期發展」一節。

影響我們經營業績之因素

服務範圍

我們提供廣泛綜合物流及國際貨運服務。最近幾年，我們持續擴大並擬透過推出新服務或於經選定市場收購策略業務繼續擴大我們的服務範圍。譬如，我們建立連接東盟及中國之跨境陸路運輸網絡，於台灣收購一家專注於醫藥及保健行業之物流公司，及於中國收購多家航空貨運承

攬商及一家經營海運集運平台之無船承運商。其中若干業務屬新配套服務分部，可補充我們目前所提供之服務範圍或其他策略業務，進而為我們帶來機遇，可利用我們的經驗及財務實力成為相關服務分部或業務之市場領導者。因此，我們日後之業績將受我們成功拓寬服務範圍及自新增服務中創造協同效應之能力所影響。

我們的經營業績亦或因對我們不同業務服務需求的變化而變動。一般而言，於我們的三個營運分部中，香港貨倉之利潤率最高，物流業務及國際貨運業務則次之。因此，我們的營運分部對收入及分部業績之貢獻差別頗大。於截至二零一三年六月三十日止六個月，物流業務、香港貨倉及國際貨運分別佔總收入之41.6%、2.4%及56.0%，及分別佔總分部業績之52.4%、27.1%及20.5%。因此，我們服務組合之逐年變動將對我們的利潤率及分部業績產生重大影響。

亞洲貿易活動

我們提供的國際貨運服務絕大部份位於亞洲區內以及亞歐大陸之間，而我們的主要聯營公司赤灣集裝箱碼頭及亞洲空運中心則於大中華地區營運多個貨運終端。因此，亞洲貿易活動（包括針對我們主要市場（如中國、香港及東盟國家）之進出口貿易）之變動，會對我們所提供之國際貨運服務需求、整體業務量以及我們分佔聯營公司之業績造成重大影響。

一國之進出口貿易可受主要國家國內生產總值之整體增長以及該國之整體經濟狀況、海關條例、政府政策、與其他國家訂立之自由貿易協議、當地生產成本及外判趨勢以及基礎設施支持所影響。尤其是，東盟成員國已訂立《東盟自由貿易區共同有效優惠關稅協定》（「《東盟自貿區共同有效優惠關稅協定》」），據此，源自東盟內部之進口貿易將於二零一五年前大致實現零關稅。由於我們較早進入東盟市場並已建立亞洲陸路運輸之跨境陸路運輸網絡，我們認為，我們已做好充分準備可於未來抓住《東盟自貿區共同有效優惠關稅協定》帶來之商機。此外，最近有跡象顯示美國及其他跨國公司正在將外判製造業務由中國轉移至生產成本較低之其他地區或國家（如南美）。將外判製造業務遷離中國或會對我們的離港貨運業務造成負面影響，但與此同時，此趨勢可能為我們在該等其他地區或國家之間提供國際貨運服務創造新的需求。因此，亞洲或其他相關市場貿易活動變動可能對我們的業務及經營業績造成重大影響。

中國國內消費

我們重視在中國的綜合物流業務。於最後可行日期，我們依托於逾200間附屬公司、分公司及代表處組成之網絡，管理中國約11百萬平方呎之物流設施。由於國內消費一直是最近幾年中國國內生產總值增長之重要動力，故消費者對我們客戶所製造、分銷或銷售產品之消費需求對我們的增長及經營業績構成重大影響。尤其是，中國日益增長之中產階層對國際消費品牌之需求已經並將繼續成為影響我們經營業績之重要因素，因為我們主要提供綜合物流服務予各種消費相關行業之跨國公司，如時尚服飾及精品、電子科技、食品及飲料、快消品及汽車行業。然而，此類需求受到中國整體經濟狀況之影響，如國內生產總值增幅、收入水平及通脹、中產階級人口之增長、城市化率、進口稅及其他政府政策、消費信用額度以及消費者信心水平等其他因素。因此，中國國內消費變動將對我們客戶之業務造成重大影響，進而對我們的業務及經營業績造成重大影響。

於資產之投資

作為一家以資產為基礎的亞洲物流服務供應商，我們透過實施審慎投資策略擴大我們於亞洲之自置物流設施組合，從而實現了大幅增長。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日以及於最後可行日期，我們所管理之已落成自置物流設施之總樓面面積分別約為16百萬平方呎、18百萬平方呎、20百萬平方呎、20百萬平方呎及22百萬平方呎。由於投資通常會導致折舊費用增加，且若透過銀行貸款提供資金會導致融資費用增加，我們一般僅於確定獲得客戶對額外設施之需求後方會進行新投資。未來投資若成功實施，我們將可進一步擴大綜合物流業務規模並錄得額外收入及溢利。因此，我們的部份經營業績將繼續受我們日後對擴大及提升物流設施所作投資數額之拉動。

資訊科技部署

我們已開發自有產權的資訊科技系統，包括倉庫管理系統及KerrierVISION，以實現高效經營管理及更好地為我們客戶之供應鏈需求提供服務。我們認為成功部署資訊科技系統是我們供應鏈解決方案之重要組成部份。我們擁有一支由逾250名資訊科技人員組成之全球性資訊科技團隊，且我們在資訊科技上已作出龐大投入。我們認為持續進行資訊科技投資及改進資訊科技系統並以合理費用向客戶推介新資訊科技應用之能力將對我們供應鏈解決方案之質素產生重大影響，進而對我們的業務及經營業績產生重大影響。

收購活動

於二零一零年至二零一二年期間，我們積極進行業務收購。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，我們收購附屬公司及聯營公司（包括現有非全資附屬公司及聯營公司之額外股權）之資本支出分別為359.0百萬港元、700.8百萬港元、1,039.7百萬港元、579.1百萬港元及518.2百萬港元。我們的經營業績將主要受新購入業務併入我們的業績及我們成功整合所購業務之重大影響。我們認為成功實施我們的收購策略將令我們創造協同效應及增強我們在策略位置之市場地位，從而獲得增長良機。我們將繼續審慎考慮及物色收購，並會根據經濟狀況、貿易量、融資費用及其他因素調整我們的進度。

主要會計政策

我們已識別若干對編製合併財務報表而言屬重大之會計政策。我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計以及有關會計項目的複雜判斷。於各種情況下，釐定該等項目要求管理層基於未來期間可能變動之資料及財務數據作出主觀及複雜判斷。於審閱我們的合併財務報表時，閣下應考慮(i)我們的主要會計政策；(ii)影響應用該等政策之判斷及其他不明朗因素；及(iii)呈報結果對情況及假設變動之敏感度。下文載列我們認為對我們至關重要或涉及我們編製財務報表時所用最重大估計及判斷之會計政策。我們的重大會計政策、估計及判斷對了解我們的財務狀況及經營業績頗為重要，詳情載於「附錄一—會計師報告」所載合併財務報表附註2及附註4。

收入確認

我們於下列情況就交付服務及銷售貨品確認收入：(i)一項交易所產生或將產生之收入及成本數額能夠可靠計量；(ii)不牽涉有關之持續管理（通常指擁有權而言），亦無擁有所售貨品之實際控制權；(iii)未來經濟利益有可能流入本公司；及(iv)我們的每項活動均符合下文所述的具體條件：

- 綜合物流服務（不包括出租於香港之貨倉）及國際貨運服務的收入確認乃於提供服務期間參考具體交易完成之階段確認，並評估已提供實際服務佔須提供服務總量之比例予以評估；
- 長期出租香港貨倉所得收入於各有關租約之年期按直線法基準確認；
- 短期出租香港貨倉及提供相關服務所得收入於提供服務後確認；及
- 銷售貨品所得收入於擁有權之風險及回報轉移時確認，一般與貨品送交客戶及交付業權同時發生。

我們須為收入確認作出若干估計。我們根據往績並考慮客戶類別、交易種類及每項安排之特點作出估計。

投資物業之公允價值

投資物業指為獲得長期租金收益或資本增值或同時為該兩個目的而持有，且並非由我們佔用的物業。我們會透過（其中包括）判斷一項物業所產生之現金流量是否基本不受其他資產所影響而釐定該物業是否符合資格為投資物業。業主自用物業產生之現金流量來自該物業及生產或供應流程中所應用之其他資產，並改作分類為物業、機器及設備。倘一項物業其中一部份乃為賺取租金或作為資本增值用途而持有，而另一部份則持有作供應貨品或服務或作為行政用途，且該等部份不可單獨出售或出租，則該物業僅會在其並非重大部分被用作供應貨品或服務或作行政用途的條件下被列作投資物業。在釐定配套服務是否重大以致某項物業不符合資格作為投資物業時，須作出判斷。我們在作出判斷時會獨立研究每項物業。

投資物業初步按成本（包括相關交易成本及借貸成本）計量。在初步確認後，投資物業按公允價值列賬。獨立專業估值師已對我們的投資物業進行估值，估值主要採用投資法，並考慮現有租賃產生之已資本化租金收入，同時就該等物業權益產生之任何潛在撥歸收入按適當資本化比率作出適當撥備。獨立專業估值師亦可於其認為適合之情況下引用直接比較法，且可在對若干物業進行估值時採用折舊替代成本法。管理層估計公允價值時所採用之主要假設有關合約租金之收入、預期市場租金及適當資本化比率。此等估值定期與實際市場收益數據以及我們的實際交易及市場提供之交易記錄作比較。預期市場租金按照同一地段及狀況之類似物業之當時市場租金釐定。

物業、機器及設備折舊

我們的物業、機器及設備按歷史成本減折舊總額（永久業權土地除外）及累計減值虧損列值。物業、機器及設備的折舊按直線法計算，以將成本減剩餘價值於估計可使用年期分攤如下：

租賃土地	按剩餘租賃年期介乎20年至50年
港口設施	2.5%至3.6%
物業	按剩餘租賃年期（20年至50年） 或可使用年期之較短者
租賃物業裝修	按剩餘租賃年期（20年至50年） 或可使用年期之較短者
貨倉操作設備	5%至25%
汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備	5%至50%

管理層釐定物業、機器及設備之估計可使用年期及相關折舊支出。該估計乃根據對類別與功能類同的物業、機器及設備之實際使用年期之過往經驗而作出。資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行檢討及調整（倘適合）。我們會因可使用年期與先前估算不同而改變其折舊支出，亦會將技術上已過時或已廢棄或售出的非策略性資產予以撇銷或撇減。

商譽減值

商譽指收購成本超過於收購日期我們應佔所收購附屬公司或聯營公司的可識別資產淨值公允價值的數額。商譽每年進行減值審核或於有事件或情況變動顯示商譽的賬面值可能無法收回時進行審核。減值虧損乃就賬面值超出其可收回金額的數額而確認。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算或公允價值減待售成本而釐定。此等計算需要利用估算。

財務資料

香港貨倉所得分部收入包括(i)長期出租香港普通貨倉之租金；(ii)短期出租香港普通貨倉之倉儲及裝卸費；及(iii)香港特種貨倉之倉儲及裝卸費。儘管香港貨倉於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月僅分別貢獻我們收入之4.4%、3.1%、2.4%、2.6%及2.4%，然而該分部於該等期間仍對我們總分部業績之貢獻較大。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，香港貨倉分別佔我們總分部業績之39.7%、30.5%、28.5%、28.8%及27.1%。香港貨倉之分部收入主要受所持倉儲空間之樓面面積及地點、費率及出租率等其他因素所拉動。

國際貨運之分部收入一般包括運費及貨物裝卸費。儘管國際貨運於往績記錄期間佔我們收入之絕大部份，然而由於在三個分部中利潤率最低，該分部對我們總分部業績之貢獻最小。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，國際貨運分別佔我們總分部業績之10.9%、21.1%、20.8%、22.9%及20.5%。國際貨運之分部收入主要受全球貨運量、所用貨運服務方式、所提供貨運服務之價格及類型、我們的貨運代理網絡之規模及覆蓋範圍以及所服務之航空路線或貿易路線等其他因素所拉動。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，我們分別於26個國家及地區、26個國家及地區、30個國家及地區以及34個國家及地區設有網點。

儘管運價波動對國際貨運之分部收入具有直接影響，惟該等波動一般不會對我們的毛利率造成重大影響，因我們通常參考所產生的貨運及運輸成本以及其他因素釐定向客戶收取之運費，且一般會將所產生的貨運及運輸成本轉嫁予客戶。下表列示於所指期間在作出分部間對銷前按運輸模式劃分之國際貨運之分部收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元
海運.....	3,415,218	5,985,352	6,811,161	3,151,313	3,015,431
空運.....	3,186,211	3,016,023	4,791,071	2,177,549	2,356,636
其他.....	52,461	587,834	306,256	142,196	192,322
	6,653,890	9,589,209	11,908,488	5,471,058	5,564,389
對銷.....	(584,554)	(444,732)	(511,675)	(168,794)	(235,588)
總計.....	<u>6,069,336</u>	<u>9,144,477</u>	<u>11,396,813</u>	<u>5,302,264</u>	<u>5,328,801</u>

我們運作各種為物流業務及香港貨倉分部提供服務之各類物流設施。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日以及於最後可行日期，我們運作之物流設施之總樓面面積分別約為25百萬平方呎、32百萬平方呎、32百萬平方呎、36百萬平方呎及39百萬平方呎。

財務資料

直接經營費用

直接經營費用指直接歸屬於我們收入產生活動之成本及費用。直接經營費用主要包括貨運及運輸成本，如空運或海運貨艙成本、燃油附加費、碼頭裝卸費及陸運相關費用（包括燃油費以及汽車維修及保養成本）。於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，貨運及運輸成本分別佔我們直接經營費用總額之78.4%、78.0%、78.9%、78.4%及78.1%。直接經營費用亦包括(i)與直接營運人員相關之員工福利支出；(ii)與我們貿易業務相關之售貨成本；(iii)物業、機器及設備折舊；及(iv)與我們物流設施之土地及樓宇相關之經營租賃開支等其他費用。下表列示於所指期間我們的直接經營費用明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
貨運及運輸成本	7,234,152	10,606,536	13,102,393	6,007,065	6,319,737
員工福利支出	902,015	1,405,143	1,750,567	817,669	944,912
售貨成本	642,425	805,885	868,595	430,879	392,847
物業、機器及設備折舊	205,838	284,915	321,355	155,164	191,662
土地及樓宇相關經營					
租賃開支	98,349	256,568	250,339	116,002	122,846
其他	146,937	244,336	308,211	136,535	123,596
總計	<u>9,229,716</u>	<u>13,603,383</u>	<u>16,601,460</u>	<u>7,663,314</u>	<u>8,095,600</u>

我們提供國際貨運服務產生大量貨運及運輸成本。我們提供空運、海運及跨境陸路貨運服務，該等貨運服務於截至二零一二年十二月三十一日止年度分別佔貨運及運輸成本金額之26.7%、42.5%及0.2%，而於截至二零一三年六月三十日止六個月分別佔26.5%、38.4%及0.6%。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，直接經營費用分別為9,229.7百萬港元、13,603.4百萬港元、16,601.5百萬港元、7,663.3百萬港元及8,095.6百萬港元，分別佔我們收入之84.8%、84.8%、86.0%、85.6%及85.0%。

其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額主要包括(i)銀行存款利息收入；(ii)出售物業、機器及設備之收益或虧損；(iii)商譽減值；及(iv)重估過往所持被收購公司權益產生之視作收益。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，其他收入及收益淨額分別為21.3百萬港元、7.4百萬港元、28.3百萬港元、5.8百萬港元及30.5百萬港元。

財務資料

行政費用

行政費用主要包括與行政、管理、銷售及市場推廣、會計及資訊科技員工有關之員工福利支出，其於往績記錄期間佔行政費用之絕大部份。行政費用亦包括(i)有關辦公室及業務中心之土地及樓宇相關經營租賃開支；(ii)法律及專業費用；(iii)差旅及交通費用；及(iv)其他雜項費用，如市場推廣費用、通訊費用、核數師酬金及水電費。下表列示於所指期間我們的行政費用明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
員工福利支出	521,406	739,740	846,814	392,861	456,063
土地及樓宇相關經營					
租賃開支	34,303	95,393	99,485	48,220	76,290
法律及專業費用	41,135	58,488	70,844	33,435	25,689
差旅及交通	25,864	32,666	41,933	19,049	21,087
其他	232,415	360,004	344,225	148,114	159,854
總計	<u>855,123</u>	<u>1,286,291</u>	<u>1,403,301</u>	<u>641,679</u>	<u>738,983</u>

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，行政費用分別為855.1百萬港元、1,286.3百萬港元、1,403.3百萬港元、641.7百萬港元及739.0百萬港元，分別佔我們收入之7.9%、8.0%、7.3%、7.2%及7.8%。

投資物業之公允價值變動

投資物業之公允價值變動指根據獨立專業估值師進行之估值計算之已落成投資物業之公允價值增加或減少。於二零一三年六月三十日，我們於香港、中國、越南及新加坡擁有投資物業，且我們於香港之投資物業佔我們所有投資物業賬面淨值之83.4%。儘管投資物業公允價值之任何變動均將對溢利造成直接影響，然而只要相關投資物業仍由我們保有且未被出售，任何相關變動均不會改變我們的現金狀況。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，投資物業之公允價值變動分別為176.0百萬港元、130.3百萬港元、265.2百萬港元、零及458.3百萬港元，分別佔除稅前溢利之14.9%、9.5%、16.0%、零及38.1%。

融資費用

融資費用主要包括銀行貸款及透支之利息支出。於往績記錄期間，融資費用亦包括一間由嘉里建設控制之同系附屬公司所提供貸款（已於二零一三年六月悉數償還）之利息支出。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，融資費用分別為23.1百萬港元、55.4百萬港元、63.1百萬港元、27.4百萬港元及45.1百萬港元。

財務資料

應佔聯營公司業績

應佔聯營公司業績指分佔聯營公司溢利或虧損淨額總額（歸屬於我們於該等附屬公司之權益）。我們的聯營公司為我們對其有重大影響但並無控制權之實體。於往績記錄期間，分佔聯營公司業績主要包括(i)我們分佔赤灣集裝箱碼頭（我們擁有25%股權）之業績；及(ii)我們分佔亞洲空運中心（我們擁有15%股權）之業績。下表列示於所指期間應佔聯營公司業績之組成部份：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
赤灣集裝箱碼頭	150,017	110,380	99,518	51,224	55,358
亞洲空運中心	40,511	35,849	41,665	20,397	18,432
嘉里大榮物流	17,739	—	—	—	—
其他	554	2,235	(4,762)	(2,498)	(2,164)
總計	<u>208,821</u>	<u>148,464</u>	<u>136,421</u>	<u>69,123</u>	<u>71,626</u>

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，應佔聯營公司業績分別佔我們溢利之21.4%、13.2%、10.1%、12.7%及6.8%。應佔聯營公司業績不時波動，因為其依賴於各聯營公司之表現，而後者受有關國家及地區（如中國及香港）之貿易量、其他終端設施之競爭、貿易路線之開發及全球經濟狀況等其他因素之影響。

稅項

稅項包括本公司及我們的附屬公司在所屬司法權區應繳之即期及遞延稅項開支。於往績記錄期間，於我們的合併收益表支銷之稅項金額包括(i)中國稅項；(ii)香港利得稅；及(iii)海外稅項。

根據自二零零八年一月一日起生效之《中華人民共和國企業所得稅法》，原本有權享有15%較低稅率之若干中國附屬公司須於二零零八年至二零一二年五年期間逐步過渡至25%之稅率。該等中國附屬公司於二零一零年、二零一一年、二零一二年及二零一三年分別須按22%、24%、25%及25%之稅率繳稅。於往績記錄期間，所有其他中國附屬公司均按25%之統一稅率繳稅。此外，預扣稅項乃按分派溢利之10%於宣派或匯出時徵收，惟根據適用條約適用較低稅率則除外。

於往績記錄期間，香港利得稅已根據估計應課稅溢利按16.5%之稅率作出撥備。

我們海外溢利之所得稅則根據期內估計應課稅溢利按我們的附屬公司經營業務之海外國家之現行稅率計算。此外，預扣稅項乃根據宣派或匯出之分配溢利，按我們的附屬公司經營業務之海外國家之現行稅率徵收。

財務資料

核心純利

我們監控核心純利（並非香港財務報告準則規定之標準計量方式），以提供有關我們經營表現之額外資料。核心純利指本公司股東應佔溢利，不包括投資物業公允價值變動之除稅後影響。我們認為，核心純利為我們經營表現之重要財務指標，並就我們自主要業務營運及相關投資中產生溢利及現金之能力提供有用資料。我們已選擇在計算核心純利時不包括投資物業公允價值變動之除稅後影響，因為管理層在評估我們的經營表現、作出規劃決策或分配資源時不會考慮投資物業之公允價值變動。我們於正常業務過程中並未參與出售投資物業，因此，管理層認為投資物業之公允價值變動能被體現的機會並不大，對我們的業務營運來說亦意義不大。

作為對我們經營表現之計量方式，我們認為核心純利最直接可資比較之香港財務報告準則計量方式為本公司股東應佔溢利。下表為根據香港財務報告準則計量之本公司股東應佔溢利與所示期間核心純利之調賬狀況：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本公司股東應佔溢利	833,257	870,744	1,069,376	429,717	903,555
本公司股東應佔投資物業之					
公允價值變動	(172,466)	(130,312)	(261,562)	—	(458,227)
遞延稅項 ⁽¹⁾	4,391	316	7,906	—	9,756
核心純利	<u>665,182</u>	<u>740,748</u>	<u>815,720</u>	<u>429,717</u>	<u>455,084</u>

附註：

(1) 指僅本公司股東應佔投資物業之公允價值變動涉及之遞延稅項金額

核心純利不應被單獨考慮或詮釋為分析香港財務報告準則財務計量方式（如扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利、經營溢利、本公司股東應佔溢利或來自經營業務之現金淨額）之替代量度方式。我們於本招股章程中載列核心純利，因為我們認為提供補充資料有利於幫助投資者更好地了解我們業務之相關趨勢。我們於本招股章程中呈列之核心純利可能與其他公司所呈列之類似名稱之計量方式並無可比性。投資者不應將我們的核心純利與其他公司所呈列之相同或類似名稱之計量方式作比較。

財務資料

經營業績

下表列示我們於所指期間之合併經營業績：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元
收入	10,879,909	16,034,311	19,294,775	8,954,237	9,521,789
直接經營費用	(9,229,716)	(13,603,383)	(16,601,460)	(7,663,314)	(8,095,600)
毛利	1,650,193	2,430,928	2,693,315	1,290,923	1,426,189
其他收入及收益淨額	21,340	7,352	28,334	5,760	30,486
行政費用	(855,123)	(1,286,291)	(1,403,301)	(641,679)	(738,983)
扣除投資物業公允價值變動前 之經營溢利	816,410	1,151,989	1,318,348	655,004	717,692
投資物業之公允價值變動	175,990	130,312	265,155	-	458,303
經營溢利	992,400	1,282,301	1,583,503	655,004	1,175,995
融資費用	(23,066)	(55,394)	(63,124)	(27,432)	(45,096)
應佔聯營公司業績	208,821	148,464	136,421	69,123	71,626
除稅前溢利	1,178,155	1,375,371	1,656,800	696,695	1,202,525
稅項	(200,074)	(253,939)	(304,928)	(150,859)	(146,511)
年內／期內溢利	<u>978,081</u>	<u>1,121,432</u>	<u>1,351,872</u>	<u>545,836</u>	<u>1,056,014</u>
以下項目應佔溢利：					
本公司股東	833,257	870,744	1,069,376	429,717	903,555
非控制性權益	144,824	250,688	282,496	116,119	152,459
	<u>978,081</u>	<u>1,121,432</u>	<u>1,351,872</u>	<u>545,836</u>	<u>1,056,014</u>

截至二零一三年六月三十日止六個月與截至二零一二年六月三十日止六個月之比較

收入。收入由截至二零一二年六月三十日止六個月之**8,954.2**百萬港元增加**6.3%**至截至二零一三年六月三十日止六個月之**9,521.8**百萬港元。該增加主要由於物流業務（尤其在中國以及南亞及東南亞）產生之分部收入增加，並由歐洲國際貨運產生之分部收入減少而部份抵銷。

我們營運分部之分部收入分析如下：

- 物流業務。**物流業務所得分部收入由截至二零一二年六月三十日止六個月之**3,418.3**百萬港元增加**15.8%**至截至二零一三年六月三十日止六個月之**3,958.9**百萬港元。該增加主要由於我們(i)來自現有客戶之業務量增加及(ii)在大中華區運作的物流設施組合日益增長，致令我們於大中華之物流業務持續增長所致。

- **香港貨倉**。香港貨倉之分部收入由截至二零一二年六月三十日止六個月之233.7百萬港元輕微增加0.2%至截至二零一三年六月三十日止六個月之234.1百萬港元。該增加主要由於(i)我們特種貨倉(產生之利潤率一般高於普通貨倉)貢獻之收入增加及(ii)我們新增及新續貨倉客戶之租金增加,並由分部間對銷金額增加所部份抵銷(乃因截至二零一三年六月三十日止六個月用於物流業務之貨倉單位增加所致)。
- **國際貨運**。國際貨運之分部收入由截至二零一二年六月三十日止六個月之5,302.3百萬港元輕微增加0.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月之5,328.8百萬港元。該增加主要由於(i)我們於二零一三年第二個季度在瑞典收購一家貨運公司及(ii)我們於中國以及南亞及東南亞之國際貨運業務持續增長,該項增加因截至二零一三年六月三十日止六個月歐洲市況疲軟導致歐洲產生之收入減少而部份抵銷。

我們主要地區之分部收入分析如下:

- **中國**。中國之分部收入由截至二零一二年六月三十日止六個月之3,920.1百萬港元增加8.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月之4,249.2百萬港元。該增加主要由於我們在大中華之物流業務持續增長,而此增長主要受我們於中國之物流設施組合不斷擴大又配合現有客戶之業務量增加所拉動,儘管有跡象顯示中國國內消費下滑,消費偏好由奢侈品轉向中檔品牌產品。
- **香港**。香港之分部收入由截至二零一二年六月三十日止六個月之1,190.8百萬港元增加9.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月之1,304.4百萬港元。該增加主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月新增多個主要客戶(包括食品及飲料行業)所致。
- **台灣**。台灣之分部收入由截至二零一二年六月三十日止六個月之916.2百萬港元增加6.2%至截至二零一三年六月三十日止六個月之972.6百萬港元。我們繼續透過我們的行業專長(包括在醫藥行業物流業務方面之專長)擴大我們在台灣之業務。
- **南亞及東南亞**。南亞及東南亞之分部收入由截至二零一二年六月三十日止六個月之1,168.9百萬港元增加20.1%至截至二零一三年六月三十日止六個月之1,404.0百萬港元。該增加主要由於(i)我們於二零一二年首個季度收購一家越南快遞公司70%的權益;(ii)亞洲陸路運輸所得收入受持續業務發展拉動而增加;及(iii)於二零一三年首個季度在新加坡開設區域物流樞紐所致。
- **歐洲**。歐洲之分部收入由截至二零一二年六月三十日止六個月之1,478.4百萬港元減少11.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月之1,308.5百萬港元。該減少主要由於亞洲出口需求下降導致我們國際貨運業務下降所致,並進而導致截至二零一三年六月三十日止六個月歐洲市場競爭加劇,空運尤其如此。

直接經營費用。直接經營費用由截至二零一二年六月三十日止六個月之7,663.3百萬港元增加5.6%至截至二零一三年六月三十日止六個月之8,095.6百萬港元。該增加主要由於(i)貨運及運輸成本增加5.2%,該增幅大致與收入增幅一致;及(ii)我們直接員工之員工福利支出增加15.6%,此乃主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月我們的業務規模擴大所致。

財務資料

毛利及毛利率。由於上述因素，毛利由截至二零一二年六月三十日止六個月之1,290.9百萬港元增加10.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月之1,426.2百萬港元。毛利率指毛利佔收入之百分比，於截至二零一三年六月三十日止六個月為15.0%，而於截至二零一二年六月三十日止六個月為14.4%。毛利率輕微增加主要由於我們物流業務分部貢獻之收入增加所致。

其他收入及收益淨額。其他收入及收益淨額由截至二零一二年六月三十日止六個月之5.8百萬港元大幅增加24.7百萬港元至截至二零一三年六月三十日止六個月之30.5百萬港元。該增加主要由於(i)截至二零一三年六月三十日止六個月我們的短期銀行存款平均結餘增加導致利息收入增加；及(ii)截至二零一二年六月三十日止六個月因商譽減值產生一次性開支7.0百萬港元所致。

行政費用。行政費用由截至二零一二年六月三十日止六個月之641.7百萬港元增加15.2%至截至二零一三年六月三十日止六個月之739.0百萬港元。該增加主要由於(i)我們擴大規模導致員工福利支出增加；及(ii)我們於截至二零一三年六月三十日止六個月擴大業務規模導致土地及樓宇相關經營租賃開支增加。

扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利。由於上述因素，扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利由截至二零一二年六月三十日止六個月之655.0百萬港元增加9.6%至截至二零一三年六月三十日止六個月之717.7百萬港元。於截至二零一三年六月三十日止六個月，扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利佔收入之百分比為7.5%，而於截至二零一二年六月三十日止六個月為7.3%。

投資物業之公允價值變動。於截至二零一三年六月三十日止六個月，投資物業之公允價值變動為458.3百萬港元，而於截至二零一二年六月三十日止六個月為零。於截至二零一三年六月三十日止六個月，投資物業之公允價值變動增加主要由於自二零一二年下半年起香港工業物業之價格持續上漲所致。

經營溢利及經營利潤率。由於上述因素，經營溢利由截至二零一二年六月三十日止六個月之655.0百萬港元增加79.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月之1,176.0百萬港元。經營利潤率指經營溢利佔收入之百分比，於截至二零一三年六月三十日止六個月為12.4%，而於截至二零一二年六月三十日止六個月為7.3%。經營利潤率增加主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月投資物業之公允價值變動所致。

融資費用。融資費用由截至二零一二年六月三十日止六個月之27.4百萬港元增加64.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月之45.1百萬港元。該增加主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月銀行貸款及透支之利息支出增加所致，這由於平均銀行貸款結餘增加為我們的持續業務擴張提供資金所致。

應佔聯營公司業績。應佔聯營公司業績由截至二零一二年六月三十日止六個月之69.1百萬港元增加3.6%至截至二零一三年六月三十日止六個月之71.6百萬港元。該增加乃由於赤灣集裝箱碼頭之溢利增加，而由亞洲空運中心之溢利減少而部份抵銷所致。

除稅前溢利。由於上述因素，尤其是投資物業之公允價值大幅增加，除稅前溢利由截至二零一二年六月三十日止六個月之696.7百萬港元增加72.6%至截至二零一三年六月三十日止六個月之1,202.5百萬港元。

稅項。稅項由截至二零一二年六月三十日止六個月之150.9百萬港元減少2.9%至截至二零一三年六月三十日止六個月之146.5百萬港元。該減少主要由於動用於歐洲之過往未確認稅項虧

損所致。截至二零一三年六月三十日止六個月之實際稅率為12.2%，而截至二零一二年六月三十日止六個月為21.7%。實際稅率下降主要由於(i)歐洲稅項金額減少及(ii)截至二零一三年六月三十日止六個月於香港毋須繳稅之投資物業公允價值增加所致。

期內溢利及淨利潤率。由於上述因素，尤其是投資物業之公允價值大幅增加，期內溢利由截至二零一二年六月三十日止六個月之545.8百萬港元增加93.5%至截至二零一三年六月三十日止六個月之1,056.0百萬港元。淨利潤率指年內或期內溢利佔收入之百分比，於截至二零一三年六月三十日止六個月為11.1%，而於截至二零一二年六月三十日止六個月為6.1%。

核心純利。由於上述因素，核心純利由截至二零一二年六月三十日止六個月之429.7百萬港元增加5.9%至截至二零一三年六月三十日止六個月至455.1百萬港元。於截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，核心純利佔收入之百分比穩定維持在4.8%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較

收入。收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之16,034.3百萬港元增加20.3%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之19,294.8百萬港元。該增加乃由於國際貨運（尤其在歐洲）及綜合物流（尤其在中國）所得分部收入增加，由香港貨倉所得分部收入減少而部份抵銷所致。

我們營運分部之分部收入分析如下：

- **物流業務。**物流業務之分部收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之6,392.9百萬港元增加16.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之7,423.7百萬港元。該增加主要由於我們於中國之業務持續增長所致。由於國內消費，尤其是對海外品牌產品之需求帶動對我們目標行業物流服務之需求日益增加，我們自於中國提供綜合物流服務中錄得之收入繼續不斷增加。
- **香港貨倉。**香港貨倉之分部收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之497.0百萬港元減少4.6%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之474.2百萬港元。該減少主要由於就我們的物流業務使用倉庫產生之分部間對銷金額增加所致。同時，於二零一二年，我們的新增及新續貨倉客戶之租金以及特種貨倉之收入均錄得增加。
- **國際貨運。**國際貨運之分部收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之9,144.5百萬港元增加24.6%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之11,396.8百萬港元。該增加主要由於(i)我們於策略市場（尤其在歐洲）收購多家區域或本土貨運公司；及(ii)我們為增強國際貨運能力而收購若干策略業務（包括若干中國航空貨運承攬商）所致。

我們主要地區之分部收入分析如下：

- **中國。**中國之分部收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之7,144.5百萬港元增加22.4%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之8,745.2百萬港元。該增加主要由於(i)我們於二零一二年首個季度收購若干在中國經營主要航空貨運集運平台之策略業務；及(ii)儘管二零一二年中國出口增長放緩對我們的離港貨運業務產生負面影響，但國內消費增長，拉動中國物流業務所得收入增加。

- **香港。**香港之分部收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之2,300.6百萬港元增加7.3%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之2,469.1百萬港元。該增加主要由於(i)香港本地零售領域勢頭強勁導致物流業務增加；及(ii)我們特種貨倉（產生之利潤率一般高於我們的普通貨倉）之收入增加所致。
- **台灣。**台灣之分部收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,871.9百萬港元增加5.7%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之1,978.7百萬港元。該增加主要由於(i)所處理之貨物量增加；及(ii)我們更注重向客戶提供更高價值之服務，包括醫藥行業之客戶。
- **南亞及東南亞。**南亞及東南亞之分部收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之2,298.3百萬港元增加4.2%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之2,395.4百萬港元。該增加主要由於我們於泰國及越南之業務增加所致，而後者乃由(i)我們於二零一二年首個季度在越南收購一家快遞公司之70%權益；及(ii)二零一二年泰國Kerry Siam Seaport之貨物吞吐量持續增加所致。
- **歐洲。**歐洲之分部收入由截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,917.4百萬港元增加60.8%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之3,084.0百萬港元。該增加主要由於我們於二零一一年第四個季度收購一家德國貨運公司，該公司專注於往來亞洲之海運業務。

直接經營費用。直接經營費用由截至二零一一年十二月三十一日止年度之13,603.4百萬港元增加22.0%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之16,601.5百萬港元。該增加乃主要由於(i)貨運及運輸成本增加23.5%，該增幅大致與國際貨運之分部收入之增幅一致；及(ii)我們直接員工之員工福利支出增加24.6%，此乃主要由於二零一二年我們的業務規模擴大所致。

毛利及毛利率。由於上述因素，毛利由截至二零一一年十二月三十一日止年度之2,430.9百萬港元增加10.8%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之2,693.3百萬港元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度之毛利率為14.0%，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度為15.2%。毛利率下降主要由於我們的國際貨運分部貢獻之收入增加所致。

其他收入及收益淨額。其他收入及收益淨額由截至二零一一年十二月三十一日止年度之7.4百萬港元大幅增加20.9百萬港元至截至二零一二年十二月三十一日止年度之28.3百萬港元。該增加主要由於二零一二年我們的短期銀行存款平均結餘增加導致利息收入增加所致。

行政費用。行政費用由截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,286.3百萬港元增加9.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之1,403.3百萬港元。該增加主要由於(i)二零一二年我們的業務規模擴大導致我們間接員工之員工福利支出增加；及(ii)無形資產攤銷增加所致。

扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利。由於上述因素，扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,152.0百萬港元增加14.4%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之1,318.3百萬港元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利佔收入之百分比為6.8%，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度為7.2%。

財務資料

投資物業之公允價值變動。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，投資物業之公允價值變動為265.2百萬港元，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度為130.3百萬港元。投資物業之公允價值增加主要由於相關年度香港之物業價格普遍上漲所致。由於自二零一二年下半年起工業物業之價格驟升，我們於二零一二年就投資物業之公允價值錄得較大幅度增加。

經營溢利及經營利潤率。由於上述因素，經營溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,282.3百萬港元增加23.5%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之1,583.5百萬港元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度之經營利潤率為8.2%，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度為8.0%。

融資費用。融資費用由截至二零一一年十二月三十一日止年度之55.4百萬港元增加14.0%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之63.1百萬港元。該增加主要由於二零一二年銀行貸款及透支之利息支出增加所致，而後者主要由於平均銀行貸款結餘增加以為我們的持續業務擴張提供資金所致。

應佔聯營公司業績。應佔聯營公司業績由截至二零一一年十二月三十一日止年度之148.5百萬港元減少8.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之136.4百萬港元。該減少主要由於中國出口放緩導致赤灣集裝箱碼頭於二零一二年之業績下滑所致。

除稅前溢利。由於上述因素，尤其是投資物業之公允價值大幅增加，除稅前溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,375.4百萬港元增加20.5%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之1,656.8百萬港元。

稅項。稅項由截至二零一一年十二月三十一日止年度之253.9百萬港元增加20.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之304.9百萬港元。該增加主要由於中國所得稅增加所致，而香港投資物業之公允價值增加毋須繳稅所致。截至二零一二年十二月三十一日止年度之實際稅率為18.4%，而截至二零一一年十二月三十一日止年度為18.5%。

年內溢利及淨利潤率。由於上述因素，尤其是投資物業之公允價值大幅增加，年內溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,121.4百萬港元增加20.5%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之1,351.9百萬港元。於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年之淨利潤率保持穩定，均為7.0%，此乃由於抵銷(i)二零一二年經營溢利增加及投資物業之公允價值大幅增加；及(ii)二零一二年應佔聯營公司業績減少之影響所致。

核心純利。由於上述因素，核心純利由截至二零一一年十二月三十一日止年度之740.7百萬港元增加10.1%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之815.7百萬港元。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，核心純利佔收入之百分比為4.2%，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度為4.6%。核心純利佔收入之百分比下降主要由於扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利佔收入之百分比下降所致。

截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度之比較

收入。收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之10,879.9百萬港元增加47.4%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之16,034.3百萬港元。該增加主要由於國際貨運及綜合物流（尤其在中國、台灣以及南亞及東南亞）之分部收入增加所致。

我們營運分部之分部收入分析如下：

- **物流業務。** 物流業務之分部收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之4,333.0百萬港元增加47.5%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之6,392.9百萬港元。該增加主要由於我們於二零一零年七月獲得嘉里大榮物流之管控權令其成為我們的附屬公司所致。因此，其收入僅被計入我們於二零一零年六個月之合併業績，而其於二零一一年之全年收入則被計入我們於截至二零一一年十二月三十一日止年度之合併業績。此外，綜合物流所得分部收入增加部份由於(i)我們繼續擴大於中國運作之物流設施組合導致我們於中國之業務量增加；及(ii)我們於二零一一年首個季度在中國收購一家第三方物流公司之70%權益，該公司專注於化工、機電及汽車行業。
- **香港貨倉。** 香港貨倉之分部收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之477.6百萬港元增加4.1%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之497.0百萬港元。該增加主要由於二零一一年我們新增或新續貨倉客戶之租金增加所致。
- **國際貨運。** 國際貨運之分部收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之6,069.3百萬港元增加50.7%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之9,144.5百萬港元。該增加主要由於(i)我們於二零一一年首個季度收購一家無船承運商之70%權益，該承運商於中國經營一個海運集運平台；及(ii)我們於二零一零年第三個季度收購一家印度公司之控股權益所致。

我們主要地區之分部收入分析如下：

- **中國。** 中國之分部收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之4,721.6百萬港元增加51.3%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之7,144.5百萬港元。該增加主要由於(i)我們在綜合物流及國際貨運方面之收購活動均增多；及(ii)於二零一一年首個季度我們的物流業務（包括於中國開設新物流設施）增長所致。
- **香港。** 香港之分部收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之2,016.8百萬港元增加14.1%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之2,300.6百萬港元。該增加主要由於二零一一年香港物流業務數量增加所致，而後者主要由於(i)新增客戶增加；及(ii)於二零一零年第四個季度開設大埔產品組裝及整合中心所致。
- **台灣。** 台灣之分部收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之847.5百萬港元大幅增加1,024.4百萬港元至截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,871.9百萬港元。該增加主要由於我們於二零一零年七月獲得嘉里大榮物流之管控權，因此，嘉里大榮物流之收入自二零一零年七月起被計入我們的合併業績。
- **南亞及東南亞。** 南亞及東南亞之分部收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之1,320.7百萬港元增加74.0%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之2,298.3百萬港元。該增加主要由於(i)我們於印度之收購活動，作為我們努力擴展於印度之國際貨運業務之一部份；及(ii)我們於泰國之港口碼頭業務之收入增加，而該增加主要由於Kerry Siam Seaport之貨物量大幅增加所致。

- **歐洲**。歐洲之分部收入由截至二零一零年十二月三十一日止年度之1,623.2百萬港元增加18.1%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,917.4百萬港元。該增加主要由於我們於歐洲之收購活動增加所致，尤其是我們(i)於二零一零年第三個季度收購一家荷蘭海運公司；及(ii)於二零一一年收購一家德國貨運公司。

直接經營費用。直接經營費用由截至二零一零年十二月三十一日止年度之9,229.7百萬港元增加47.4%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之13,603.4百萬港元。該增加主要由於(i)貨運及運輸成本增加46.6%，該增幅大致與國際貨運之分部收入之增幅一致；及(ii)我們直接員工之員工福利支出增加55.8%，此乃主要由於二零一一年我們的業務規模擴大所致。

毛利及毛利率。由於上述因素，毛利由截至二零一零年十二月三十一日止年度之1,650.2百萬港元增加47.3%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之2,430.9百萬港元。於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度各年，毛利率保持穩定，均為15.2%。

其他收入及收益淨額。其他收入及收益淨額由截至二零一零年十二月三十一日止年度之21.3百萬港元減少65.5%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之7.4百萬港元。該減少主要由於在二零一零年七月嘉里大榮物流由聯營公司重新分類為附屬公司時因重估過往所持嘉里大榮物流之權益而於二零一零年產生一次性視作收益54.2百萬港元所致。於二零一一年，其他收入及收益淨額減少乃部份由與二零零八年前收購之若干附屬公司相關之商譽減值減少所抵銷。

行政費用。行政費用由截至二零一零年十二月三十一日止年度之855.1百萬港元增加50.4%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,286.3百萬港元。該增加主要由於二零一一年我們業務擴張導致間接員工人數增加，進而導致我們間接員工之員工福利開支增加所致。

扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利。由於上述因素，扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利由截至二零一零年十二月三十一日止年度之816.4百萬港元大幅增加41.1%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,152.0百萬港元。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利佔收入之百分比為7.2%，而於截至二零一零年十二月三十一日止年度為7.5%。

投資物業之公允價值變動。投資物業之公允價值變動由截至二零一零年十二月三十一日止年度之176.0百萬港元減少26.0%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之130.3百萬港元。該減少主要由於二零一一年香港工業物業市場價格之增幅不及二零一零年所致。

經營溢利及經營利潤率。由於上述因素，經營溢利由截至二零一零年十二月三十一日止年度之992.4百萬港元增加29.2%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,282.3百萬港元。於截至二零一一年十二月三十一日止年度之經營利潤率為8.0%，而於截至二零一零年十二月三十一日止年度為9.1%。

融資費用。融資費用由截至二零一零年十二月三十一日止年度之23.1百萬港元大幅增加32.3百萬港元至截至二零一一年十二月三十一日止年度之55.4百萬港元。該增加主要由於二零一一年銀行貸款及透支之利息支出增加所致，而後者主要由於平均銀行貸款結餘增加所致。

應佔聯營公司業績。應佔聯營公司業績由截至二零一零年十二月三十一日止年度之208.8百萬港元減少28.9%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之148.5百萬港元。該減少主要由於(i)中國出口市場放緩導致赤灣集裝箱碼頭於二零一一年之業績下滑；及(ii)因我們獲得嘉里大榮物流之管控權導致自二零一零年七月起將該公司由聯營公司重新分類為附屬公司所致。

財務資料

除稅前溢利。由於上述因素，除稅前溢利由截至二零一零年十二月三十一日止年度之1,178.2百萬港元增加16.7%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,375.4百萬港元。

稅項。稅項由截至二零一零年十二月三十一日止年度之200.1百萬港元增加26.9%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之253.9百萬港元。該增加主要由於除稅前溢利增加所致。截至二零一一年十二月三十一日止年度之實際稅率為18.5%，而截至二零一零年十二月三十一日止年度為17.0%。實際稅率增加主要受我們於二零一零年下半年及二零一一年收購之歐洲業務之稅率增加之影響。

年內溢利及淨利潤率。由於上述因素，年內溢利由截至二零一零年十二月三十一日止年度之978.1百萬港元增加14.7%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之1,121.4百萬港元。截至二零一一年十二月三十一日止年度之淨利潤率為7.0%，而截至二零一零年十二月三十一日止年度為9.0%。淨利潤率下降主要由於我們於二零一一年之經營利潤率下降，加上二零一一年應佔聯營公司業績減少所致。

核心純利。由於上述因素，核心純利由截至二零一零年十二月三十一日止年度之665.2百萬港元增加11.4%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之740.7百萬港元。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，核心純利佔收入之百分比為4.6%，而於截至二零一零年十二月三十一日止年度為6.1%。核心純利佔收入之百分比下降主要由於扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利佔收入之百分比下降，加上二零一一年應佔聯營公司業績減少所致。

分部業績

下表列示於所指期間我們經營分部之分部業績明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一零年		二零一一年		二零一二年		二零一二年		二零一三年	
	估總額	百分比	估總額	百分比	估總額	百分比	估總額	百分比	估總額	百分比
分部業績	百分比	分部業績	百分比	分部業績	百分比	分部業績	百分比	分部業績	百分比	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
	(未經審核)									
綜合物流：										
物流業務	434,120	49.4	588,525	48.4	729,619	50.7	338,730	48.3	401,163	52.4
香港貨倉	349,157	39.7	370,852	30.5	411,055	28.5	201,672	28.8	207,487	27.1
	783,277	89.1	959,377	78.9	1,140,674	79.2	540,402	77.1	608,650	79.5
國際貨運	95,571	10.9	255,913	21.1	300,228	20.8	160,282	22.9	157,292	20.5
總計	878,848	100.0	1,215,290	100.0	1,440,902	100.0	700,684	100.0	765,942	100.0

截至二零一三年六月三十日止六個月與截至二零一二年六月三十日止六個月之比較

物流業務。物流業務之分部業績由截至二零一二年六月三十日止六個月之338.7百萬港元增加18.4%至截至二零一三年六月三十日止六個月之401.2百萬港元。該分部之分部業績及直接經營費用增加大致與該兩個期間之間之分部收入增加相符。

香港貨倉。香港貨倉之分部業績由截至二零一二年六月三十日止六個月之201.7百萬港元增加2.9%至截至二零一三年六月三十日止六個月之207.5百萬港元。香港貨倉之分部業績增加主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月收取之租金增加及特種貨倉之業務量增加所致。於截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，每平方呎之直接經營費用保持穩定。

國際貨運。國際貨運之分部業績由截至二零一二年六月三十日止六個月之160.3百萬港元下降1.9%至截至二零一三年六月三十日止六個月之157.3百萬港元。儘管分部收入輕微增加，但國際貨運之分部業績輕微下降主要由於截至二零一三年六月三十日止六個月歐洲以及空運市場競爭加劇，進而導致截至二零一三年六月三十日止六個月該分部之直接經營成本增加。

截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度之比較

物流業務。物流業務之分部業績由截至二零一一年十二月三十一日止年度之588.5百萬港元增加24.0%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之729.6百萬港元。該分部之分部業績及直接經營費用增加大致與分部收入增加相符。

香港貨倉。香港貨倉之分部業績由截至二零一一年十二月三十一日止年度之370.9百萬港元增加10.8%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之411.1百萬港元。香港貨倉之分部業績增加主要由於我們的特種貨倉所產生之收入增加所致，特種貨倉所產生之利潤率一般高於普通貨倉。於二零一一年及二零一二年，每平方呎之直接經營費用保持穩定。

國際貨運。國際貨運之分部業績由截至二零一一年十二月三十一日止年度之255.9百萬港元增加17.3%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之300.2百萬港元。國際貨運之分部業績增加主要由於分部收入增加所致。於二零一二年，該分部之直接經營費用增加大致與分部收入增加相符。

截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度之比較

物流業務。物流業務之分部業績由截至二零一零年十二月三十一日止年度之434.1百萬港元增加35.6%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之588.5百萬港元。物流業務之分部業績增加主要由於分部收入增加，但部分由開設新物流中心及業務單位所產生之額外成本所抵銷。

香港貨倉。香港貨倉之分部業績由截至二零一零年十二月三十一日止年度之349.2百萬港元增加6.2%至截至二零一一年十二月三十一日止年度之370.9百萬港元。香港貨倉之分部業績增加主要由於(i)分部收入增加；及(ii)於二零一一年收取之租金增加所致。於二零一零年及二零一一年，每平方呎之直接經營費用保持穩定。

國際貨運。國際貨運之分部業績由截至二零一零年十二月三十一日止年度之95.6百萬港元大幅增加160.3百萬港元至截至二零一一年十二月三十一日止年度之255.9百萬港元。國際貨運之分部業績增加主要由於分部收入增加所致。分部業績佔分部收入之百分比增加主要由於我們的網絡擴展導致國際貨運之整體經營利潤率增加所致。

財務資料

經調整EBITDA

經調整EBITDA (按我們所呈列) 乃指未扣除稅項、應佔聯營公司業績、融資費用、其他收入及收益淨額、投資物業公允價值變動、折舊及攤銷的年度或期間溢利。經調整EBITDA並非香港財務報告準則下之標準指標。

儘管經調整EBITDA為投資者評估我們的經營表現提供一個額外財務指標，但經調整EBITDA之應用存在若干限制，因彼並不反映影響我們營運的所有收支項目。所調整之項目可能會繼續存在於我們的業務當中，因此在對我們的業績進行整體理解及評估時須予以一併考慮。此外，經調整EBITDA並不反映營運資金、資本開支及其他投資以及籌資活動之變動，因此不應視作我們的流動資金指標。

作為我們的一項營運表現指標，我們相信與經調整EBITDA最可直接相比之香港財務報告準則指標乃年度或期間溢利。下表載列香港財務報告準則下年度或期間溢利與所指期間之經調整EBITDA之調賬狀況：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
年內／期內溢利	978,081	1,121,432	1,351,872	545,836	1,056,014
經調整：					
稅項	200,074	253,939	304,928	150,859	146,511
應佔聯營公司業績	(208,821)	(148,464)	(136,421)	(69,123)	(71,626)
融資費用	23,066	55,394	63,124	27,432	45,096
其他收入及收益淨額	(21,340)	(7,352)	(28,334)	(5,760)	(30,486)
投資物業公允價值變動	(175,990)	(130,312)	(265,155)	—	(458,303)
折舊	205,838	284,915	321,355	155,164	191,662
攤銷	4,578	11,115	45,997	15,885	24,135
經調整EBITDA	1,005,486	1,440,667	1,657,366	820,293	903,003

在作香港財務報告準則之財務指標分析時，經調整EBITDA不應單獨考慮，亦不可詮釋為可替代投資物業公允價值變動前之經營溢利、經營溢利或年內／期內溢利等項目。此外，由於各家公司計算經調整EBITDA之方式可能並不相同，我們的經調整EBITDA不可與其他公司所呈列之相同或類似名稱之指標相比。

現金流量及流動資金

現金流量

我們的主要現金需求在於須支付若干經營及行政費用、利息支出及其他營運資金需求以及就購買設備、汽車及其他固定資產，發展或擴建物流設施和收購附屬公司相關資本支出提供資金。我們依賴主要資金來源（包括經營所得現金流量及銀行貸款）滿足該等現金需求，我們預期將繼續依賴該等來源，且於可見將來亦可能依賴其他債務融資形式。我們過往自嘉里建設控制之同系附屬公司獲得貸款，該等貸款將透過於上市前將一部份撥充資本及於上市後即時悉數償還餘下部份款項方式悉數償還。我們的流動資金狀況一般受我們的現金需求及資金來源變動而影響。

下表列示我們於所指期間之現金流量金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
來自經營業務之現金淨額.....	606,948	1,019,252	870,745	687,438
應用於投資業務之現金淨額.....	(387,631)	(1,023,776)	(1,665,029)	(986,156)
來自融資業務之現金淨額.....	410,031	680,639	782,634	335,557
現金及現金等值之增加／(減少)...	629,348	676,115	(11,650)	36,839
匯率變動之影響.....	62,525	26,148	33,090	(4,206)
年末／期末之現金及現金等值.....	2,189,853	2,892,116	2,913,556	2,946,189

來自經營業務之現金流量

於截至二零一三年六月三十日止六個月，來自經營業務之現金淨額為**687.4**百萬港元，主要反映扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利**717.7**百萬港元以及就折舊及攤銷費用作出之非現金調整合共**215.8**百萬港元。經營溢利所得現金主要就存貨以及應收賬項、預付款項及訂金增加**26.1**百萬港元作出負面調整。我們亦因支付為數**115.0**百萬港元之所得稅款項而錄得現金流出。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自經營業務之現金淨額為**870.7**百萬港元，主要反映扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利**1,318.3**百萬港元以及就折舊及攤銷費用作出之非現金調整合共**367.4**百萬港元。經營溢利所得現金主要就存貨以及應收賬項、預付款項及訂金增加**703.2**百萬港元作出負面調整，此乃主要由於營業額及業務規模增加所致。我們亦因支付為數**250.3**百萬港元之所得稅款項而錄得現金流出。

財務資料

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，來自經營業務之現金淨額為1,019.3百萬港元，主要反映扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利1,152.0百萬港元以及就折舊及攤銷費用作出之非現金調整合共296.0百萬港元。經營溢利所得現金主要就存貨以及應收賬項、預付款項及訂金增加268.9百萬港元作出負面調整，此乃主要由於營業額及業務規模增加所致。我們亦因支付為數298.4百萬港元之所得稅款項而錄得現金流出。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自經營業務之現金淨額為606.9百萬港元，主要反映扣除投資物業公允價值變動前之經營溢利816.4百萬港元以及就折舊及攤銷費用作出之非現金調整合共210.4百萬港元。經營溢利所得現金主要就存貨以及應收賬項、預付款項及訂金增加425.3百萬港元作出負面調整，此乃主要由於營業額及業務規模增加所致。我們亦因支付為數140.3百萬港元之所得稅款項而錄得現金流出。

來自投資業務之現金流量

於截至二零一三年六月三十日止六個月，應用於投資業務之現金淨額為986.2百萬港元。主要反映以下各項現金流出：(i)添置物業、機器及設備669.3百萬港元，主要用於支付於截至二零一三年六月三十日止六個月發展物流設施及擴充車隊；(ii)收購附屬公司334.1百萬港元，主要用於支付於二零一三年第二個季度在瑞典收購一家貨運公司；及(iii)於聯營公司之投資增加107.5百萬港元，主要用於支付我們向一間中國聯營公司之注資。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，應用於投資業務之現金淨額為1,665.0百萬港元。這主要反映以下各項現金流出：(i)添置物業、機器及設備1,468.0百萬港元，主要用於支付於二零一二年發展物流設施；及(ii)收購附屬公司433.4百萬港元，主要用於支付收購若干於中國經營主要航空貨運集運平台之策略業務所需款項。該等現金流出主要由已收聯營公司股息296.1百萬港元產生之現金流入所部份抵銷，該等股息主要與我們於赤灣集裝箱碼頭、一家主要從事國際貨運業務之西班牙聯營公司及亞洲空運中心之投資有關。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，應用於投資業務之現金淨額為1,023.8百萬港元。這主要反映以下各項現金流出：(i)添置物業、機器及設備852.6百萬港元，主要用於支付於二零一一年發展物流設施；及(ii)收購附屬公司193.7百萬港元，主要用於支付收購一家於中國經營一個海運集運平台之無船承運商所需款項。該等現金流出主要由出售物業、機器及設備所得款項100.9百萬港元產生之現金流入所部份抵銷，相關款項主要為我們因搬遷若干物流設施而出售相關物業所收取。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，應用於投資業務之現金淨額為387.6百萬港元。這主要反映添置物業、機器及設備603.7百萬港元產生之現金流出，該款項主要用於支付於二零一一年發展物流設施，並主要由已收聯營公司股息158.6百萬港元產生之現金流入所部份抵銷，而該等股息主要為我們自赤灣集裝箱碼頭、嘉里大榮物流及亞洲空運中心所收取。

來自融資業務之現金流量

於截至二零一三年六月三十日止六個月，來自融資業務之現金淨額為335.6百萬港元。這主要反映提取為數2,535.5百萬港元之銀行貸款所產生之現金流入，該等貸款主要用於為以下項目提供資金：(i)我們發展物流設施；及(ii)為我們的國際貨運業務而於中國及歐洲進行之若干業務收購。來自融資業務之現金流入主要由以下項目產生之現金流出所部份抵銷：(i)償還銀行貸款1,600.9百萬港元；及(ii)償還一間同系附屬公司提供之計息貸款403.1百萬港元。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，來自融資業務之現金淨額為782.6百萬港元。這主要反映提取為數1,761.4百萬港元之銀行貸款所產生之現金流入，該等貸款主要用於為以下項目提供資金：(i)我們發展物流設施；(ii)為我們的國際貨運業務而於中國及歐洲進行之若干業務收購；及(iii)我們收購嘉里大榮物流約4.77%額外權益。來自融資業務之現金流入主要由以下項目產生之現金流出所部份抵銷：(i)償還銀行貸款926.8百萬港元；及(ii)收購附屬公司之額外權益256.1百萬港元，主要用於支付我們於二零一二年所收購之嘉里大榮物流之額外權益。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，來自融資業務之現金淨額為680.6百萬港元。這主要反映以下各項之現金流入：(i)提取為數775.1百萬港元之銀行貸款，主要用於為我們發展物流設施及為我們的國際貨運業務於中國進行之若干業務收購提供資金；及(ii)同系附屬公司提供之貸款增加393.6百萬港元，主要為一家同系附屬公司提供之免息貸款。該等現金流入部份主要由以下項目產生之現金流出所抵銷：(i)償還銀行貸款350.7百萬港元；及(ii)收購附屬公司之額外權益151.1百萬港元。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自融資業務之現金淨額為410.0百萬港元。這主要反映以下各項之現金流入：(i)同系附屬公司提供之貸款增加298.8百萬港元，主要包括一家同系附屬公司提供之免息貸款；及(ii)提取為數281.3百萬港元之銀行貸款，主要用於為我們發展物流設施及收購附屬公司提供資金。該等現金流入部份主要由償還銀行貸款123.1百萬港元產生之現金流出所抵銷。

營運資金充足性

經考慮我們的經營所得現金流量、可用銀行融資及全球發售估計所得款項淨額後，董事確認我們擁有充足之營運資金可滿足自本招股章程日期起未來12個月之需求。

財務資料

資本支出

我們的資本支出主要用於(i)添置物業、機器及設備(如購買設備、汽車及其他固定資產)，添置投資物業(如發展及擴建物流設施)以及添置租賃土地及土地使用權；及(ii)收購附屬公司及聯營公司。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月，我們的資本支出總額分別為966.4百萬港元、1,659.1百萬港元、2,529.8百萬港元、1,217.8百萬港元及1,187.5百萬港元。

下表列示我們於所指期間之資本支出：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
添置物業、機器及設備， 添置投資物業以及添置租賃 土地及土地使用權	607,411	958,392	1,490,095	638,700	669,332
收購附屬公司及聯營公司	359,034	700,756	1,039,686	579,115	518,195
資本支出總額	<u>966,445</u>	<u>1,659,148</u>	<u>2,529,781</u>	<u>1,217,815</u>	<u>1,187,527</u>

於往績記錄期間，我們就添置物業、機器及設備，添置投資物業以及添置租賃土地及土地使用權所產生相關資本支出主要用於購買或添置(i)貨倉操作設備，(ii)汽車、傢俬、固定裝置及辦公室設備，(iii)貨倉及物流中心，及(iv)土地及樓宇。由二零一零年至二零一二年，我們就添置物業、機器及設備以及添置投資物業所耗費之資本支出逐年增加，此乃由於我們持續於亞洲擴大我們以資產為基礎之業務所致。

於往績記錄期間，我們就收購附屬公司及聯營公司產生之資本支出主要用於在策略區域市場收購貨運公司或收購擁有我們認為將增強我們的市場地位及服務供應能力之專營業務之貨運公司。由二零一零年至二零一二年，我們就收購附屬公司所消耗之資本支出逐年增加，此乃由於我們於該期間積極從事收購活動所致。

有關我們於往績記錄期間之資本支出用途之更詳盡資料，請參閱上文「現金流量及流動資金－現金流量－來自投資業務之現金流量」。

我們預期截至二零一三年十二月三十一日止年度將錄得資本支出總額約1,700百萬港元。

財務資料

合約責任及承擔

下表列示我們於二零一三年六月三十日之若干合約責任詳情：

	按期間劃分之到期付款			
	總額	一年內	第二至第 五年(包括 首尾兩年)	五年以上
	千港元	千港元	千港元	千港元
添置物業、機器及設備以及 收購附屬公司之已訂約金額 ⁽¹⁾	362,740	253,500	109,240	-
不可撤銷經營租賃項下之 最低租賃付款	1,043,677	352,560	478,431	212,686

附註：

(1) 基於估計完成日期。

於二零一三年六月三十日，我們就添置物業、機器及設備以及收購附屬公司之合約責任已訂約但未撥備之金額合共為**362.7**百萬港元，其中**253.5**百萬港元或**69.9%**須於一年內償還。該等合約責任主要包括就發展物流設施將予作出之付款。此外，我們就主要用於發展物流設施之承擔已批准但未訂約之額外金額合共為**98.6**百萬港元。

我們的若干土地及樓宇乃根據經營租賃持有。於二零一三年六月三十日，我們於不可撤銷經營租賃項下之未來最低租賃付款總額為**1,043.7**百萬港元。

此外，我們根據銀行貸款協議就未償還銀行貸款擁有本金及利息付款責任。下表列示於二零一三年六月三十日我們未償還銀行貸款之到期情況：

	於二零一三年 六月三十日
	千港元
一年內	631,435
一至兩年	278,678
三至五年	1,940,676
須於五年內償還	2,850,789
五年以上	65,016
總計	2,915,805

我們於上市前擬透過將部份貸款撥充資本及於上市後即時償還餘下部份方式悉數償還嘉里建設所控制之一間同系附屬公司提供之所有未償還貸款。欲得悉更詳盡資料，請參閱「近期發展－償還及資本化同系附屬公司貸款」一節。

財務資料

資產及負債

流動負債淨額

下表列示我們於所指日期之流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 十月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
流動資產					
存貨.....	130,594	110,325	109,913	128,010	170,512
應收賬項、預付款項及訂金....	2,509,551	3,358,575	4,325,293	4,329,172	4,875,426
應收關連公司款項.....	—	—	—	—	3,833
可收回稅項.....	4,674	10,831	9,279	3,354	8,869
受限制及有抵押之銀行存款....	15,733	4,644	4,510	6,983	5,207
現金及銀行結存.....	2,210,554	2,907,628	2,939,645	2,972,988	3,290,568
	<u>4,871,106</u>	<u>6,392,003</u>	<u>7,388,640</u>	<u>7,440,507</u>	<u>8,354,415</u>
流動負債					
應付賬項、已收訂金及					
應計項目.....	2,312,677	3,353,172	3,923,029	3,686,654	4,035,898
同系附屬公司提供之貸款.....	3,491,003	3,890,967	4,181,600	3,781,580	3,781,580
應付直接控股公司款項.....	74,945	94,480	64,666	93,434	92,254
應付一家關連公司款項.....	5,454	6,639	3,706	1,611	—
稅項.....	129,106	83,040	117,296	131,107	173,043
短期銀行貸款及長期銀行貸款					
之本期部份.....	417,286	693,613	600,524	631,435	374,604
銀行透支.....	20,701	15,512	26,089	26,799	32,965
	<u>6,451,172</u>	<u>8,137,423</u>	<u>8,916,910</u>	<u>8,352,620</u>	<u>8,490,344</u>
流動負債淨額.....	<u><u>1,580,066</u></u>	<u><u>1,745,420</u></u>	<u><u>1,528,270</u></u>	<u><u>912,113</u></u>	<u><u>135,929</u></u>

我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日及十月三十一日均錄得流動負債淨額。我們於上述各日期之流動負債淨額狀況主要由於同系附屬公司提供之貸款所致，該等貸款根據香港財務報告準則記作流動負債。該等貸款主要包括由嘉里建設所控制之一家同系附屬公司授予之免息貸款，作為我們的唯一股東，嘉里建設以該等免息貸款形式構成其於本公司投資之主要部份。儘管我們預期該等免息貸款不會於自上述各結算日起計一年內到期，但由於該等貸款並無固定償還日期，故根據香港財務報告準則將彼等分類為流動負債。我們擬透過於上市前將部份貸款撥充資本及於上市後即時償還餘下部份，清償由我們的同系附屬公司提供之所有未償還貸款。更詳盡資料，請參閱「近期發展－償還及資本化同系附屬公司貸款」一節。

財務資料

我們於二零一三年十月三十一日之流動負債淨額為135.9百萬港元，而於二零一三年六月三十日為912.1百萬港元。流動負債淨額減少乃主要由於我們持續擴充業務導致流動資產（尤其是應收賬項、預付款項及訂金）增加。

應收賬項、預付款項及訂金

我們的應收賬項、預付款項及訂金主要包括應收貿易賬項淨額，其次包括各種預付款項、訂金及其他項目。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的應收賬項、預付款項及訂金分別為2,509.6百萬港元、3,358.6百萬港元、4,325.3百萬港元及4,329.2百萬港元。於往績記錄期間，應收賬項、預付款項及訂金普遍增加主要由於我們持續擴充業務導致應收貿易賬項淨額普遍增加所致。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，應收貿易賬項淨額分別為2,028.9百萬港元、2,405.2百萬港元、3,389.7百萬港元及3,472.2百萬港元。

我們所維持之信貸政策載有適合我們業務及客戶類型之特定信貸條款。我們一般向使用綜合物流服務之客戶授出介乎30日至90日之信貸期，而向香港貨倉客戶授出少於30日之信貸期。對於國際貨運，我們一般授予30日至60日不等之信貸期。下表列示我們於所指日期之應收貿易賬項淨額之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
一個月以下.....	1,163,936	1,500,308	2,050,915	2,024,833
一至三個月.....	687,059	785,437	1,149,776	1,220,521
三個月以上.....	177,893	119,450	189,023	226,796
總計.....	2,028,888	2,405,195	3,389,714	3,472,150
平均應收貿易賬項週轉天數.....	57.8	51.3	55.5	66.8

於二零一三年六月三十日，我們的應收貿易賬項淨額為3,472.2百萬港元。其中，3,130.5百萬港元或90.2%已於二零一三年十月三十一日獲清償。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的平均應收貿易賬項週轉天數（指期初及期末應收貿易賬項結餘總額之平均值除以收入再乘以有關期間之天數）分別為57.8天、51.3天、55.5天及66.8天。平均應收貿易賬項週轉天數反映我們收回銷售現金款項所需之平均時間。於往績記錄期間，平均應收貿易賬項週轉天數波動主要由於(i)較大客戶（我們一般授予彼等較長信貸期）之佔比發生變動；及(ii)不同分部之收入貢獻發生變動所致。

財務資料

應付賬項、已收訂金及應計項目

我們的應付賬項、已收訂金及應計項目主要包括貿易應付賬項，其次包括各種應計項目、收購附屬公司之應付代價、客戶訂金及其他項目。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的應付賬項、已收訂金及應計項目分別為2,312.7百萬港元、3,353.2百萬港元、3,923.0百萬港元及3,686.7百萬港元。自二零一零年至二零一二年，應付賬項、已收訂金及應計項目普遍增加，而於截至二零一三年六月三十日止六個月有所下降，乃主要由於(i)貿易應付賬項因我們持續擴充業務而普遍增加，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日分別為788.5百萬港元、1,287.3百萬港元、1,663.3百萬港元及1,679.5百萬港元；及(ii)我們於往績記錄期間進行收購活動，導致收購附屬公司之應付代價由二零一零年十二月三十一日之36.7百萬港元增至二零一一年十二月三十一日之300.9百萬港元，並進一步增至二零一二年十二月三十一日之424.8百萬港元。於二零一三年，收購附屬公司之應付代價減至二零一三年六月三十日之241.9百萬港元（不包括68.4百萬港元之非本期部份），此乃由於二零一三年我們減少收購活動所致。

我們的貿易應付賬項主要包括就貨艙應付航空公司及航運公司之款項。我們一般就採購空運貨艙或海運貨艙獲授15日至30日不等之信貸期。對於我們的空運或海運集運平台業務，我們通常獲授30日至45日不等之較長信貸期。下表列示我們於所指日期之貿易應付賬項之賬齡分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	六月三十日
一個月以下.....	576,891	629,721	848,793	784,145
一至三個月.....	133,194	405,425	511,014	512,939
三個月以上.....	78,377	252,195	303,494	382,427
總計.....	<u>788,462</u>	<u>1,287,341</u>	<u>1,663,301</u>	<u>1,679,511</u>
平均貿易應付賬項週轉天數.....	32.2	33.2	38.5	45.4

於二零一三年六月三十日，我們的貿易應付賬項為1,679.5百萬港元。其中，1,201.9百萬港元或71.6%已於二零一三年十月三十一日獲清償。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的平均貿易應付賬項週轉天數（指期初及期末貿易應付賬項結餘之平均值除以貨運及運輸成本以及售貨成本之和再乘以有關期間之天數）分別為32.2天、33.2天、38.5天及45.4天。平均貿易應付賬項週轉天數反映我們用以向供應商作出現金付款之平均時間。於往績記錄期間，其普遍增加乃主要由於我們的空運或海運集運平台業務之收入貢獻增加所致。

財務資料

債項

銀行貸款

獲得銀行貸款是我們主要資金來源之一。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的銀行貸款總額分別為654.0百萬港元、1,098.6百萬港元、1,965.1百萬港元及2,915.8百萬港元。於往績記錄期間，銀行貸款普遍增加主要由於我們與業務擴張及收購活動有關之資本需求增加所致。下表列示我們於所指日期之本期及非本期銀行貸款明細：

	於十二月三十一日			於	於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日	二零一三年 十月三十一日 (未經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
本期：					
無抵押	341,733	518,650	470,791	502,737	250,563
有抵押 ⁽¹⁾	75,553	174,963	129,733	128,698	124,041
	<u>417,286</u>	<u>693,613</u>	<u>600,524</u>	<u>631,435</u>	<u>374,604</u>
非本期：					
無抵押	46,015	228,103	918,256	1,768,874	2,349,900
有抵押 ⁽¹⁾	190,712	176,851	446,306	515,496	539,988
	<u>236,727</u>	<u>404,954</u>	<u>1,364,562</u>	<u>2,284,370</u>	<u>2,889,888</u>
總額	<u>654,013</u>	<u>1,098,567</u>	<u>1,965,086</u>	<u>2,915,805</u>	<u>3,264,492</u>

附註：

(1) 該等銀行貸款乃以下列項目作抵押：(i)對若干投資物業、租賃土地及土地使用權、在建工程以及樓宇及港口設施之法定押記；及(ii)轉讓若干物業之保險資金。

我們的銀行貸款主要以港元以及泰銖、人民幣、新加坡元、新台幣及其他貨幣計值。於二零一三年六月三十日，我們主要銀行貸款之實際年利率介乎1.32%（就以新台幣計值之貸款而言）至5.82%（就以人民幣計值之貸款而言）不等。

於最後可行日期，我們的銀行貸款概無由控股股東或其聯營公司（不包括本集團）提供擔保。

有關二零一三年六月三十日我們銀行貸款之到期情況，請參閱上文「合約責任及承擔」一節。

對於每筆銀行貸款，本公司或其中一家附屬公司均作為借款人訂立貸款協議。本公司亦作為我們的附屬公司借入之若干銀行貸款之擔保人。銀行貸款協議載有對本公司或我們的附屬公司施加若干限制或維護要求之契諾。與本公司所獲銀行貸款有關之部份一般契諾如下：

- 本公司不得改變業務之一般性質；
- 本公司不得出售、轉讓或以其他方式處置全部或重要部份財產；

- 本公司不得就其財產或資產之任何部份或就以可能對其償還貸款之能力造成不利影響之方式處理其資產設立產權負擔；及
- 本公司須遵守若干財務契諾，包括但不限於(i)合併有形資產淨值，(ii)合併財務債項總額與合併有形資產淨值及少數股東權益總額之比率，及(iii)合併負債總額與合併有形資產淨值及少數股東權益總額之比率。

於二零一三年十月三十一日，我們擁有的全部銀行貸款及透支工具達約71億港元，其中約38億港元尚未動用，且仍可供動用。該等未動用款額中，約17億港元並無用途限制。該等銀行貸款及透支工具概無獲我們的任何控股股東或其聯繫人（不包括本集團）提供任何財務援助或信貸支持予以支持，而我們上市後的未來亦不擬在取得銀行貸款及透支工具時向彼等尋求財務援助或信貸支持。

我們預計將於上市後即時提取若干未動用循環銀行信貸工具項下之約800.0百萬港元，以償還欠負我們同系附屬公司之部份未償還免息貸款。更詳盡資料，請參閱「－近期發展－償還及資本化同系附屬公司貸款」一節。該等信貸工具以港元計值，適用利率不超過香港銀行同業拆息加1.65厘。該等信貸工具的期限將於二零一六年至二零一八年到期。除上文披露者外，我們現時並無計劃於可預見未來對外籌集大額債務。

同系附屬公司貸款

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日及十月三十一日，本公司及我們若干全資附屬公司自嘉里建設控制之兩家同系附屬公司分別獲得總賬面值為3,491.0百萬港元、3,891.0百萬港元、4,181.6百萬港元、3,781.6百萬港元及3,781.6百萬港元之貸款。其中包括(i)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日及十月三十一日自一家同系附屬公司獲得賬面值分別為3,090.9百萬港元、3,691.0百萬港元、3,781.6百萬港元、3,781.6百萬港元及3,781.6百萬港元之免息貸款；及(ii)於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日及十月三十一日自另一家同系附屬公司獲得賬面值分別為400.1百萬港元、200.0百萬港元、400.0百萬港元、零港元及零港元之計息貸款。所有該等同系附屬公司貸款均為無抵押港元貸款，且無固定還款期。計息貸款按當時市場利率計息。

我們已於二零一三年六月悉數償還全部同系附屬公司計息貸款。我們計劃透過於上市前將部份貸款撥充資本及於上市後即時償還剩餘部份，清償所有未償還同系附屬公司免息貸款。更詳盡資料，請參閱「－近期發展－償還及資本化同系附屬公司貸款」一節。

非控制性權益貸款

我們的若干非全資附屬公司已自彼等之非控股股東獲得長期貸款。該等非控制性權益貸款為無抵押且毋須於十二個月內償還。彼等為免息，並以人民幣、港元、馬幣及其他貨幣計值。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日及十月三十一日，該等非控制性權益貸款之賬面值分別為83.2百萬港元、131.1百萬港元、222.4百萬港元、225.1百萬港元以及238.3百萬港元。

財務資料

銀行透支

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日及十月三十一日，我們的銀行透支金額分別為20.7百萬港元、15.5百萬港元、26.1百萬港元、26.8百萬港元及33.0百萬港元。該等銀行透支中分別為數零港元、15.2百萬港元、24.0百萬港元、19.5百萬港元及20.7百萬港元之部份款項乃以我們的資產作抵押。

董事確認

董事確認，於往績記錄期間，我們並無嚴重拖欠貿易及非貿易應付賬項及銀行借貸，亦無嚴重違反任何財務契諾。

於二零一三年十月三十一日之債項

於二零一三年十月三十一日，除本招股章程所披露者及除集團內公司間債務外，我們並無任何其他尚未償還之債務證券、定期貸款借貸、債項、承兌信貸、租購承擔、按揭、抵押、或然負債或擔保。

我們確認，我們的債項及或然負債自二零一三年六月三十日以來及直至本招股章程日期並無任何重大不利變動。

重要財務比率

下表列示於所指日期或期間之若干財務比率：

	於十二月三十一日或截至該日止年度			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日 或截至該日 止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
流動比率 ⁽¹⁾	0.76	0.79	0.83	0.89
債務權益比率 ⁽²⁾	10.3%	15.1%	23.8%	32.3%
資產回報率 ⁽³⁾	5.9%	5.8%	6.0%	8.9%

附註：

- (1) 流動比率乃按流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (2) 債務權益比率乃按銀行貸款及銀行透支總額除以本公司股東應佔資本及儲備計算。
- (3) 資產回報率乃按年內或年度化期間之溢利除以總資產計算。

流動比率

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的流動比率分別為0.76、0.79、0.83及0.89。於往績記錄期間，流動比率普遍上升乃主要由於如期償還由嘉里建設控制之一家同系附屬公司提供之計息貸款所致。該等貸款已於二零一三年六月悉數償還。

債務權益比率

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，我們的債務權益比率分別為**10.3%**、**15.1%**、**23.8%**及**32.3%**。於往績記錄期間，淨債務權益比率普遍上升乃主要由於我們於往績記錄期間增加銀行貸款以為持續業務擴張提供資金所致。

資產回報率

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的資產回報率分別為**5.9%**、**5.8%**、**6.0%**及**8.9%**。於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度，我們的資產回報率保持相對穩定。於截至二零一三年六月三十日止六個月，我們的資產回報率大幅上升主要由於年化溢利大幅增加所致。

關聯方交易

於往績記錄期間，我們於正常業務過程中進行若干項關聯方交易。該等交易乃按我們與各關聯方協定之條款進行。董事已確認，於往績記錄期間之所有關聯方交易均按合理及符合本集團整體利益之正常商業條款進行。董事已進一步確認，該等關聯方交易不會歪曲我們於往績記錄期間之經營業績，或令我們過往業績無法反映我們的未來表現。

有關我們關聯方交易之更詳盡資料，請參閱「關連交易」一節及「附錄一—會計師報告」所載合併財務報表附註**37**。

或然負債

於最後可行日期，我們並無任何重大或然負債或有關任何第三方付款責任之未履約擔保。更詳盡資料，請參閱「附錄一—會計師報告」所載合併財務報表附註**38**。

近期發展

償還及資本化同系附屬公司貸款

於最後可行日期，我們由嘉里建設控制之一家同系附屬公司所提供貸款之未償還金額為**3,781.6**百萬港元。該等貸款為免息且無固定還款期。我們擬透過於上市前將部份貸款撥充資本及於上市後即時償還餘下部份清償全部未償還款項：

- 於上市時或緊隨上市後即時償還**400.0**百萬港元，方式為動用根據日期為二零一三年十一月二十九日之買賣協議將我們於嘉里危險品倉（九龍灣）之控股公司之全部權益以應收代價**400.0**百萬港元轉讓予嘉里建設集團（乃按嘉里建設獲得之獨立估值釐定）；
- 於上市後即時償還**2,000.0**百萬港元，即：
 - (i) 動用擬作還款用途之部份全球發售所得款項淨額（估計約為**763.2**百萬港元，佔我們估計所得款項淨額總額之約**40%**），假設超額配股權未獲行使，並假設

發售價為每股9.50港元（即規定發售價範圍每股8.80港元至每股10.20港元之中位數）；

- (ii) 以將自現有未動用循環銀行信貸工具提取之新貸款為約800.0百萬港元進行再融資，詳述於上文「一 債項－銀行貸款」一節；及
 - (iii) 動用自有現金儲備償還剩餘部份。
- 資本化1,381.6百萬港元，以便上市前向嘉里建設發行1,439,477,612股股份，而餘額則計入我們的股份溢價賬。

於墨西哥之收購事項

於二零一三年七月，我們收購Cargo Master's Internacional S.A. de C.V.及Servicios Corporativos Cargo Master's S.A. de C.V.（統稱「Cargo Master's集團」）各自70%股權，總現金代價為5,055,000美元，及或然代價最高為3,355,000美元，乃按彼等除利息及稅項前盈利之倍數釐定。Cargo Master's集團為一家建基墨西哥之物流及貨運公司，於全國範圍內擁有六個辦事處組成之網絡。於截至二零一二年十二月三十一日止年度及截至二零一三年六月三十日止六個月，Cargo Master's集團之收入分別為274.1百萬港元及107.7百萬港元，年內或期內溢利分別為9.7百萬港元及0.5百萬港元。於二零一三年六月三十日，Cargo Master's集團之總資產及資產淨值分別為63.2百萬港元及16.2百萬港元。欲得悉更詳盡資料，請參閱「附錄一－會計師報告」所載合併財務報表附註40。

資產負債表外安排

於往績記錄期間，我們並無任何重大資產負債表外安排或於任何非合併實體（其向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸風險支援，或為我們提供租賃、對沖或研發服務）擁有任何可變權益。

市場及其他財務風險

我們於一般業務過程中面臨各種財務風險，包括市場風險（如外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。管理層在董事會監督下進行風險管理。管理層會識別、評估及管理我們個別營運單位之重大財務風險。董事會為整體風險管理提供指引。

市場風險

外匯風險

我們持有若干境外業務投資，而其淨資產面臨外匯風險。外幣收入來自我們於香港境外之投資，以及我們為營運需求而持有的以該等外幣計值的現金。我們尋求透過使用自各項境外業務產生之外幣結算來支付以相同幣種計值之經營費用，將我們所面臨之外匯匯率波動風險降至最低。對於涉及以多種貨幣定價之國際貨運的應付費用，我們會考慮以相關外幣之現行匯率，將因外匯匯率波動產生之任何增加的成本轉嫁予客戶，從而控制我們的風險。

以外幣計值而面臨外匯風險之主要金融工具乃以美元（港元與其掛鈎）計值。我們將於必要時考慮採用外匯遠期合約對沖重大外幣風險。

利率風險

由於銀行存款及按浮動利率計息之銀行借貸之現行市場利率存在波動，我們主要面臨現金流量利率風險。我們尚未訂立任何利率掉期合約以對沖該等風險，因為董事會認為該等風險並不重大。於二零一三年六月三十日，倘利率上調或下調25個基點而所有其他變量保持不變，由於銀行存款之利息收入及銀行借貸之借貸成本出現變動，我們於截至二零一三年六月三十日止六個月之溢利將減少或增加約3.1百萬港元。

信貸風險

現金及銀行結存、受限制及有抵押之銀行存款、應收賬項及應收聯營公司款項之賬面值為我們與金融資產相關所面臨之最大信貸風險。

由於對手方為具有較高信貸評級之銀行，故銀行結存以及受限制及有抵押之銀行存款之信貸風險有限。

我們定期監察應收賬項及應收聯營公司款項之可收回金額，並於有客觀證據顯示我們將無法按應收款項之原有期限收回所有到期款項時作出呆賬撥備。我們認為，由於我們客戶眾多且來自世界各地，故對第三方客戶之應收賬項並無重大集中信貸風險。

流動資金風險

我們面臨流動資金風險。我們透過尋求對整體資產、負債、貸款及承擔之流動資金結構維持審慎水平來計量及監控我們的流動性。審慎的流動資金風險管理指維持充足之現金，透過已承諾信貸融資之足夠額度備有資金，及有能力平掉市場持倉。我們致力於透過已承諾之可用信貸額度維持資金之靈活性。

物業權益及物業估值

本集團之投資物業權益詳情載於「附錄五－物業估值」。戴德梁行有限公司已對本集團於二零一三年九月三十日之投資物業權益進行估值。戴德梁行有限公司所發出之估值概要及估值證書載於「附錄五－物業估值」。

財務資料

根據上市規則第5.07條之規定，我們於二零一三年九月三十日之投資物業權益評估值與我們於二零一三年六月三十日合併財務報表內之該等投資物業權益之對賬載列如下：

	千港元
於二零一三年六月三十日投資物業之賬面淨值	6,228,866
自二零一三年七月一日至二零一三年九月三十日投資物業公允價值之變動(未經審核)	—
於二零一三年九月三十日投資物業之賬面淨值(未經審核)及根據「附錄五－物業估值」所載估值報告於二零一三年九月三十日之投資物業估值	<u>6,228,866</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利預測

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的若干溢利預測數據乃由董事根據「附錄三－溢利預測」所載基準及假設，並以無不可預見情況發生為條件編製，詳情載列如下：

本公司股東應佔預測溢利(未計(1)投資物業公允價值變動的除稅後影響及(2)出售嘉里危險品倉(九龍灣)所得收益) ⁽¹⁾⁽²⁾	不少於880百萬港元
本公司股東應佔預測溢利 ⁽¹⁾⁽²⁾	不少於1,829百萬港元

附註：

- (1) 董事根據截至二零一三年六月三十日止六個月之經審核合併業績、截至二零一三年九月三十日止三個月之未經審核管理賬目及截至二零一三年十二月三十一日止餘下三個月之合併業績預測編製上述本公司股東應佔預測溢利。預測之編製基準在各重大方面均與「附錄一－會計師報告」所載合併財務報表附註2載列之我們現時所採納之會計政策一致。
- (2) 我們將於上市後根據日期為二零一三年十一月二十九日的買賣協議以400.0百萬港元的代價轉讓嘉里危險品倉(九龍灣)予嘉里建設集團。請參閱「歷史及公司架構－並無進行重組」一節。

股息政策及可分派儲備

本公司可能會以現金或董事會認為適當之其他方式分派股息。任何建議股息分派須由董事會酌情決定並經本公司股東批准後方可作實。董事會未來可能會經考慮本公司之經營業績、財務狀況、營運需求、資金需求、股東利益及董事會可能認為相關之任何其他情況之後建議分派股息。

在公司細則、公司法及其他適用法律法規的規限下，本公司目前計劃將本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度核心純利之約20%分派予股東。

本公司不能向閣下保證，本公司於任何年度有能力派發上述金額或任何金額之股息，或定會派發股息。宣派及派付股息亦可能受到法律限制及貸款或本公司及其附屬公司已訂立或未來可能訂立之其他協議限制。

財務資料

於往績記錄期間，本公司並無向嘉里建設（本公司唯一股東）宣派任何股息。

本公司於二零一三年六月三十日之可供分派儲備（相當於本公司於同日之保留溢利數額）為1,233.3百萬港元。

上市開支

截至二零一三年六月三十日，本公司尚未產生巨額上市開支。與全球發售有關之估計上市開支總額（不包括包銷佣金）約為98.6百萬港元，其中約16.3百萬港元預計將自本公司合併收益表扣除，約82.3百萬港元預計將根據相關會計準則於上市後作為遞延開支撥充資本及於權益內支銷。

未經審核備考經調整合併有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製有關本公司股東應佔本集團合併有形資產淨值之未經審核備考數據，僅作說明用途，旨在說明全球發售對於二零一三年六月三十日本公司股東應佔本集團合併有形資產淨值之影響，猶如全球發售已於該日進行。由於其假設性質，下列未經審核備考數據未必能真實反映於二零一三年六月三十日或其後任何日期本公司股東應佔之本集團合併有形資產淨值。

	於二零一三年 六月三十日 本公司股東 應佔經審核 合併有形資產 淨值 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得款項 淨額 ⁽²⁾	本公司股東 應佔未經審核 備考經調整 合併有形資產 淨值	未經審核 備考經調整 每股有形資產 淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾
	千港元	千港元	千港元	港元
按發售價每股發售股份 8.80港元計算	7,179,924	1,760,032	8,939,956	5.39
按發售價每股發售股份 10.20港元計算	7,179,924	2,055,725	9,235,649	5.57

附註：

- (1) 於二零一三年六月三十日，本公司股東應佔本集團經審核合併有形資產淨值乃根據本公司股東應佔本集團經審核合併資產淨值9,102.4百萬港元（乃摘錄自「附錄一—會計師報告」所載之合併財務報表）減無形資產1,922.4百萬港元計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃基於指示性發售價分別每股發售股份8.80港元及10.20港元計算所得，其中已扣除本公司應付之包銷佣金及費用以及其他相關開支，惟並無計入因超額配股權獲行使而可能發行之任何股份。
- (3) 概無就於二零一三年六月三十日本公司股東應佔本集團經審核合併有形資產淨值作出調整，以反映於二零一三年六月三十日後本集團之任何交易結果或訂立之其他交易。尤其是，未經審核備考經調整有形資產淨值並未就將結欠嘉里建設所控制之一間同系附屬公司之部份未償還貸款1,381.6百萬港元撥充資本之影響作出調整。倘計及對同系附屬公司貸款之資本化，未經審核備考經調整每股有形資產淨值將為6.23港元（按發售價每股發售股份8.80港元計算）及6.41港元（按發售價每股發售股份10.20港元計算）。
- (4) 我們的未經審核備考經調整每股有形資產淨值乃經作出上文附註(2)所述調整後計得，計算基準為1,657,364,112股已發行股份（假設於二零一三年六月三十日分拆已完成且根據受限制股份單位計劃須予發行之股份已發行，且超額配股權未獲行使，及未計及因首次公開發售前購股權或首次公開發售後購股權獲行使而將予發行之任何股份）。

毋須根據上市規則作額外披露

董事已確認，於最後可行日期，假設股份已於該日於香港聯交所上市，則概無任何情況會導致須根據上市規則第13.13至13.19條規定作出任何披露。

無重大不利變動

董事已確認，自二零一三年六月三十日以來及截至本招股章程日期，本集團之財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動，亦無發生任何事件將對「附錄一 — 會計師報告」內合併財務報表所載資料造成重大不利影響。