



嘉里建設有限公司

二零一五年中期報告

截至二零一五年六月三十日止六個月

股份代號：683

(於百慕達註冊成立之有限公司)

公司資料及重要日期

董事會

執行董事

黃小抗先生，主席
何述勤先生，聯席董事總經理
錢少華先生，聯席董事總經理
吳繼霖先生

非執行董事

郭孔華先生

獨立非執行董事

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

黃汝璞女士，JP，主席
古滿麟先生
張祖同先生

薪酬委員會

黃汝璞女士，JP，主席
黃小抗先生
古滿麟先生
張祖同先生

提名委員會

黃小抗先生，主席
古滿麟先生
黃汝璞女士，JP
張祖同先生

財務委員會

黃小抗先生
何述勤先生

執行委員會

黃小抗先生
何述勤先生
錢少華先生
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

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港皇后大道東183號合和中心22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
二零一五年九月七日

建議派發中期股息

二零一五年九月十六日

截至二零一五年六月三十日止六個月中期業績

本公司董事會（「董事會」）報告本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。本公司審核與企業管治委員會在向董事會作出建議以待批准前，已召開會議審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之業績及未經審核之簡明綜合中期財務報表。

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團股東應佔溢利為27.89億港元，較二零一四年同期之23.9億港元上升17%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一五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6.07億港元（二零一四年：5.86億港元）。截至二零一五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上升21%至21.82億港元（二零一四年：18.04億港元）。

截至二零一五年六月三十日止六個月之每股盈利為1.93港元，較二零一四年同期錄得之每股1.65港元上升17%。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 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|------|
| | 二零一五年 百萬港元 | 二零一四年 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 | 2,182 | 1,804 | +21% |
| 加： | | | |
| 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響 | 607 | 586 | |
| 已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利 | 2,789 | 2,390 | +17% |

董事宣布將於二零一五年九月十六日（星期三）派發截至二零一五年六月三十日止六個月之中期股息每股0.3港元（「中期股息」）（二零一四年：0.3港元）予於二零一五年九月七日（星期一）名列本公司股東名冊（「股東名冊」）內之股東。

於二零一五年五月七日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零一四年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.6港元，合共約8.67億港元，並已於二零一五年五月二十一日派發。

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 | |
| | | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 營業額 | 3 | 4,203,555 | 6,173,689 |
| 銷售成本 | | (994,733) | (1,880,882) |
| 直接經營費用 | | (1,050,911) | (1,058,416) |
| 毛利 | | 2,157,911 | 3,234,391 |
| 其他收入及收益淨額 | | 285,545 | 170,868 |
| 行政及其他經營費用 | | (504,014) | (600,965) |
| 投資物業公允價值之增加 | | 796,110 | 825,980 |
| 除融資費用前經營溢利 | | 2,735,552 | 3,630,274 |
| 融資費用 | | (261,389) | (310,434) |
| 經營溢利 | 4 | 2,474,163 | 3,319,840 |
| 應佔聯營公司業績 | | 1,197,114 | 566,295 |
| 除稅前溢利 | | 3,671,277 | 3,886,135 |
| 稅項 | 5 | (568,579) | (885,139) |
| 期內溢利 | | 3,102,698 | 3,000,996 |
| 應佔溢利： | | | |
| 公司股東 | | 2,788,788 | 2,389,946 |
| 非控制性權益 | | 313,910 | 611,050 |
| | | 3,102,698 | 3,000,996 |
| 中期股息 | | 433,749 | 433,309 |
| 每股中期股息 | | 0.30港元 | 0.30港元 |
| 每股盈利 | 6 | | |
| — 基本 | | 1.93港元 | 1.65港元 |
| — 攤薄 | | 1.93港元 | 1.65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 | |
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 期內溢利 | 3,102,698 | 3,000,996 |
| 其他全面收益 | | |
| 可能重新分類至損益的項目 | | |
| 現金流量對沖 | (84,559) | (32,036) |
| 可供出售投資公允價值之增加／(減少) | 68,126 | (1,432) |
| 應佔聯營公司的其他全面收益 | (80,243) | (113,364) |
| 境外業務的匯兌差異淨額 | 102,978 | (1,655,693) |
| 期內其他全面收益總額(已扣除稅項) | 6,302 | (1,802,525) |
| 期內全面收益總額 | 3,109,000 | 1,198,471 |
| 應佔全面收益總額： | | |
| 公司股東 | 2,774,787 | 998,518 |
| 非控制性權益 | 334,213 | 199,953 |
| | 3,109,000 | 1,198,471 |

簡明綜合中期財務狀況表

| | 附註 | 未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|----------------------|----|-------------------------------|--------------------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | 7 | 5,728,051 | 5,039,271 |
| 投資物業 | 7 | 56,815,926 | 55,519,240 |
| 租賃土地及土地使用權 | 7 | 1,376,542 | 1,198,161 |
| 發展中物業 | | 36,413,155 | 33,409,489 |
| 土地訂金 | | 1,154,919 | 1,262,258 |
| 聯營公司 | | 20,359,124 | 19,212,346 |
| 衍生金融工具 | | 99,366 | 197,560 |
| 可供出售投資 | | 2,012,878 | 1,944,752 |
| 長期應收賬項 | | 297,083 | 346,966 |
| 無形資產 | 7 | 122,504 | 122,504 |
| | | 124,379,548 | 118,252,547 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 10,100,123 | 8,023,927 |
| 已落成之待售物業 | | 2,645,030 | 3,589,081 |
| 應收賬項、預付款項及訂金 | 8 | 1,841,262 | 3,680,659 |
| 可收回稅項 | | 163,331 | 177,630 |
| 儲稅券 | | 171,552 | 127,746 |
| 以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券 | | 209,525 | 177,100 |
| 衍生金融工具 | | — | 12,213 |
| 受限制之銀行存款 | | 288,794 | 68,962 |
| 現金及銀行結存 | | 10,942,060 | 11,322,392 |
| | | 26,361,677 | 27,179,710 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項、已收訂金及應計項目 | 9 | 8,791,550 | 7,527,274 |
| 稅項 | | 1,587,724 | 1,844,279 |
| 短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分 | 10 | 11,176,362 | 3,091,575 |
| | | 21,555,636 | 12,463,128 |
| 流動資產淨值 | | 4,806,041 | 14,716,582 |
| 總資產減流動負債 | | 129,185,589 | 132,969,129 |

簡明綜合中期財務狀況表（續）

| | 附註 | 未經審核 二零一五年 六月三十日 千港元 | 經審核 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|-------------|----|-------------------------------|--------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 長期銀行貸款 | 10 | 14,776,666 | 20,954,453 |
| 定息債券 | | 10,197,896 | 10,192,580 |
| 非控制性權益貸款 | | 2,408,996 | 2,345,775 |
| 遞延稅項 | | 6,345,245 | 6,062,024 |
| | | 33,728,803 | 39,554,832 |
| 總資產減負債 | | 95,456,786 | 93,414,297 |
| 權益 | | | |
| 公司股東應佔資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 1,445,831 | 1,444,653 |
| 股份溢價 | | 12,422,838 | 12,384,496 |
| 其他儲備 | | 14,704,164 | 14,723,124 |
| 保留溢利 | | 53,008,547 | 50,659,453 |
| 擬派股息 | | 433,749 | 866,792 |
| | | 82,015,129 | 80,078,518 |
| 非控制性權益 | | 13,441,657 | 13,335,779 |
| 總權益 | | 95,456,786 | 93,414,297 |

財務摘要

| | 未經審核 二零一五年 六月三十日 | 經審核 二零一四年 十二月三十一日 |
|---------------------|------------------------|-------------------------|
| 公司股東應佔權益（百萬港元） | 82,015 | 80,079 |
| 借貸淨額（包括債券）（百萬港元） | 24,920 | 22,847 |
| 每股資產淨值（公司股東應佔權益） | 56.73港元 | 55.43港元 |
| 負債比率（借貸淨額／公司股東應佔權益） | 30.4% | 28.5% |

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 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 經營業務 | | |
| 來自經營之現金淨額 | 1,585,834 | 3,459,795 |
| 已付利息 | (646,309) | (629,652) |
| 已繳所得稅款 | (594,709) | (1,152,017) |
| 來自經營業務之現金淨額 | 344,816 | 1,678,126 |
| 投資業務 | | |
| 添置物業、機器及設備、投資物業 及發展中物業 | (1,714,168) | (1,790,431) |
| 土地訂金增加 | (76) | (78) |
| 聯營公司投資之增加 | - | (19,901) |
| 已收聯營公司股息 | 181,301 | 197,101 |
| 聯營公司額外借款淨額 | (176,645) | (118,524) |
| 長期應收賬項之減少／(增加) | 50,232 | (10,304) |
| 已收利息 | 140,726 | 145,186 |
| 受限制之銀行存款之增加 | (219,738) | (18,596) |
| 超過三個月到期之短期銀行存款之減少／(增加) | 234,491 | (371,706) |
| 已收上市及非上市投資股息 | 47,325 | 44,740 |
| 出售物業、機器及設備及投資物業 所得款項 | 51,479 | 19,996 |
| 應用於投資業務之現金淨額 | (1,405,073) | (1,922,517) |
| 融資業務 | | |
| 發行股本所得款項 | 29,183 | 1,235 |
| 償還銀行貸款 | (12,027,833) | (6,338,489) |
| 所提取銀行貸款 | 13,935,697 | 6,482,874 |
| 已付股息 | (867,359) | (794,391) |
| 非控制性權益注入資本 | 67,194 | 278,549 |
| 已付附屬公司股息予非控制性權益 | (295,529) | (14,430) |
| 非控制性權益貸款之增加／(減少) | 63,221 | (266,860) |
| 來自／(應用於) 融資業務之現金淨額 | 904,574 | (651,512) |
| 現金及現金等值之減少 | (155,683) | (895,903) |
| 匯率變動的影響 | 10,010 | (188,554) |
| 於一月一日之現金及現金等值 | 10,344,132 | 11,072,488 |
| 於六月三十日之現金及現金等值 | 10,198,459 | 9,988,031 |
| 現金及現金等值之分析 | | |
| 現金及銀行結存(不計算超過三個月到期之銀行存款) | 10,198,459 | 9,988,031 |

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 千港元 | 總權益 千港元 |
|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 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 | | |
| 於二零一五年一月一日之結餘 | 1,444,653 | 12,384,496 | 14,723,124 | 50,659,453 | 866,792 | 80,078,518 | 13,335,779 | 93,414,297 |
| 期內溢利 | - | - | - | 2,788,788 | - | 2,788,788 | 313,910 | 3,102,698 |
| 可供出售投資公允價值之增加 | - | - | 68,126 | - | - | 68,126 | - | 68,126 |
| 應佔聯營公司的儲備 | - | - | (80,243) | - | - | (80,243) | - | (80,243) |
| 現金流量對沖 | - | - | (84,559) | - | - | (84,559) | - | (84,559) |
| 境外業務的匯兌差異淨額 | - | - | 82,675 | - | - | 82,675 | 20,303 | 102,978 |
| 截至二零一五年六月三十日止六個月 全面收益總額 | - | - | (14,001) | 2,788,788 | - | 2,774,787 | 334,213 | 3,109,000 |
| 發行股本 | | | | | | | | |
| — 行使購股權 | 1,178 | 38,342 | (10,337) | - | - | 29,183 | - | 29,183 |
| 已付股息 | - | - | - | (567) | (866,792) | (867,359) | (295,529) | (1,162,888) |
| 二零一五年擬派中期股息 | - | - | - | (433,749) | 433,749 | - | - | - |
| 轉撥 | - | - | 5,378 | (5,378) | - | - | - | - |
| 非控制性權益注入資本 | - | - | - | - | - | - | 67,194 | 67,194 |
| | 1,178 | 38,342 | (4,959) | (439,694) | (433,043) | (838,176) | (228,335) | (1,066,511) |
| 於二零一五年六月三十日之結餘 | <u>1,445,831</u> | <u>12,422,838</u> | <u>14,704,164</u> | <u>53,008,547</u> | <u>433,749</u> | <u>82,015,129</u> | <u>13,441,657</u> | <u>95,456,786</u> |

| | 公司股東應佔權益 | | | | | | | 總權益 千港元 |
|----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 股本 千港元 | 股份溢價 千港元 | 其他儲備 千港元 | 保留溢利 千港元 | 擬派股息 千港元 | 合計 千港元 | 非控制性權益 千港元 | |
| 於二零一四年一月一日之結餘 | 1,444,293 | 12,350,197 | 15,979,337 | 45,187,038 | 794,361 | 75,755,226 | 13,120,187 | 88,875,413 |
| 期內溢利 | - | - | - | 2,389,946 | - | 2,389,946 | 611,050 | 3,000,996 |
| 可供出售投資公允價值之減少 | - | - | (1,432) | - | - | (1,432) | - | (1,432) |
| 應佔聯營公司的儲備 | - | - | (113,364) | - | - | (113,364) | - | (113,364) |
| 現金流量對沖 | - | - | (32,036) | - | - | (32,036) | - | (32,036) |
| 境外業務的匯兌差異淨額 | - | - | (1,244,596) | - | - | (1,244,596) | (411,097) | (1,655,693) |
| 截至二零一四年六月三十日止六個月 全面收益總額 | - | - | (1,391,428) | 2,389,946 | - | 998,518 | 199,953 | 1,198,471 |
| 發行股本 | | | | | | | | |
| — 行使購股權 | 69 | 21,776 | (20,610) | - | - | 1,235 | - | 1,235 |
| 僱員購股權計劃 | | | | | | | | |
| — 僱員服務之價值 | - | - | 55,701 | - | - | 55,701 | - | 55,701 |
| 已付股息 | - | - | - | (30) | (794,361) | (794,391) | (14,430) | (808,821) |
| 二零一四年擬派中期股息 | - | - | - | (433,309) | 433,309 | - | - | - |
| 轉撥 | - | - | 783 | (783) | - | - | - | - |
| 非控制性權益注入資本 | - | - | - | - | - | - | 278,549 | 278,549 |
| | <u>69</u> | <u>21,776</u> | <u>35,874</u> | <u>(434,122)</u> | <u>(361,052)</u> | <u>(737,455)</u> | <u>264,119</u> | <u>(473,336)</u> |
| 於二零一四年六月三十日之結餘 | <u>1,444,362</u> | <u>12,371,973</u> | <u>14,623,783</u> | <u>47,142,862</u> | <u>433,309</u> | <u>76,016,289</u> | <u>13,584,259</u> | <u>89,600,548</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」）規定之披露條文而編製。

此未經審核簡明綜合中期財務報表須與截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。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二零一四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。

已於二零一五年一月一日開始之會計期間生效之準則及修訂本對本集團之影響並不重大。

以下為與本集團營運相關的已公布的準則及對現有準則的修訂本，而本集團必須在二零一六年一月一日或之後開始的會計期間採納，但本集團並無提早採納：

| | 以下日期或之後 開始之會計期間生效 |
|--|----------------------|
| 香港會計準則1修訂，「披露計劃」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則27修訂，「獨立財務報表中使用權益法」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務準則9，「金融工具」 | 二零一八年一月一日 |
| 香港財務準則14，「監管遞延賬戶」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務準則15，「源自客戶合同的收入」 | 二零一七年一月一日 |
| 二零一二年至二零一四年週期年度改進 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則16及香港會計準則38的修訂本， 「對可接受的折舊及攤銷方法的澄清」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港財務準則11修訂本，「收購共同經營權益會計處理」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則28（二零一一年）及香港財務準則10的修訂本， 「投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資」 | 二零一六年一月一日 |
| 香港會計準則28（二零一一年）、香港財務準則10及香港 財務準則12的修訂本，「投資實體：應用合併的例外規定」 | 二零一六年一月一日 |

當以上準則及對現有準則的修訂本生效時，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二零一四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，並須與本集團二零一四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）（第一層）。
- 除了第一層所包括的報價外，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）（第二層）。
- 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）（第三層）。

下表顯示本集團於二零一五年六月三十日按公允價值計量的財務資產：

| | 第一層 千港元 | 第二層 千港元 | 第三層 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------------------|----------------|---------------|------------------|------------------|
| 資產 | | | | |
| 衍生金融工具 | - | 99,366 | - | 99,366 |
| 可供出售投資 | 556,992 | - | 1,455,886 | 2,012,878 |
| 以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券 | 209,525 | - | - | 209,525 |
| 總資產 | <u>766,517</u> | <u>99,366</u> | <u>1,455,886</u> | <u>2,321,769</u> |

下表顯示本集團於二零一四年十二月三十一日按公允價值計量的財務資產：

| | 第一層 千港元 | 第二層 千港元 | 第三層 千港元 | 總計 千港元 |
|--------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| 資產 | | | | |
| 衍生金融工具 | - | 209,773 | - | 209,773 |
| 可供出售投資 | 487,013 | - | 1,457,739 | 1,944,752 |
| 以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券 | 177,100 | - | - | 177,100 |
| 總資產 | <u>664,113</u> | <u>209,773</u> | <u>1,457,739</u> | <u>2,331,625</u> |

期內各分層間並沒有轉撥。

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）

(iii) 用於計算第二層金融工具公允價值之估算技巧

第二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（第三層）

下表顯示第三層金融工具的變動：

| | 可供出售投資 | |
|-------------|------------------|------------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 於一月一日之期初結餘 | 1,457,739 | 1,380,575 |
| 在全面收益確認的虧損 | (1,853) | (13,277) |
| 於六月三十日之期末結餘 | <u>1,455,886</u> | <u>1,367,298</u> |

本集團運用估算技巧以確定非上市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（包括第三層公允價值），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

於二零一五年六月三十日，上市定息債券之公允價值為10,853,944,000港元（二零一四年十二月三十一日：10,921,846,000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

| | 已落成 住宅物業 | 已落成商用物業 | | 發展中 商用物業 | 總計 |
|-------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | 香港 | 香港 | 中國 | 中國 | |
| | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 | 千港元 |
| 於二零一五年一月一日 | 10,571,600 | 8,606,260 | 31,437,438 | 4,903,942 | 55,519,240 |
| 增加 | 190,320 | - | 86 | 298,926 | 489,332 |
| 來自公允價值調整之增加 | 59,680 | - | 312,305 | 424,125 | 796,110 |
| 出售 | - | - | (40,696) | - | (40,696) |
| 匯兌調整 | - | - | 43,705 | 8,235 | 51,940 |
| | <u>10,821,600</u> | <u>8,606,260</u> | <u>31,752,838</u> | <u>5,635,228</u> | <u>56,815,926</u> |
| 於二零一五年六月三十日 | <u>10,821,600</u> | <u>8,606,260</u> | <u>31,752,838</u> | <u>5,635,228</u> | <u>56,815,926</u> |
| 於二零一四年一月一日 | 10,036,300 | 8,367,930 | 31,028,000 | 4,238,504 | 53,670,734 |
| 增加 | - | - | 156,418 | 217,861 | 374,279 |
| 來自公允價值調整之增加 | - | - | 632,286 | 193,694 | 825,980 |
| 出售 | - | - | (11,279) | - | (11,279) |
| 匯兌調整 | - | - | (895,226) | (125,864) | (1,021,090) |
| | <u>10,036,300</u> | <u>8,367,930</u> | <u>30,910,199</u> | <u>4,524,195</u> | <u>53,838,624</u> |
| 於二零一四年六月三十日 | <u>10,036,300</u> | <u>8,367,930</u> | <u>30,910,199</u> | <u>4,524,195</u> | <u>53,838,624</u> |

本集團估值過程

本集團以公允價值計量投資物業。本集團財務部當中包括就檢討主要不可觀察輸入及進行估值調整的小組，此小組直接向高級管理層及審核與企業管治委員會報告。

估值技巧

對於估算在香港及中華人民共和國（「中國」）的已落成住宅和商用物業的公允價值，一般採用收益資本化方法，及於適時採用直接比較法。收益資本化方法透過利用從分析銷售交易及估值員對現行發展商的需求和期望而得出的合適資本化比率，對淨收入及發展潛力予以資本化。估值所採用的現行市場租金參考有關物業和其他可相比的物業近期的租務狀況。直接比較法將估值的物業與其他可類比而近期在市場有交易的物業直接作出比較。然而，考慮到房地產物業的複雜性，有需要就個別物業性質上的分別對其價值作出適當的調整。

對於估算在中國的發展中商用物業的公允價值，一般採用餘值法。此估值法透過考慮該物業的發展潛力，將計劃發展的物業的估計資本價值，即假設該發展中物業在估值日已成為落成物業的價值，減去發展成本及投資者的溢利和風險。

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）

用以釐定公允價值的主要不可觀察輸入

資本化比率乃按接受估值之投資物業的風險類別作出估算。比率越高則公允價值越低。於二零一五年六月三十日，用以估算香港及中國物業的價值而採用的收益資本化方法所利用的資本化比率分別為3.3%至5.5%（二零一四年十二月三十一日：3.3%至5.5%）及7%至9%（二零一四年十二月三十一日：7%至9%）。

現行市場租金根據香港及中國的投資物業，接受估值的物業與其他可類比物業的近期租務狀況而估算。租金越低，則公允價值越低。

中國的發展中投資物業則按於估值日的市場狀況估算物業的至完成期成本以及發展商的溢利和風險系數。該些估算大致上跟本集團管理層根據對市場狀況的經驗和知識而提供的內部預算一致。成本與風險系數越高，則公允價值越低。

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毛利按主要業務及市場分析如下：

| | 營業額 | | 毛利 | |
|-------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | 截至六月三十日止六個月 | | 截至六月三十日止六個月 | |
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 主要業務： | | | | |
| 物業租務及其他 | | | | |
| — 中國物業 | 1,319,332 | 1,036,739 | 1,130,230 | 814,981 |
| — 香港物業 | 436,879 | 437,170 | 336,193 | 336,835 |
| | 1,756,211 | 1,473,909 | 1,466,423 | 1,151,816 |
| 物業銷售 | | | | |
| — 中國物業（附註） | 434,852 | 703,157 | 63,308 | 252,201 |
| — 香港物業 | 1,303,598 | 3,437,001 | 551,429 | 1,781,623 |
| | 1,738,450 | 4,140,158 | 614,737 | 2,033,824 |
| 酒店營運 — 中國物業 | 708,894 | 559,622 | 76,751 | 48,751 |
| | 4,203,555 | 6,173,689 | 2,157,911 | 3,234,391 |
| 主要市場： | | | | |
| — 中國 | 2,463,078 | 2,299,518 | 1,270,289 | 1,115,933 |
| — 香港 | 1,740,477 | 3,874,171 | 887,622 | 2,118,458 |
| | 4,203,555 | 6,173,689 | 2,157,911 | 3,234,391 |

附註：截至二零一五年六月三十日止六個月，銷售投資物業為數共50,493,000港元（二零一四年：17,494,000港元）並不包括於營業額內。

(ii) 本集團之財務業績按營運分部分分析如下：

| | 截至二零一五年六月三十日止六個月 | | | | |
|-------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------|
| | 中國物業 千港元 | 香港物業 千港元 | 營運分部 總額 千港元 | 其他 千港元 | 總計 千港元 |
| 收入 | | | | | |
| 營業額 | <u>2,463,078</u> | <u>1,740,477</u> | <u>4,203,555</u> | <u>-</u> | <u>4,203,555</u> |
| 業績 | | | | | |
| 分部業績－毛利 | 1,270,289 | 887,622 | 2,157,911 | - | 2,157,911 |
| 其他收入及收益淨額 | | | | | 285,545 |
| 行政及其他經營費用 | | | | | (504,014) |
| 投資物業公允價值之增加 | | | | | 796,110 |
| 除融資費用前經營溢利 | | | | | 2,735,552 |
| 融資費用 | | | | | (261,389) |
| 經營溢利 | | | | | 2,474,163 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | 1,197,114 |
| 除稅前溢利 | | | | | 3,671,277 |
| 稅項 | | | | | (568,579) |
| 期內溢利 | | | | | <u>3,102,698</u> |
| 應佔溢利： | | | | | |
| 公司股東 | | | | | 2,788,788 |
| 非控制性權益 | | | | | 313,910 |
| | | | | | <u>3,102,698</u> |
| 折舊及攤銷 | <u>182,456</u> | <u>12,288</u> | <u>194,744</u> | <u>3,508</u> | <u>198,252</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）

(ii) 本集團之財務業績按營運分部分分析如下：（續）

| | 截至二零一四年六月三十日止六個月 | | | | |
|-------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------|
| | 中國物業 千港元 | 香港物業 千港元 | 營運分部 總額 千港元 | 其他 千港元 | 總計 千港元 |
| 收入 | | | | | |
| 營業額 | <u>2,299,518</u> | <u>3,874,171</u> | <u>6,173,689</u> | <u>-</u> | <u>6,173,689</u> |
| 業績 | | | | | |
| 分部業績－毛利 | 1,115,933 | 2,118,458 | 3,234,391 | - | 3,234,391 |
| 其他收入及收益淨額 | | | | | 170,868 |
| 行政及其他經營費用 | | | | | (600,965) |
| 投資物業公允價值之增加 | | | | | <u>825,980</u> |
| 除融資費用前經營溢利 | | | | | 3,630,274 |
| 融資費用 | | | | | <u>(310,434)</u> |
| 經營溢利 | | | | | 3,319,840 |
| 應佔聯營公司業績 | | | | | <u>566,295</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | 3,886,135 |
| 稅項 | | | | | <u>(885,139)</u> |
| 期內溢利 | | | | | <u>3,000,996</u> |
| 應佔溢利： | | | | | |
| 公司股東 | | | | | 2,389,946 |
| 非控制性權益 | | | | | <u>611,050</u> |
| | | | | | <u>3,000,996</u> |
| 折舊及攤銷 | <u>147,461</u> | <u>7,302</u> | <u>154,763</u> | <u>3,533</u> | <u>158,296</u> |

(iii) 本集團之資產總值及負債總額按營運分部分析如下：

| | 二零一五年六月三十日 | | | | | | |
|------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| | 中國物業 千港元 | 香港物業 千港元 | 海外物業 千港元 | 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>85,495,730</u> | <u>56,719,527</u> | <u>2,374,063</u> | <u>144,589,320</u> | <u>57,381,969</u> | <u>(51,230,064)</u> | <u>150,741,225</u> |
| 負債總額 | <u>47,461,087</u> | <u>27,636,328</u> | <u>126,871</u> | <u>75,224,286</u> | <u>31,290,217</u> | <u>(51,230,064)</u> | <u>55,284,439</u> |
| | 二零一四年十二月三十一日 | | | | | | |
| | 中國物業 千港元 | 香港物業 千港元 | 海外物業 千港元 | 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>82,274,280</u> | <u>55,040,777</u> | <u>2,341,964</u> | <u>139,657,021</u> | <u>55,240,007</u> | <u>(49,464,771)</u> | <u>145,432,257</u> |
| 負債總額 | <u>45,556,089</u> | <u>25,990,132</u> | <u>122,598</u> | <u>71,668,819</u> | <u>29,813,912</u> | <u>(49,464,771)</u> | <u>52,017,960</u> |

4. 經營溢利

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------------------|--------------|--------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 經營溢利已計入／扣除下列各項： | | |
| 計入 | | |
| 上市及非上市投資股息收入 | 47,325 | 44,740 |
| 利息收入 | 138,217 | 136,817 |
| 出售投資物業所得溢利淨額 | 6,835 | 5,341 |
| 扣除 | | |
| 物業、機器及設備之折舊及租賃土地及土地使用權之攤銷 | 198,252 | 158,296 |
| 融資成本總額 | 654,863 | 638,210 |
| 減：撥充發展中物業及建築中投資物業成本 | (419,322) | (320,733) |
| 衍生金融工具之公允價值之減少／(增加) | 235,541 | 317,477 |
| | 25,848 | (7,043) |
| 期內融資費用總額 | 261,389 | 310,434 |

簡明綜合中期財務報表附註（續）

5. 稅項

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------------|------------------|------------------|
| | 二零一五年 千港元 | 二零一四年 千港元 |
| 稅項（開支）／抵免包括： | | |
| 中國稅項 | | |
| 本期 | (137,703) | (208,588) |
| 往年之多提／（不足）撥備 | 36 | (70) |
| 遞延 | (287,963) | (317,541) |
| | (425,630) | (526,199) |
| 香港利得稅 | | |
| 本期 | (123,126) | (323,384) |
| 往年之不足撥備 | (126) | (12,361) |
| 遞延 | (9,908) | (11,099) |
| | (133,160) | (346,844) |
| 海外稅項 | | |
| 本期 | (4,629) | (3,742) |
| 往年之不足撥備 | - | (3,945) |
| 遞延 | (5,160) | (4,409) |
| | (9,789) | (12,096) |
| | (568,579) | (885,139) |

香港利得稅乃根據截至二零一五年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按16.5%（二零一四年：16.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零一五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。

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普通股股份加權平均數計算。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|---------------|----------------------|----------------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| 已發行普通股股份加權平均數 | <u>1,445,179,366</u> | <u>1,444,344,504</u> |
| | 千港元 | 千港元 |
| 股東應佔溢利 | <u>2,788,788</u> | <u>2,389,946</u> |
| 每股基本盈利 | <u>1.93港元</u> | <u>1.65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普通股股份加權平均數以反映所有潛在普通股股份攤薄效應作出計算。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | 二零一五年 | 二零一四年 |
| 已發行普通股股份加權平均數 | <u>1,445,179,366</u> | <u>1,444,344,504</u> |
| 購股權之調整 | <u>1,325,179</u> | <u>364,084</u> |
| 用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數 | <u>1,446,504,545</u> | <u>1,444,708,588</u> |
| | 千港元 | 千港元 |
| 股東應佔溢利 | <u>2,788,788</u> | <u>2,389,946</u> |
| 每股攤薄盈利 | <u>1.93港元</u> | <u>1.65港元</u> |

簡明綜合中期財務報表附註（續）

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 |
|------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| 於二零一五年一月一日之賬面淨值 | 5,039,271 | 55,519,240 | 1,198,161 | 122,504 |
| 添置 | 63,405 | 489,332 | – | – |
| 轉撥 | 796,080 | – | 192,430 | – |
| 公允價值增加 | – | 796,110 | – | – |
| 出售 | (990) | (40,696) | – | – |
| 折舊及攤銷 | (181,948) | – | (16,983) | – |
| 匯兌調整 | 12,233 | 51,940 | 2,934 | – |
| | <u>5,728,051</u> | <u>56,815,926</u> | <u>1,376,542</u> | <u>122,504</u> |
| 於二零一五年六月三十日之賬面淨值 | <u>5,728,051</u> | <u>56,815,926</u> | <u>1,376,542</u> | <u>122,504</u> |
| 於二零一四年一月一日之賬面淨值 | 4,960,327 | 53,670,734 | 1,261,637 | 122,528 |
| 添置 | 59,324 | 374,279 | – | – |
| 公允價值增加 | – | 825,980 | – | – |
| 出售 | (2,283) | (11,279) | – | – |
| 減值 | – | – | – | (24) |
| 折舊及攤銷 | (143,539) | – | (15,371) | – |
| 匯兌調整 | (128,699) | (1,021,090) | (36,289) | – |
| | <u>4,745,130</u> | <u>53,838,624</u> | <u>1,209,977</u> | <u>122,504</u> |
| 於二零一四年六月三十日之賬面淨值 | <u>4,745,130</u> | <u>53,838,624</u> | <u>1,209,977</u> | <u>122,504</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。於二零一五年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 一個月以下 | 125,046 | 1,240,793 |
| 一個月至三個月 | 502,788 | 802,904 |
| 超過三個月 | 318,514 | 730,462 |
| | 946,348 | 2,774,159 |

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。於二零一五年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|-----------------------|-------------------------|
| 一個月以下 | 180,149 | 181,013 |
| 一個月至三個月 | 21,952 | 16,211 |
| 超過三個月 | 18,367 | 6,548 |
| | 220,468 | 203,772 |

簡明綜合中期財務報表附註（續）

10. 銀行貸款

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 銀行貸款－無抵押 | 19,702,796 | 18,008,632 |
| 銀行貸款－有抵押 | 6,250,232 | 6,037,396 |
| 銀行貸款總額（附註(i)） | 25,953,028 | 24,046,028 |
| 減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分 | (11,176,362) | (3,091,575) |
| | 14,776,666 | 20,954,453 |

(i) 於二零一五年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|----------|-----------------------|-------------------------|
| 一年內 | 11,176,362 | 3,091,575 |
| 在第二至第五年內 | | |
| － 在第二年內 | 2,019,500 | 9,493,112 |
| － 在第三年內 | 7,203,698 | 1,263,714 |
| － 在第四年內 | 3,139,348 | 6,668,666 |
| － 在第五年內 | 1,084,638 | 2,557,404 |
| | 13,447,184 | 19,982,896 |
| 於五年內償還 | 24,623,546 | 23,074,471 |
| 超過五年 | 1,329,482 | 971,557 |
| | 25,953,028 | 24,046,028 |

11. 承擔

於二零一五年六月三十日，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）之資本及其他承擔如下：

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 十二月三十一日 千港元 |
|---------|--------------------------|--------------------------|
| 已簽約但未撥備 | 20,420,534 | 13,352,733 |
| 已批准但未簽約 | 420,767 | 1,051,779 |
| | <u>20,841,301</u> | <u>14,404,512</u> |

12. 或然負債**銀行及其他信貸之擔保**

| | 二零一五年 六月三十日 千港元 | 二零一四年 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)） | 1,775,456 | 3,208,477 |
| 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)） | 973,993 | 728,455 |
| | <u>2,749,449</u> | <u>3,936,932</u> |

(i) 本集團就授予若干聯營公司之銀行及其他信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於二零一五年六月三十日須承擔之財務風險共約1,775,456,000港元（二零一四年十二月三十一日：3,208,477,000港元）。由本集團於二零一五年六月三十日擔保之該等信貸總額約為2,725,668,000港元（二零一四年十二月三十一日：5,298,533,000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，亦即本集團於二零一五年六月三十日須承擔之財務風險共約973,993,000港元（二零一四年十二月三十一日：728,455,000港元）。

除上述項目外，本集團自二零一四年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

簡明綜合中期財務報表附註（續）

13. 資產抵押

於二零一五年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為25,953,028,000港元（二零一四年十二月三十一日：24,046,028,000港元），其中包括無抵押之總額19,702,796,000港元（二零一四年十二月三十一日：18,008,632,000港元）及有抵押之總額6,250,232,000港元（二零一四年十二月三十一日：6,037,396,000港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共24,201,839,000港元（二零一四年十二月三十一日：24,255,523,000港元）；及
- (ii) 轉讓若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

(A) 業績總覽

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月期內錄得營業額42.04億港元，較截至二零一四年六月三十日止六個月同期營業額61.74億港元下跌32%。本集團的營業額主要包括物業銷售所得款項、租金收入，以及酒店營運之收入。

截至二零一五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21.82億港元（二零一四年：18.04億港元）。期內溢利與去年同期溢利比較上升21%。

截至二零一五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6.07億港元（二零一四年：5.86億港元），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 |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|------|
| | 二零一五年 百萬港元 | 二零一四年 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 | 2,182 | 1,804 | +21% |
| 加： | | | |
| 投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響 | <u>607</u> | <u>586</u> | |
| 已計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響後之股東應佔溢利 | <u>2,789</u> | <u>2,390</u> | +17% |

管理層討論及分析（續）

(B) 中國物業部

截至二零一五年六月三十日止六個月內，部門錄得營業額24.63億港元（二零一四年：23億港元），增加7%。其中投資物業之租金收入上升27%至13.19億港元（二零一四年：10.37億港元），抵銷已落成物業之銷售收入下跌38%至4.35億港元（二零一四年：7.03億港元）。毛利亦上升14%至12.7億港元（二零一四年：11.15億港元）。

內地房地產市場總體依然疲弱，二、三線城市供過於求的情況更為明顯。截至二零一五年六月三十日止六個月內，儘管已確認之物業銷售減少，惟部門仍能錄得合約銷售額增長，主要由於政府的調控略有放寬，而部門預售杭州之江雲荷廷及四川成都都城•雅頌居二期，亦取得理想的反應。而部門投資物業，在期內亦錄得顯著的租金收入升幅，主要來自靜安嘉里中心。

(i) 投資物業

截至二零一五年六月三十日止六個月內，本集團來自中國已落成投資物業組合所錄得之營業額為13.19億港元（二零一四年：10.37億港元），毛利則達11.3億港元（二零一四年：8.15億港元），分別上升27%及39%。

於二零一五年六月三十日，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674萬平方呎（於二零一四年十二月三十一日：632萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一五年六月三十日：

| | 集團應佔樓面面積 | | | | | | 出租率 |
|-----|--------------|--------------|--------------|------------|-----------|--------------|-----|
| | 北京 | 上海 | 深圳 | 天津 | 福州 | 總計 | |
| | (千平方呎) | | | | | | |
| 辦公室 | 711 | 1,520 | 1,552 | – | – | 3,783 | 97% |
| 商用 | 98 | 1,098 | 212 | 432 | 64 | 1,904 | 97% |
| 公寓 | 277 | 774 | – | – | – | 1,051 | 88% |
| | <u>1,086</u> | <u>3,392</u> | <u>1,764</u> | <u>432</u> | <u>64</u> | <u>6,738</u> | |

於二零一四年十二月三十一日：

| | 集團應佔樓面面積 | | | | | 出租率 |
|-----|--------------|--------------|--------------|-----------|--------------|-----|
| | 北京 | 上海 | 深圳 | 福州 | 總計 | |
| | (千平方呎) | | | | | |
| 辦公室 | 711 | 1,530 | 1,552 | – | 3,793 | 95% |
| 商用 | 98 | 1,100 | 212 | 64 | 1,474 | 97% |
| 公寓 | 277 | 774 | – | – | 1,051 | 81% |
| | <u>1,086</u> | <u>3,404</u> | <u>1,764</u> | <u>64</u> | <u>6,318</u> | |

本集團在中國已落成之主要投資物業出租率比較數字如下：

| 物業 | 於二零一五年 六月三十日 之出租率 | 於二零一四年 十二月三十一日 之出租率 |
|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 北京嘉里中心 ⁽¹⁾ | 97% | 95% |
| 靜安嘉里中心一期 | 93% | 90% |
| 靜安嘉里中心二期 ⁽¹⁾ | 95% | 90% |
| 上海浦東嘉里城 ⁽¹⁾ | 98% | 96% |
| 嘉里不夜城一期 | 99% | 95% |
| 嘉里華庭二期一及三座 | 86% | 79% |
| 深圳嘉里建設廣場一期 | 98% | 98% |
| 深圳嘉里建設廣場二期 | 97% | 98% |

備註：

(1) 酒店除外。

上海－靜安嘉里中心及靜安香格里拉大酒店

靜安嘉里中心位於上海市南京路商業中心區，為本集團地標式綜合發展項目。此優質項目總樓面面積369萬平方呎，匯集酒店、商場、辦公室及公寓，並設景致優美的中庭廣場。集團分別持有此中心一期及二期項目之74.25%及51%權益。靜安嘉里中心為城中優越購物點及罕貴辦公室地段，而另一亮點為品味高尚的香格里拉大酒店。於二零一五年六月三十日，辦公室面積約95%（於二零一四年十二月三十一日：88%）及零售面積約96%（於二零一四年十二月三十一日：94%）已租出。上海靜安香格里拉大酒店於回顧期內的平均入住率為70%（二零一四年：59%）。

上海－浦東嘉里城

本集團持有40.8%權益之綜合用途物業浦東嘉里城位於上海浦東區，整個項目包括酒店、辦公室、服務式公寓、商場及相關配套設施。於二零一五年六月三十日，零售及辦公室面積均已100%租出（於二零一四年十二月三十一日：均為100%），服務式公寓之出租率則為89%（於二零一四年十二月三十一日：79%）。浦東嘉里大酒店於回顧期內的平均入住率為71%（二零一四年：63%）。

深圳－深圳嘉里建設廣場

由本集團全資擁有的深圳嘉里建設廣場共有三幢甲級辦公室大樓，總樓面面積合共約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。於二零一五年六月三十日，一期及二期項目出租率分別為98%及97%（於二零一四年十二月三十一日：均為98%）。

管理層討論及分析（續）

(B) 中國物業部（續）

(i) 投資物業（續）

北京－北京嘉里中心

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括優質辦公室、匯聚名牌的購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。於二零一五年六月三十日，零售部分的出租率為100%（於二零一四年十二月三十一日：96%），辦公室面積則租出達98%（於二零一四年十二月三十一日：99%）。服務式公寓亦已租出92%（於二零一四年十二月三十一日：86%）。本集團佔71.25%權益之北京嘉里大酒店於回顧期內的平均入住率為75%（二零一四年：71%）。

(ii) 物業銷售

截至二零一五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4.35億港元（二零一四年：7.03億港元）。銷售營業額主要來自成都、瀋陽、長沙及杭州物業之確認銷售。期內毛利為6,300萬港元（二零一四年：2.52億港元）。此外，期內已落成投資物業之銷售則帶來5,000萬港元之額外收入（二零一四年：1,700萬港元）。

成都－都城•雅頌居

成都都城•雅頌居一期已落成並交付予買家。於二零一五年六月三十日，已售出其中1,818個單位。集團持有此住宅項目55%權益。

瀋陽－雅頌居及企業廣場

位於瀋陽之雅頌居其中兩幢及企業廣場已於二零一四年落成入伙。該物業截至二零一五年六月三十日，已售出273個住宅單位及140個辦公樓單位。集團持有此項目60%權益。

長沙－湘江雅頌居

長沙湘江雅頌居一期已落成並陸續交付。於二零一五年六月三十日，已售出517個單位。此住宅項目由集團全資擁有。

杭州－樺楓居

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。於二零一五年六月三十日，二期已售出1,631個單位。此項目由集團全資擁有。

唐山－唐山雅頌居

唐山雅頌居一期至三期已推出14幢住宅供發售。截至二零一五年六月三十日止，已售出1,085個單位。本集團持有此住宅項目40%權益。

天津－天津•雅頌居

天津•雅頌居三幢住宅已完工並陸續交付。截至二零一五年六月三十日止，已售出673個單位。本集團持有此住宅項目49%權益。

(iii) 發展中物業

本集團繼續專注在主要城市商業中心區發展大型綜合用途項目，並積極推動住宅物業的開發，維持平衡發展。

上海

位於閘北區的嘉里不夜城三期企業中心預計於二零一五年下半年落成。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商舖。本集團佔此項目74.25%權益。

天津

天津嘉里中心位處河東區海河東岸商業中心區內，交通網絡便捷。此綜合發展項目總樓面面積約為537萬平方呎，本集團佔其49%權益。一期發展包括酒店、優質住宅及商場，於二零一五年六月三十日，除地下停車場外，一期發展已落成並開始陸續交付，而地下停車場亦預計於二零一五年第三季落成。商場部分嘉里匯已於期內試業。於二零一五年六月三十日，商場部分已簽約面積達85%。

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

本集團正於杭州市中心延安路和慶春路交匯處發展杭州嘉里中心。項目毗鄰西湖，總樓面面積約210萬平方呎，為包括豪華酒店、甲級辦公室、高級公寓和商場之綜合用途物業。建設工程正在進行中，項目預計由二零一六年起分階段落成。本集團佔此項目75%權益。

此外，本集團全資擁有杭州市五幅地塊，用以發展另一住宅及商用物業。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，住宅物業雲荷廷的總樓面面積約227萬平方呎，商用面積則約250,000平方呎。建設工程正在進行中，項目預期由二零一七年起分階段落成。於二零一五年六月三十日，住宅單位已預售211個。

南京

本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「**香格里拉**」）共同發展南京市鼓樓區中央路之優質地塊。此位處南京市心臟地帶之酒店，總樓面面積約917,000平方呎，已於二零一四年十月開始試業。本集團佔此項目45%權益。

另一幅位於白下區大光路的地塊作住宅物業發展，總地塊面積約384,000平方呎，總樓面面積則約100萬平方呎，項目由集團全資擁有。項目建設工作正在進行中，預計於二零一七年落成，並將在二零一五年下半年開始預售。

成都

成都都城•雅頌居座落於高新技術產業開發區南面。一期住宅單位已大部分售出及完成交付，而二期單位亦於上半年開始推售。於二零一五年六月三十日，二期住宅單位已預售165個。二期總樓面面積合共約215萬平方呎，預計由二零一七年起分階段落成。本集團佔此項目55%權益。

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。項目位於紅谷灘中心區之贛江西岸，本集團佔其80%權益。項目的發展包括酒店、辦公室、商舖及高級公寓，總樓面面積共約260萬平方呎。住宅部分的建設工程正在進行中，預計由二零一五年起分階段落成。於二零一五年六月三十日，住宅單位已預售110個。南昌香格里拉大酒店已落成並於二零一五年二月開始試業，於回顧期內錄得平均入住率58%。

長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，由本集團全資擁有，預計總樓面面積約320萬平方呎。建設工程正在進行中，計劃於二零一九年前分階段落成。於二零一五年六月三十日，項目二期已預售139個單位。

瀋陽

本集團擁有60%權益的瀋陽嘉里中心項目，位於遼寧省省會瀋陽市，座落於青年大街東側及青年公園南面。項目處於地標金廊的核心位置，總樓面面積約1,290萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公室、商場及住宅於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，其中部分已落成。項目二期亦已開始動工，項目三期則正在規劃中。瀋陽香格里拉大酒店已落成開業，酒店上半年平均入住率為62%（二零一四年：35%），而一期住宅部分雅頌居之銷售反應理想。於二零一五年六月三十日，已預售141個仍在興建中之住宅單位。

秦皇島

豪宅物業項目海碧台位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，建設工程現正進行中。項目毗鄰北戴河，本集團佔其60%權益。項目預計總樓面面積約470萬平方呎。一期工程目標於二零一五年下半年起分階段完成，於二零一五年六月三十日，一期住宅單位中已預售217個。

管理層討論及分析 (續)

(B) 中國物業部 (續)

(iii) 發展中物業 (續)

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，本集團佔其40%權益。住宅單位已完工並陸續交付。唐山香格里拉大酒店計劃於二零一五年下半年開始試業。

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泊環廷，總樓面面積約100萬平方呎，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約400,000平方呎，共97個單位，建設工程現正進行中。項目一期預計由二零一五年第四季起分階段交付，於二零一五年六月三十日，一期項目已預售其中55個單位。項目二期總樓面面積約627,000平方呎，計劃於二零一五年第三季動工。

營口

本集團於遼寧省營口市鮫魚圈擁有海濱地塊，主要用作住宅及商業物業發展用途，總樓面面積約430萬平方呎。項目一期預計由二零一五年下半年起落成，本集團所佔項目權益為65%。於二零一五年六月三十日，一期住宅單位已預售92個。

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100萬平方呎，發展規劃包括一幢酒店、辦公室及商用物業，計劃由二零一七年起分階段落成。

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，總樓面面積約400萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及配套商用物業。項目計劃於二零一六年起分階段完成。住宅部分之預售已展開，於二零一五年六月三十日，已預售618個單位。本集團持有此項目60%權益。

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。項目預期由二零一九年起分階段落成，本集團佔其55%權益。

昆明

本集團聯同香格里拉在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店及公寓物業，總樓面面積約800,000平方呎。項目計劃於二零一八年竣工，本集團佔項目55%權益。

深圳－前海

於二零一五年一月，本集團於深圳市前海投得之商業用地位於前海深港現代服務業合作區，面積達350,000平方呎，位置坐擁一線海景，毗鄰廣深沿江高速公路，往來深圳灣口岸只需數分鐘車程，且與規劃中的深圳地鐵延線僅咫尺之距，地理位置優越。地塊可用作發展辦公室、公寓和零售商舖，可建總建築面積共約220萬平方呎。該項目由集團全資擁有。項目預期於二零一九年落成。

(C) 香港物業部

截至二零一五年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得營業額17.41億港元（二零一四年：38.74億港元）；毛利則為8.88億港元（二零一四年：21.19億港元）。

部門營業額主要來自已落成物業一號及三號義德道、傲名、紀雲峰及現崇山之確認銷售。

玫瑰山的推售亦表現強健。

部門的辦公室及零售物業租賃需求在上半年保持平穩，帶來穩健的租金收入。

管理層討論及分析（續）

(C) 香港物業部（續）

(i) 投資物業

截至二零一五年六月三十日止六個月內，香港已落成投資物業之營業額累計為4.37億港元（二零一四年：4.37億港元），帶來的毛利達3.36億港元（二零一四年：3.37億港元）。

於二零一五年六月三十日，本集團在香港已落成投資物業組合之總樓面面積合共278萬平方呎（於二零一四年十二月三十一日：278萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

| | 於二零一五年六月三十日 | | 於二零一四年十二月三十一日 | |
|-----|------------------------|------|------------------------|------|
| | 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 | 99%* | 722 | 97%* |
| 商用 | 1,223 | 100% | 1,223 | 99% |
| 辦公室 | 838 | 99% | 838 | 95% |
| | <u>2,783</u> | | <u>2,783</u> | |

備註：

* 不包括於二零一四年第二季開始進行全面翻新工程之Branksome Grande。

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110萬平方呎。商場揉合各項休閒及購物精彩體驗，營造獨特的零售組合。於二零一五年六月三十日，MegaBox之出租率約100%（於二零一四年十二月三十一日：99%）。

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，出租率為98%（於二零一四年十二月三十一日：94%）。此辦公室物業受惠於九龍東轉型為新的核心商業區，本身亦具備優厚條件，能吸引高端租戶簽訂長期租約。

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。此甲級辦公室大樓總樓面面積511,000平方呎。嘉里中心的出租率持續高企，於二零一五年六月三十日，辦公室樓面面積約100%（於二零一四年十二月三十一日：99%）已租出。

中半山 – Branksome Grande

Branksome Grande座落於地利根德里3號，為兩幢24層的相連公寓大廈，共提供94個住宅單位，其中包括兩個頂層特式單位。大廈自二零一四年四月起進行全面翻新，工程預計於二零一五年九月完成。預租於二零一五年四月底展開，於二零一五年六月三十日，已租出其中31%的單位。

(ii) 物業銷售

二零一五年首六個月內，在香港持有作銷售用途的已落成物業為集團帶來銷售營業額13.04億港元（二零一四年：34.37億港元）。期內毛利為5.52億港元（二零一四年：17.82億港元），其中包括一號及三號義德道、傲名、紀雲峰及現崇山之確認銷售。

截至二零一五年六月三十日，部門所推售的玫瑰山亦取得理想的溢利。

沙田九肚 – 玫瑰山

本集團聯同信和集團及萬泰集團，於沙田九肚麗坪路33號發展一項提供973個單位實用面積共877,933平方呎的住宅項目玫瑰山。本集團佔項目40%權益，項目已於二零一五年六月取得入伙紙。玫瑰山推售活動於二零一四年十一月展開，市場反應積極，銷售錄得佳績。於二零一五年六月三十日，已售出749個單位，佔總數77%。

九龍塘 – 一號及三號義德道

此項目由一號義德道獨立洋房及三號義德道40個住宅單位組成，共提供實用面積70,048平方呎。三號義德道已於二零一四年第三季推售，市場反應正面。於二零一五年六月三十日，已售出35個單位及該洋房，佔總數88%。

管理層討論及分析（續）

(C) 香港物業部（續）

(ii) 物業銷售（續）

何文田 – 傲名

此重建項目位於九龍喇沙利道8號，區內校網有多間中小學。項目提供實用面積53,078平方呎。銷售活動於二零一四年第四季展開，市場反應熱烈。於二零一五年六月三十日，已售出41個單位，佔總數73%。

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。於二零一五年六月三十日，所有單位均已售出。

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、綠化庭園和購物商場。於二零一五年六月三十日，已售出967個單位。

(iii) 發展中物業

西營盤及上環 – 興漢道新重建項目

本集團擬於香港興漢道5-6號，連同一相鄰物業，合併發展一項新住宅項目。相鄰物業位於興漢道7-8號，集團已收購其主要權益並正進行統一業權程序。若統一業權成功，整個合併重建項目將可提供可建樓面面積約68,000平方呎，本集團佔其71%權益。計入統一業權估計所需時間後，項目預計於二零一九年第四季完成。

屯門 – 滿名山

本集團於掃管笏青山公路第48區發展一項住宅物業滿名山，可建樓面面積約940,000平方呎，用作發展不少於1,100個單位之大型住宅項目。項目預計於二零一六年第四季竣工。

何文田 – 常樂街

本集團於何文田常樂街發展的住宅物業現正進行主要結構工程。地塊面積約259,000平方呎，可建樓面面積約為114.2萬平方呎。項目預計於二零一七年第一季完成。

黃泥涌－山光大廈重建項目

本集團正於香港黃泥涌山光道7A號發展一項新住宅物業。項目將提供可建樓面面積約81,000平方呎。項目將於二零一六年第四季完成。

石硤尾－筆架山龍翔道

於二零一五年二月，本集團透過公開招標投得一幅位於筆架山的地塊。地塊面積約115,000平方呎，可建樓面面積約為116,000平方呎，將發展為一低密度優質住宅項目。項目預計於二零一八年第二季落成。

澳門

本集團在澳門的發展項目，包括位於南灣湖區作豪華公寓大廈發展之地塊，以及另一正與澳門特區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

(D) 海外物業部

本集團於菲律賓持有優質物業組合。海外物業部透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益而投資於當地物業市場。SPI擁有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，及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。於二零一五年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為85%及97%（於二零一四年十二月三十一日：分別為92%及98%）。

位於馬尼拉Mandaluyong市之The St. Francis Shangri-La Place住宅物業項目已竣工。於二零一五年六月三十日，項目之一座及二座合共1,152個住宅單位中，已售出其中1,151個單位（於二零一四年十二月三十一日：1,150個）。

SPI目前共有四項主要發展中物業：

One Shangri-La Place項目約有163萬平方呎之住宅物業面積，並於二零一五年六月三十日共售出1,200個單位（於二零一四年十二月三十一日：1,177個），佔總數92%。

SPI亦於Makati市發展一住宅重建項目Shang Salcedo Place，建成之住宅高樓總樓面面積約655,000平方呎。於二零一五年六月三十日，項目共749個住宅單位中已售出392個（於二零一四年十二月三十一日：346個）。

管理層討論及分析（續）

(D) 海外物業部（續）

SPI購入了位於Makati市內Malugay Street一幅逾116,000平方呎地塊之發展權。此項發展項目The Rise總樓面面積約163萬平方呎，可提供3,044個住宅單位及96,284平方呎之商用面積。The Rise之銷售反應熱烈，於二零一五年六月三十日共售出1,686個住宅單位（於二零一四年十二月三十一日：1,488個）。

此外，SPI亦投資於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目60%權益。此項目包括面積逾850,000平方呎的酒店、593,000平方呎的住宅和服務式公寓單位，以及總面積47,400平方呎的商用物業。於二零一五年六月三十日，項目共98個可供出售單位中的19個（於二零一四年十二月三十一日：12個）已售出，佔總數19%。

(E) 展望

(i) 中國物業部

本年度上半年，中國物業合約銷售及租賃收入較去年同期均有穩定升幅。中國物業部經營表現理想，除受惠於政府調控政策略有放鬆並發揮作用外，更重要的是，集團憑藉物業品質和地理位置的優越性，為項目銷售和租賃取得佳績。

中國房地產市場經歷過去十多年的過度開發，市場整體出現供求失衡的情況，其中尤以二、三線城市更甚，而短期的刺激措施難以解決市場供應過剩的根本問題。應對此形勢，集團除繼續以優質產品和專業服務以鞏固集團口碑信譽外，亦積極尋求和打造更能適應市場趨勢變化的銷售模式、產品，以至管理方法，冀能在挑戰重重的經營環境中保持穩健增長。

集團將於下半年推出多個優質樓盤，包括座落於南京市白下區的住宅項目、上海嘉里不夜城第三期企業中心辦公室單位及繼續推售成都都城•雅頌居二期，預期可錄得較好的成績。

同時，集團多年來專注在一線城市和幾個省會城市的核心地段悉心打造大型綜合物業，目前出租物業之租金水準及出租率均符合預期，展望辦公室租金及出租率將可全面穩定上升，服務式公寓的出租率亦會處於高水平。惟管理層會密切關注電子商貿等新的商業趨勢和形態，為傳統商務及零售行業帶來的挑戰，並持續調整商場租戶組合和營銷策略，以適應市場的變化。而集團與香格里拉在瀋陽、天津及南昌大型綜合物業內的合營酒店項目已相繼落成，將可為集團帶來額外收入。

管理層認為，持續提高投資物業佔整體組合比重的營運策略行之有效，對出租物業於未來成為整體業務組合中的重要一環，並持續產生可觀現金流及經常性收入之預期維持審慎樂觀，有利於集團的長遠發展。

(ii) 香港物業部

部門在本年度上半年取得令人滿意的業績。有見於部門在香港的項目銷售動力強健，管理層對全年的展望維持樂觀。位於掃管笏的新住宅項目於下半年推出市場後，將可進一步帶動銷售。預計香港的物業銷售將有助促進集團的持續發展。

另一方面，集團所持投資組合包括優質住宅物業，以及由甲級辦公室和零售商舖所構成的動態組合。此等租賃物業預計能在本年度取得穩定業績。集團將透過持續的改善措施，積極管理及鞏固投資資產的基礎。卓越的物業管理服務，更有助不斷提升租戶的滿意度。

本部門由一支優秀的物業專才所管理及組成，員工致力達成集團承諾的優良品質和價值。團隊的專才經驗和齊心合力，乃集團成功建立買家和租戶忠誠度的核心關鍵。

環顧亞洲區內，香港仍然是物業投資的首選市場之一。儘管面對一定的審慎市場氣氛，長遠而言，物業資產類別在不同的評值標準下依然甚具吸引力。部門的投資物業基礎雄厚，加上在未來數年將陸續推售新項目，管理層有信心可配合策略目標取得佳績。

管理層討論及分析（續）

(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，而近期人民幣匯率變動對本集團之營運及財政狀況並不會有重大的影響。於二零一五年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為103.76億港元；而人民幣貸款則約相等於75.56億港元。故此於二零一五年六月三十日，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361.51億港元的約29%及21%。

非人民幣之外幣借貸總額103.76億港元，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101.98億港元）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5.17億美元及4.25億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。此外，本集團亦已安排遠期外匯合約合共人民幣5.25億元，以對沖人民幣兌港元的外匯風險。

於二零一五年六月三十日，本集團之貸款總額中111.76億港元（約佔31%）須於一年內償還；99.04億港元（約佔27%）須於第二年償還；114.28億港元（約佔32%）須於第三至第五年內償還；另有36.43億港元（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。於二零一五年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約83%。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。

於二零一五年六月三十日，按本集團之負債淨額249.2億港元及股東權益820.15億港元計算，負債比率為30.4%（於二零一四年十二月三十一日：28.5%）。

於二零一五年六月三十日，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，於二零一五年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為160.23億港元，手頭現金則為112.31億港元。加上來自本集團投資物業組合及酒店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。

於二零一五年六月二十九日，標準普爾確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景屬穩定。

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。本集團於截至二零一五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 |
|-------------------|-----|
| 法國巴黎銀行亞太金融及房地產會議 | 香港 |
| 瑞銀2015大中華區會議 | 上海 |
| 瑞士信貸亞洲投資會議 | 香港 |
| 摩根大通亞太區房地產研討會 | 新加坡 |
| 瑞銀2015香港／中國房地產研討會 | 香港 |
| 星展唯高達亞洲峰會 | 香港 |
| 麥格里大中華區會議 | 香港 |
| 巴克萊亞洲金融及地產會議 | 香港 |
| 滙豐第三屆年度亞洲投資論壇 | 倫敦 |
| 花旗亞太區房地產研討會 | 香港 |

僱員

於二零一五年六月三十日，本公司及其附屬公司約有7,000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。

於二零一五年六月三十日，總計46,847,000股購股權尚未行使，當中11,250,000及35,597,000股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，在截至二零一五年六月三十日止六個月內，購股權之變動情況列於下表：

| 類別 | 授出日期 | 階段 | 購股權數目 | | | 行使 | 於二零一五年 六月三十日 | 行使價 | |
|----------------------------------|------------|-----|----------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------------|
| | | | 於二零一五年 一月一日 | 轉往 其他類別 | 轉自 其他類別 | | | 港元 | 行使期 |
| <i>(i) 二零零二年購股權計劃： (附註a)</i> | | | | | | | | | |
| 1. 董事 | | | | | | | | | |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 郭孔華 (於二零一五年六月十五日 獲委任) | 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 |
| 2. 持續合約僱員 | | | | | | | | | |
| | 17/03/2005 | I | 95,000 | - | - | (95,000) | - | 18.74 | 17/03/2006 – 16/03/2015 |
| | 17/03/2005 | II | 70,000 | - | - | (70,000) | - | 18.74 | 17/03/2007 – 16/03/2015 |
| | 02/04/2008 | I | 812,500 | - | - | - | 812,500 | 47.70 | 02/04/2009 – 01/04/2018 |
| | 02/04/2008 | II | 812,500 | - | - | - | 812,500 | 47.70 | 02/04/2010 – 01/04/2018 |
| | 02/04/2008 | III | 1,625,000 | - | - | - | 1,625,000 | 47.70 | 02/04/2011 – 01/04/2018 |
| | 06/02/2009 | I | 310,000 | - | - | (50,000) | 260,000 | 17.58 | 06/02/2010 – 05/02/2019 |
| | 06/02/2009 | II | 390,000 | - | - | (20,000) | 370,000 | 17.58 | 06/02/2011 – 05/02/2019 |
| 3. 其他 | | | | | | | | | |
| | 17/03/2005 | I | 25,000 | - | - | (25,000) | - | 18.74 | 17/03/2006 – 16/03/2015 |
| | 17/03/2005 | II | 35,000 | - | - | (35,000) | - | 18.74 | 17/03/2007 – 16/03/2015 |
| | 02/04/2008 | I | 500,000 | (75,000) | - | - | 425,000 | 47.70 | 02/04/2009 – 01/04/2018 |
| | 02/04/2008 | II | 500,000 | (75,000) | - | - | 425,000 | 47.70 | 02/04/2010 – 01/04/2018 |
| | 02/04/2008 | III | 1,000,000 | (150,000) | - | - | 850,000 | 47.70 | 02/04/2011 – 01/04/2018 |
| | 06/02/2009 | I | 20,000 | - | - | - | 20,000 | 17.58 | 06/02/2010 – 05/02/2019 |
| | 06/02/2009 | II | 50,000 | - | - | - | 50,000 | 17.58 | 06/02/2011 – 05/02/2019 |
| | 總數： | | | 11,545,000 | (300,000) | 300,000 | (295,000) | 11,250,000 | |

| 類別 | 授出日期 | 階段 | 購股權數目 | | | | 行使價 | |
|-----------------------------------|------------|----|-------------------|------------------|------------------|-------------------|-------|-------------------------|
| | | | 於二零一五年 一月一日 | 行使 | 失效 | 於二零一五年 六月三十日 | 港元 | 行使期 |
| <i>(ii) 二零一一年購股權計劃： (附註b)</i> | | | | | | | | |
| 1. 董事 | | | | | | | | |
| 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 |
| | 08/01/2014 | I | 1,500,000 | - | - | 1,500,000 | 26.88 | 08/07/2014 – 07/01/2024 |
| | 08/01/2014 | II | 1,500,000 | - | - | 1,500,000 | 26.88 | 08/01/2015 – 07/01/2024 |
| 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 |
| | 08/01/2014 | I | 750,000 | - | - | 750,000 | 26.88 | 08/07/2014 – 07/01/2024 |
| | 08/01/2014 | II | 750,000 | - | - | 750,000 | 26.88 | 08/01/2015 – 07/01/2024 |
| 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 |
| | 08/01/2014 | I | 750,000 | - | - | 750,000 | 26.88 | 08/07/2014 – 07/01/2024 |
| | 08/01/2014 | II | 750,000 | - | - | 750,000 | 26.88 | 08/01/2015 – 07/01/2024 |
| 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 |
| | 08/01/2014 | I | 250,000 | - | - | 250,000 | 26.88 | 08/07/2014 – 07/01/2024 |
| | 08/01/2014 | II | 250,000 | - | - | 250,000 | 26.88 | 08/01/2015 – 07/01/2024 |
| 2. 持續合約僱員 | | | | | | | | |
| | 30/04/2012 | I | 3,840,000 | - | (125,000) | 3,715,000 | 35.45 | 31/10/2012 – 29/04/2022 |
| | 30/04/2012 | II | 3,900,000 | - | (125,000) | 3,775,000 | 35.45 | 31/10/2013 – 29/04/2022 |
| | 08/01/2014 | I | 4,275,000 | (568,000) | (25,000) | 3,682,000 | 26.88 | 08/07/2014 – 07/01/2024 |
| | 08/01/2014 | II | 4,295,000 | (315,000) | (25,000) | 3,955,000 | 26.88 | 08/01/2015 – 07/01/2024 |
| 3. 其他 | | | | | | | | |
| | 30/04/2012 | I | 4,135,000 | - | - | 4,135,000 | 35.45 | 31/10/2012 – 29/04/2022 |
| | 30/04/2012 | II | 4,535,000 | - | - | 4,535,000 | 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 |
| 總數： | | | 36,880,000 | (883,000) | (400,000) | 35,597,000 | | |

附註：

- 於期內並無購股權根據二零零二年購股權計劃授出、就調整而授出、註銷或失效。
- 於期內並無購股權根據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。
- 於期內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30.33港元。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

於二零一五年六月三十日，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(%) ⁶ |
|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------|------|-------------------------|
| | 個人權益 ¹ | 家族權益 ² | 公司權益 ³ | 其他權益 ⁴ | | | |
| 黃小抗 | 400,000 | – | – | 50,000 | 450,000 | 0.03 | |
| 何述勤 | 360,000 | – | – | 50,000 | 410,000 | 0.03 | |
| 錢少華 | – | – | – | 50,000 | 50,000 | 0.00 | |
| 吳繼霖 | 10,000 | 7,176,897 | – | 1,232,048 | 8,418,945 | 0.58 | |
| 郭孔華 | 59,000 | – | – | 7,670,310 | 7,729,310 | 0.53 | |

(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 ⁵ | 總計 | 股權概約 百分比(%) |
|---------------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|-------------|--------------------|
| | | 個人權益 ¹ | 家族權益 ² | 公司權益 ³ | 其他權益 ⁴ | | | |
| Kerry Group Limited | 黃小抗 | 4,617,263 | – | 8,504,300 | – | 3,000,000 | 16,121,563 | 1.06 ⁷ |
| | 何述勤 | 2,888,452 | – | – | – | – | 2,888,452 | 0.19 ⁷ |
| | 錢少華 | 500,000 | – | 500,000 | – | 1,000,000 | 2,000,000 | 0.13 ⁷ |
| | 吳繼霖 | 1,500,000 | 134,384,995 | – | 45,899,988 | 2,000,000 | 183,784,983 | 12.05 ⁷ |
| | 郭孔華 | 5,000 | – | – | 180,284,982 | 1,995,000 | 182,284,982 | 11.96 ⁷ |
| 嘉里物流聯網有限公司 | 黃小抗 | 306,000 | – | – | 675,000 | – | 981,000 | 0.06 ⁸ |
| | 何述勤 | 200,000 | – | – | 675,000 | – | 875,000 | 0.05 ⁸ |
| | 錢少華 | – | – | – | 675,000 | 200,000 | 875,000 | 0.05 ⁸ |
| | 吳繼霖 | 50,000 | 3,588,449 | – | 1,266,024 | – | 4,904,473 | 0.29 ⁸ |
| | 郭孔華 | 101,000 | – | – | 4,485,155 | 1,000,000 | 5,586,155 | 0.33 ⁸ |
| | 黃汝璞 | – | – | – | – | 200,000 | 200,000 | 0.01 ⁸ |

| 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 ⁵ | 股權概約 | |
|------------------------------|-----|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|-------------------------------------|---------------------|
| | | 個人權益 ¹ | 家族權益 ² | 公司權益 ³ | 其他權益 ⁴ | | 總計 | 百分比(%) |
| Medallion Corporate Limited | 吳繼霖 | 26 | 26 | - | - | - | 52 | 5.2 ⁹ |
| | 郭孔華 | 48 | - | - | - | - | 48 | 4.8 ⁹ |
| 南華早報集團有限公司 | 郭孔華 | - | - | - | 620,000 | - | 620,000 | 0.04 ¹⁰ |
| Shang Properties, Inc. | 何述勤 | 1,570 | - | - | - | - | 1,570 | 0.00 ¹¹ |
| | 吳繼霖 | - | 582,532 | - | 248,482 | - | 831,014 | 0.02 ¹¹ |
| | 郭孔華 | - | - | - | 193,482 | - | 193,482 | 0.00 ¹¹ |
| Vencedor Investments Limited | 吳繼霖 | 5 | 5 | - | - | - | 10 | 10.00 ¹² |
| | 郭孔華 | 5 | - | - | - | - | 5 | 5.00 ¹² |
| Wiseyear Holdings Limited | 黃小抗 | 4,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據 | - | - | - | 不適用 | 4,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據 | 不適用 |
| | 錢少華 | 1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據 | - | - | - | 不適用 | 1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據 | 不適用 |

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事之配偶持有及／或被視為持有之權益。
3. 此代表有關董事透過其控制之公司被視為持有之權益。
4. 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。
5. 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」) 及嘉里物流聯網有限公司 (「嘉里物流」) 授予認購相關普通股股份之購股權股份權益。

董事於股份、相關股份及債券中之權益（續）

附註：（續）

6. 此百分比已按於二零一五年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數（即1,445,831,228股普通股股份）計算。
7. 此百分比已按於二零一五年六月三十日KGL之已發行普通股股份總數（即1,524,568,043股普通股股份）計算。
8. 此百分比已按於二零一五年六月三十日嘉里物流之已發行普通股股份總數（即1,693,920,612股普通股股份）計算。
9. 此百分比已按於二零一五年六月三十日Medallion Corporate Limited之已發行普通股股份總數（即1,000股普通股股份）計算。
10. 此百分比已按於二零一五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。
11. 此百分比已按於二零一五年六月三十日Shang Properties, Inc.之已發行普通股股份總數（即4,764,056,287股普通股股份）計算。
12. 此百分比已按於二零一五年六月三十日Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數（即100股普通股股份）計算。

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，於二零一五年六月三十日，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

於二零一五年六月三十日，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(%) ⁽ⁱⁱ⁾ |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Kerry Group Limited | 所控制公司之權益 | 822,820,793 ⁽ⁱ⁾ | 好倉 | 56.91 |
| 嘉里控股有限公司 | 所控制公司之權益 | 744,835,378 ⁽ⁱ⁾ | 好倉 | 51.52 |
| Caninco Investments Limited | 實益擁有人 | 312,248,193 ⁽ⁱ⁾ | 好倉 | 21.60 |
| Darmex Holdings Limited | 實益擁有人 | 256,899,261 ⁽ⁱ⁾ | 好倉 | 17.77 |
| Moslane Limited | 實益擁有人 | 73,821,498 ⁽ⁱ⁾ | 好倉 | 5.11 |
| 貝萊德集團 | 所控制公司之權益 | 72,945,533 | 好倉 | 5.05 |

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) 此百分比已按於二零一五年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數（即1,445,831,228股普通股股份）計算。

除上述者外，於二零一五年六月三十日，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二零一五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

於截至二零一五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：

本公司獨立非執行董事古滿麟先生於二零一五年六月出任Surbana Jurong Pte Ltd（一間新加坡公司）之非執行董事。於二零一五年四月，古先生辭任香港醫院管理局屯門醫院醫院管治委員會委員，並出任香港醫院管理局伊利沙伯醫院醫院管治委員會委員。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一五年九月七日（星期一）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二零一五年九月四日（星期五）下午四時三十分前，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。中期股息將於二零一五年九月十六日（星期三）派發予於二零一五年九月七日（星期一）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

於截至二零一五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：

黃小抗先生、何述勤先生、錢少華先生及吳繼霖先生

非執行董事：

郭孔華先生

獨立非執行董事：

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，二零一五年八月二十日