

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司\*

網址: [www.kerryprops.com](http://www.kerryprops.com)

(股份代號: 00683)

### 截至二零一二年六月三十日止六個月中期業績

嘉里建設有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）公布本公司及旗下附屬公司與聯營公司（「本集團」）截至二零一二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二零一二年六月三十日止六個月之業績及財務報表。

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團股東應佔綜合淨溢利為 33.86 億港元，較二零一一年同期之 30.71 億港元上升 10%。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一二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 4.71 億港元（二零一一年：3.06 億港元）。截至二零一二年六月三十日止六個月，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利為 29.15 億港元（二零一一年：27.65 億港元），按年上升 5%。

截至二零一二年六月三十日止六個月之每股盈利為 2.35 港元，較二零一一年同期錄得之每股 2.14 港元上升 10%。每股盈利之計算基準詳列賬目附註 5 內。

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響，對本集團股東應佔溢利之影響如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 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	<b>2,915</b>	2,765	+5%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>471</u>	<u>306</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><b>3,386</b></u>	<u>3,071</u>	+10%

董事宣布將於二零一二年九月十三日（星期四）派發截至二零一二年六月三十日止六個月之中期股息每股 0.4 港元（「中期股息」）（二零一一年：0.4 港元）予於二零一二年九月七日（星期五）名列本公司股東名冊內之股東。

於二零一二年五月三日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股 0.47 港元，合共約 6.76 億港元，並已於二零一二年五月十七日派發。

## 綜合收益表

	附註	未經審核	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
營業額	2	17,958,131	9,317,892
銷售成本		(4,691,979)	(638,507)
直接經營費用		(8,352,084)	(6,373,666)
毛利		4,914,068	2,305,719
其他收入及收益淨額		234,853	341,471
行政及其他經營費用		(1,013,406)	(857,870)
投資物業公允價值之增加		683,069	324,335
除融資費用前經營溢利		4,818,584	2,113,655
融資費用		(263,035)	(115,654)
經營溢利	2,3	4,555,549	1,998,001
應佔聯營公司業績		246,493	1,972,310
除稅前溢利		4,802,042	3,970,311
稅項	4	(971,188)	(665,715)
期內溢利		3,830,854	3,304,596
應佔溢利：			
公司股東		3,386,155	3,070,825
非控制性權益		444,699	233,771
		3,830,854	3,304,596
中期股息		575,427	575,311
每股中期股息		0.40港元	0.40港元
每股盈利	5		
- 基本		2.35港元	2.14港元
- 攤薄		2.34港元	2.10港元

## 綜合全面收益表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
期內溢利	3,830,854	3,304,596
其他全面收益		
可供出售投資公允價值之增加/(減少)	94,453	(16,990)
應佔聯營公司的其他全面收益	(37)	3,103
現金流量對沖	45,234	(16,051)
境外業務的匯兌差異淨額	(386,682)	916,370
期內其他全面收益總額 (已扣除稅項)	(247,032)	886,432
期內全面收益總額	<u>3,583,822</u>	<u>4,191,028</u>
應佔全面收益總額：		
公司股東	3,242,371	3,724,880
非控制性權益	341,451	466,148
	<u>3,583,822</u>	<u>4,191,028</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日 千港元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		6,146,620	5,873,592
投資物業		43,468,750	42,329,689
租賃土地及土地使用權		547,976	537,461
發展中物業		25,063,831	20,947,855
土地訂金		1,820,459	1,606,545
聯營公司		12,034,436	11,717,054
衍生金融工具		218,693	177,004
可供出售投資		1,809,539	1,714,316
長期應收賬項		91,702	55,004
無形資產		1,739,167	1,308,243
		<b>92,941,173</b>	<b>86,266,763</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		4,177,122	9,509,349
已落成之待售物業		4,411,077	2,700,146
應收賬項、預付款項及訂金	6	10,839,113	6,836,082
可收回稅項		309,352	247,214
儲稅券		101,366	92,231
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		157,863	143,617
受限制及有抵押之銀行存款		10,261	28,535
現金及銀行結存		13,259,824	17,545,286
		<b>33,265,978</b>	<b>37,102,460</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	9,148,810	10,444,163
稅項		2,280,735	1,934,946
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	8	2,381,611	5,362,156
可換股債券		-	2,734,151
有抵押銀行透支		16,631	15,215
無抵押銀行透支		1,728	297
		<b>13,829,515</b>	<b>20,490,928</b>
流動資產淨值		<b>19,436,463</b>	<b>16,611,532</b>
總資產減流動負債		<b>112,377,636</b>	<b>102,878,295</b>
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	8	17,135,468	15,821,823
定息債券	9	10,154,120	5,561,518
非控制性權益貸款		2,737,623	3,002,414
遞延稅項		4,084,283	3,875,123
退休福利債務		164,383	168,329
		<b>34,275,877</b>	<b>28,429,207</b>
總資產減負債		<b>78,101,759</b>	<b>74,449,088</b>
<b>權益</b>			
<b>公司股東應佔資本及儲備</b>			
股本		1,438,568	1,438,366
股份溢價		12,194,168	12,190,587
其他儲備		14,285,885	14,600,337
保留溢利		38,028,411	35,017,137
擬派股息		575,427	676,032
		<b>66,522,459</b>	<b>63,922,459</b>
非控制性權益		<b>11,579,300</b>	<b>10,526,629</b>
總權益		<b>78,101,759</b>	<b>74,449,088</b>

### 財務摘要

	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
公司股東應佔權益 (百萬港元)	66,522	63,922
借貸淨額 (包括債券) (百萬港元)	16,419	11,921
每股資產淨值 (公司股東應佔權益)	46.24港元	44.44港元
資產負債比率 (借貸淨額/公司股東應佔權益)	24.7%	18.6%

## 簡明中期財務報表附註

### 1. 編製基準及會計政策

此未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會頒布之香港會計準則 34 「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之披露要求而編製。

此簡明綜合中期財務報表須與二零一一年年度財務報表一併閱讀。於編製此簡明中期財務報表所採用之會計政策及會計估算之基準與截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表中所採用者一致。

以下為已公布但在二零一二年一月一日開始之財政年度未生效及未被本集團提早採納的準則及對現有準則的修訂本：

- 香港會計準則 1 (經修訂)之修訂本,「財務報表的呈報 - 其他全面收益項目的呈報」
- 香港會計準則 19 (二零一一年),「僱員福利」
- 香港會計準則 27 (二零一一年),「獨立財務報表」
- 香港會計準則 28 (二零一一年),「聯營及合營投資」
- 香港會計準則 32 (修訂本),「抵銷金融資產與金融負債」
- 香港財務準則 7 (修訂本),「抵銷金融資產與金融負債的披露」
- 香港財務準則 9,「金融工具」
- 香港財務準則 10,「綜合財務報表」
- 香港財務準則 11,「合營安排」
- 香港財務準則 12,「在其他主體權益的披露」
- 香港財務準則 13,「公允價值的計量」
- 二零零九年至二零一一年週期年度改進

當以上全新或經修訂的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。

## 2. 主要業務及經營範圍之分部分析

(a) 本集團期內之營業額及對經營溢利之貢獻按主要業務及市場分析如下：

	營業額		經營溢利	
	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
主要業務：				
物業租務				
- 中華人民共和國(「中國」)物業	<b>471,188</b>	434,261	<b>325,218</b>	300,776
- 香港物業	<b>348,603</b>	303,907	<b>275,123</b>	217,670
	<b>819,791</b>	738,168	<b>600,341</b>	518,446
物業銷售(附註)				
- 中國物業	<b>119,507</b>	424,523	<b>87,048</b>	274,636
- 香港物業	<b>7,843,925</b>	848,297	<b>2,741,465</b>	360,585
	<b>7,963,432</b>	1,272,820	<b>2,828,513</b>	635,221
酒店營運-中國物業	<b>145,850</b>	101,046	<b>(23,828)</b>	(11,712)
物流營運	<b>8,954,237</b>	7,141,569	<b>627,573</b>	583,022
項目、物業管理及其他	<b>74,821</b>	64,289	<b>(160,119)</b>	(51,311)
	<b>17,958,131</b>	9,317,892	<b>3,872,480</b>	1,673,666
投資物業公允價值之增加	-	-	<b>683,069</b>	324,335
	<b>17,958,131</b>	9,317,892	<b>4,555,549</b>	1,998,001
主要市場：				
中國	<b>4,635,688</b>	4,212,764	<b>1,145,948</b>	1,033,525
香港	<b>9,442,852</b>	2,344,758	<b>3,174,383</b>	716,990
台灣	<b>933,262</b>	928,876	<b>107,209</b>	121,982
英國	<b>479,551</b>	477,759	<b>20,864</b>	23,713
歐洲	<b>998,505</b>	383,922	<b>10,992</b>	(10,717)
其他	<b>1,468,273</b>	969,813	<b>96,153</b>	112,508
	<b>17,958,131</b>	9,317,892	<b>4,555,549</b>	1,998,001

附註：截至二零一二年六月三十日止六個月，銷售投資物業為數共 71,019,000 港元（二零一一年：905,831,000 港元），當中包括銷售中國投資物業 71,019,000 港元（二零一一年：123,421,000 港元）及銷售香港投資物業零港元（二零一一年：782,410,000 港元），並不包括於營業額內。

## 2. 主要業務及經營範圍之分部分析 (續)

(b) 本集團之財務業績按營運分部分分析如下：

截至二零一二年六月三十日止六個月								
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流 千港元	營運分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入								
營業額	736,545	8,192,528	-	8,954,237	17,883,310	74,821	-	17,958,131
內部分部收入	-	-	-	-	-	42,545	(42,545)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	248,391	(248,391)	-
	<u>736,545</u>	<u>8,192,528</u>	<u>-</u>	<u>8,954,237</u>	<u>17,883,310</u>	<u>365,757</u>	<u>(290,936)</u>	<u>17,958,131</u>
業績								
投資物業公允價值增加前之分部業績	240,038	3,089,373	729	645,438	3,975,578	218,362	(248,391)	3,945,549
投資物業公允價值之增加	683,069	-	-	-	683,069	-	-	683,069
分部業績	<u>923,107</u>	<u>3,089,373</u>	<u>729</u>	<u>645,438</u>	<u>4,658,647</u>	<u>218,362</u>	<u>(248,391)</u>	<u>4,628,618</u>
股息收入	-	30,347	11,073	-	41,420	-	-	41,420
利息收入	51,983	7,277	-	9,567	68,827	79,719	-	148,546
利息支出	(12,195)	(98,764)	-	(27,432)	(138,391)	(373,035)	248,391	(263,035)
經營溢利	<u>962,895</u>	<u>3,028,233</u>	<u>11,802</u>	<u>627,573</u>	<u>4,630,503</u>	<u>(74,954)</u>	<u>-</u>	<u>4,555,549</u>
應佔聯營公司業績	51,352	42,270	48,006	69,123	210,751	35,742	-	246,493
除稅前溢利	<u>1,014,247</u>	<u>3,070,503</u>	<u>59,808</u>	<u>696,696</u>	<u>4,841,254</u>	<u>(39,212)</u>	<u>-</u>	<u>4,802,042</u>
稅項	(317,405)	(487,611)	(19,268)	(150,859)	(975,143)	3,955	-	(971,188)
期內溢利	<u>696,842</u>	<u>2,582,892</u>	<u>40,540</u>	<u>545,837</u>	<u>3,866,111</u>	<u>(35,257)</u>	<u>-</u>	<u>3,830,854</u>
應佔溢利：								
公司股東	578,446	2,372,702	40,540	429,718	3,421,406	(35,251)	-	3,386,155
非控制性權益	118,396	210,190	-	116,119	444,705	(6)	-	444,699
	<u>696,842</u>	<u>2,582,892</u>	<u>40,540</u>	<u>545,837</u>	<u>3,866,111</u>	<u>(35,257)</u>	<u>-</u>	<u>3,830,854</u>
折舊及攤銷	<u>21,394</u>	<u>6,589</u>	<u>-</u>	<u>171,049</u>	<u>199,032</u>	<u>3,754</u>	<u>-</u>	<u>202,786</u>

截至二零一一年六月三十日止六個月								
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流 千港元	營運分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入								
營業額	959,830	1,152,204	-	7,141,569	9,253,603	64,289	-	9,317,892
內部分部收入	-	-	-	-	-	30,065	(30,065)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	222,851	(222,851)	-
	<u>959,830</u>	<u>1,152,204</u>	<u>-</u>	<u>7,141,569</u>	<u>9,253,603</u>	<u>317,205</u>	<u>(252,916)</u>	<u>9,317,892</u>
業績								
投資物業公允價值增加前之分部業績	534,408	578,424	(750)	593,521	1,705,603	193,405	(222,851)	1,676,157
投資物業公允價值之增加	324,335	-	-	-	324,335	-	-	324,335
分部業績	<u>858,743</u>	<u>578,424</u>	<u>(750)</u>	<u>593,521</u>	<u>2,029,938</u>	<u>193,405</u>	<u>(222,851)</u>	<u>2,000,492</u>
股息收入	-	24,105	10,183	-	34,288	-	-	34,288
利息收入	34,666	3,901	107	4,628	43,302	35,573	-	78,875
利息支出	(5,057)	(28,833)	-	(15,127)	(49,017)	(289,488)	222,851	(115,654)
經營溢利	<u>888,352</u>	<u>577,597</u>	<u>9,540</u>	<u>583,022</u>	<u>2,058,511</u>	<u>(60,510)</u>	<u>-</u>	<u>1,998,001</u>
應佔聯營公司業績	67,009	1,773,325	32,337	65,622	1,938,293	34,017	-	1,972,310
除稅前溢利	<u>955,361</u>	<u>2,350,922</u>	<u>41,877</u>	<u>648,644</u>	<u>3,996,804</u>	<u>(26,493)</u>	<u>-</u>	<u>3,970,311</u>
稅項	(357,858)	(156,448)	(11,550)	(132,128)	(657,984)	(7,731)	-	(665,715)
期內溢利	<u>597,503</u>	<u>2,194,474</u>	<u>30,327</u>	<u>516,516</u>	<u>3,338,820</u>	<u>(34,224)</u>	<u>-</u>	<u>3,304,596</u>
應佔溢利：								
公司股東	491,833	2,194,499	30,327	388,390	3,105,049	(34,224)	-	3,070,825
非控制性權益	105,670	(25)	-	128,126	233,771	-	-	233,771
	<u>597,503</u>	<u>2,194,474</u>	<u>30,327</u>	<u>516,516</u>	<u>3,338,820</u>	<u>(34,224)</u>	<u>-</u>	<u>3,304,596</u>
折舊及攤銷	<u>21,339</u>	<u>5,064</u>	<u>-</u>	<u>135,567</u>	<u>161,970</u>	<u>4,064</u>	<u>-</u>	<u>166,034</u>

(c) 本集團之資產總值按營運分部分分析如下：

二零一二年六月三十日								
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流 千港元	營運分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>56,788,500</u>	<u>39,842,895</u>	<u>2,286,090</u>	<u>20,572,294</u>	<u>119,489,779</u>	<u>45,623,591</u>	<u>(38,906,219)</u>	<u>126,207,151</u>
二零一一年十二月三十一日								
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流 千港元	營運分部總計 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產總值	<u>53,230,398</u>	<u>37,826,059</u>	<u>2,144,867</u>	<u>19,334,299</u>	<u>112,535,623</u>	<u>48,485,365</u>	<u>(37,651,765)</u>	<u>123,369,223</u>

### 3. 經營溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
經營溢利已計入/扣除下列各項：		
<i>計入</i>		
上市及非上市投資股息收入	41,420	34,288
利息收入	148,546	78,875
出售投資物業所得溢利淨額	16,472	161,686
<i>扣除</i>		
折舊及攤銷	202,786	166,034
實際融資成本總額	573,260	360,264
減：撥充發展中物業成本	(310,795)	(263,020)
	262,465	97,244
衍生金融工具之公允價值之增加	570	18,410
	<u>263,035</u>	<u>115,654</u>

#### 4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
	千港元	千港元
稅項(開支)/抵免包括：		
中國稅項		
本期	(172,825)	(298,003)
往年之不足撥備	(1,591)	(527)
遞延	(192,486)	(97,856)
	<b>(366,902)</b>	<b>(396,386)</b>
香港利得稅		
本期	(512,706)	(176,811)
往年之多提/(不足)撥備	10,074	(48,946)
遞延	(21,786)	25,497
	<b>(524,418)</b>	<b>(200,260)</b>
海外稅項		
本期	(66,696)	(60,906)
往年之不足撥備	(10,004)	(3,996)
遞延	(3,168)	(4,167)
	<b>(79,868)</b>	<b>(69,069)</b>
	<b>(971,188)</b>	<b>(665,715)</b>

香港利得稅乃根據截至二零一二年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按 16.5% (二零一一年：16.5%) 之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零一二年六月三十日止六個月估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

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

## 5. 每股盈利

### 基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以期內已發行股份加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
已發行股份加權平均數	<u>1,438,465,447</u>	<u>1,437,136,880</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>3,386,155</u>	<u>3,070,825</u>
每股基本盈利	<u>2.35港元</u>	<u>2.14港元</u>

### 攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之公司股東應佔溢利及股份加權平均數以反映所有潛在股份攤薄效應作出計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
已發行股份加權平均數	1,438,465,447	1,437,136,880
可換股債券之調整	12,752,679	44,634,377
購股權之調整	<u>2,933,447</u>	<u>4,320,888</u>
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	<u>1,454,151,573</u>	<u>1,486,092,145</u>
	千港元	千港元
股東應佔溢利	3,386,155	3,070,825
可換股債券之融資成本之調整	<u>16,800</u>	<u>57,214</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	<u>3,402,955</u>	<u>3,128,039</u>
每股攤薄盈利	<u>2.34港元</u>	<u>2.10港元</u>

## 6. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零一二年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	5,694,013	2,426,583
一個月至三個月	1,016,811	788,636
超過三個月	346,954	121,311
	<u>7,057,778</u>	<u>3,336,530</u>

## 7. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目包括應付貿易賬款。於二零一二年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	1,133,980	746,615
一個月至三個月	365,686	416,846
超過三個月	84,043	337,459
	<u>1,583,709</u>	<u>1,500,920</u>

## 8. 銀行貸款

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款 - 無抵押	15,719,574	18,022,447
銀行貸款 - 有抵押	3,797,505	3,161,532
銀行貸款總額(附註(i))	19,517,079	21,183,979
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(2,381,611)	(5,362,156)
	<u>17,135,468</u>	<u>15,821,823</u>

## 8. 銀行貸款 (續)

(i) 於二零一二年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
1年內	2,381,611	5,362,156
在第2至第5年內		
- 在第2年內	1,829,993	2,876,427
- 在第3年內	1,712,645	685,520
- 在第4年內	10,188,371	1,174,971
- 在第5年內	1,731,361	9,642,839
	15,462,370	14,379,757
於5年內償還	17,843,981	19,741,913
超過5年	1,673,098	1,442,066
	19,517,079	21,183,979

## 9. 定息債券

於二零一二年二月，本集團全資擁有之附屬公司 Wiseyear Holdings Limited 發行面值總額 600,000,000 美元之 5 年期定息債券。此定息債券於新加坡證券交易所上市，票面息率為每年 5%。

## 10. 企業合併

截至二零一二年六月三十日止六個月企業合併之詳情如下：

於二零一二年一月，本集團收購在西班牙經營國際貨運業務的 Kerry Logistics (Spain), S.A.U. (前稱 Kerry Salvat Logistics, S.A.) 50% 額外權益，令其成為本集團全資擁有的附屬公司。

於二零一二年一月，本集團收購北京騰昌國際物流有限公司 51% 權益。該公司是一家無船承運業務經營者，經營北京其中一個主要的空運綜合平台。

於二零一二年一月，本集團收購上海騰隆國際貨運代理有限公司 51% 權益。該公司亦是一家無船承運業務經營者，經營上海其中一個主要的空運綜合平台。

於二零一二年六月，本集團收購泰山保險顧問有限公司 100% 權益。該公司為香港一間保險經紀公司。

## 10. 企業合併 (續)

以上交易的代價總額如下:

	千港元
已付現金代價	190,123
將付代價	248,307
總計	<u>438,430</u>

於各自的收購日確認收購的可識別資產及承擔的負債的數額如下:

	千港元
物業、機器及設備	7,198
無形資產	
- 客戶關係	67,668
- 競業禁止協議	8,134
應收賬項、預付款項及訂金	140,405
現金及銀行結存	92,188
應付賬項、已收訂金及應計項目	(105,318)
稅項	(633)
遞延稅項	(19,290)
可識別淨資產總額	<u>190,352</u>
商譽	340,306
非控制性權益	(88,245)
一間聯營公司權益	(3,983)
總計	<u>438,430</u>

因此等收購而產生的 340,306,000 港元商譽，乃由於預期所收購企業帶來未來盈利能力。

從各自收購日至二零一二年六月三十日期內，上述所收購企業為本公司股東帶來 736,303,000 港元收入及 22,331,000 港元淨溢利。倘若收購發生於二零一二年一月一日，所收購企業將為本公司股東帶來截至二零一二年六月三十日止六個月 740,974,000 港元收入及 23,626,000 港元淨溢利。

本集團按或有代價安排並根據收購業務若干年之除稅前溢利的倍數計算，需支付前持有人未折現最高金額 264,216,000 港元。或有代價之公允價值 248,307,000 港元已於本集團綜合財務報表中作出撥備。

## 11. 承擔

於二零一二年六月三十日，本集團就租賃土地權益、發展中物業、物業、機器及設備及若干公司之權益(未於此財務報表內作出撥備)之資本承擔如下：

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	10,296,032	7,743,340
已批准但未簽約	485,909	440,599
	<u>10,781,941</u>	<u>8,183,939</u>

## 12. 或然負債

### 銀行及其他信貸之擔保

	二零一二年 六月三十日 千港元	二零一一年 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))	1,709,760	1,576,413
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))	538,283	765,187
	<u>2,248,043</u>	<u>2,341,600</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，亦即本集團於二零一二年六月三十日須承擔之財務風險共約 1,709,760,000 港元(二零一一年十二月三十一日：1,576,413,000 港元)。由本集團於二零一二年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 2,619,517,000 港元(二零一一年十二月三十一日：2,594,570,000 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，亦即本集團於二零一二年六月三十日須承擔之財務風險共約 538,283,000 港元(二零一一年十二月三十一日：765,187,000 港元)。由本集團於二零一二年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 8,797,538,000 港元(二零一一年十二月三十一日：8,887,153,000 港元)。

除上述項目外，本集團自二零一一年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

### 13. 資產抵押

於二零一二年六月三十日，本集團之銀行貸款及透支總額為 19,535,438,000 港元（二零一一年十二月三十一日：21,199,491,000 港元），其中包括無抵押之總額 15,721,302,000 港元（二零一一年十二月三十一日：18,022,744,000 港元）及有抵押之總額 3,814,136,000 港元（二零一一年十二月三十一日：3,176,747,000 港元）。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 本集團若干物業及港口設施之法定抵押，其總賬面淨值合共 11,116,705,000 港元（二零一一年十二月三十一日：9,994,918,000 港元）；
- (ii) 本集團若干附屬公司為數 782,000 港元（二零一一年十二月三十一日：3,279,000 港元）之銀行結存之抵押；及
- (iii) 轉讓本集團若干物業之保險收益。

## 管理層討論及分析

### (A) 業績總覽

本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月期內錄得營業額179.58億港元，較截至二零一一年六月三十日止六個月同期營業額93.18億港元上升93%。本集團的營業額主要包括物業銷售所得款項、租金收入，以及酒店及物流營運之收入。期內營業額上升，主要由於香港之物業銷售收入上升所致。

截至二零一二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29.15億港元（二零一一年：27.65億港元）。期內溢利與去年同期溢利比較上升5%。

截至二零一二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4.71億港元（二零一一年：3.06億港元），已計入本集團之綜合收益表內。

本集團投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響，對本集團之股東應佔溢利的影響如下：

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零一二年 百萬港元	二零一一年 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	2,915	2,765	+5%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	<u>471</u>	<u>306</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><u>3,386</u></u>	<u><u>3,071</u></u>	+10%

## (B) 中國物業部

中國物業部於二零一二年首六個月內錄得營業額 7.37 億港元（二零一一年：9.60 億港元），本集團應佔淨溢利為 5.78 億港元（二零一一年：4.92 億港元），其中已計入 4.71 億港元（二零一一年：3.06 億港元）之投資物業公允價值增加（已扣除其相關遞延稅項）。

年初以來，部門除了受到中國調控引致的市場調整所影響，更面對一連串的經營挑戰。在此環境下，部門一直以審慎的態度管理其物業發展組合，並採取果斷的措施，應對持續不斷的挑戰。在上半年，綜合物業項目發展工程如期進行，銷售活動亦按所訂的時間表展開。

### (i) 投資物業

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團在中國的已落成投資物業組合分別錄得租金收入及經營溢利 4.71 億港元及 3.25 億港元（二零一一年：分別為 4.34 億港元及 3.01 億港元）。

於二零一二年六月三十日，本集團在內地包括住宅、商用及辦公室之已落成投資物業組合總樓面面積合共為 529 萬平方呎（於二零一一年十二月三十一日：446 萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一二年六月三十日：

	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	942	1,552	-	3,205	82%
商用	98	659	211	64	1,032	92%
住宅	277	775	-	-	1,052	70%
	1,086	2,376	1,763	64	5,289	

於二零一一年十二月三十一日：

	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	962	807	-	2,480	92%
商用	98	659	107	64	928	94%
住宅	277	775	-	-	1,052	69%
	1,086	2,396	914	64	4,460	

本集團在中國之主要投資物業的出租率摘要如下：

物業	於二零一二年六月三十日 之出租率	於二零一一年十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 <sup>(1)</sup>	84%	90%
上海嘉里中心 <sup>(2)</sup>	98%	90%
浦東嘉里城	97%	78%
嘉里不夜城一期	82%	85%
嘉里華庭二期一及三座	78%	68%
深圳嘉里建設廣場一期	99%	100%
深圳嘉里建設廣場二期	37%	不適用

附註：

(1) 北京嘉里大酒店及正在進行翻新工程的零售商場除外

(2) 正在進行翻新工程之服務式公寓及零售商場除外

本集團持有 40.8% 之綜合用途物業項目浦東嘉里城位於上海浦東區，項目包括酒店、辦公室、服務式公寓、商用物業及相關配套設施。於二零一二年六月三十日，零售面積已租出 100%（於二零一一年十二月三十一日：99%），辦公室之出租率則為 97%（於二零一一年十二月三十一日：83%）。

於二零一二年第一季度竣工之深圳嘉里建設廣場二期，總樓面面積約 850,000 平方呎。此甲級辦公樓項目連同一期共有三幢辦公室大樓，項目位於深圳福田商業中心區，連接正在興建當中的廣深港客運高速鐵路福田站。於二零一二年六月三十日，二期項目已租出約 37%。

## (ii) 物業銷售

於截至二零一二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 1.20 億港元（二零一一年：4.25 億港元）。出售已落成投資物業則帶來 7,100 萬港元之收入（二零一一年：1.23 億港元）。

期內經營溢利為 8,700 萬港元（二零一一年：2.75 億港元），主要來自上海嘉里華庭二期第二座及上海嘉里不夜城第一期及第二期（包括住宅物業卓悅居及企業廣場辦公大樓）之銷售。

位於上海市高尚住宅區華山路的嘉里華庭二期，其中第二座 62 個單位撥作出售，截至二零一二年六月三十日，已售出 57 個單位，佔總數 92%。

位於上海市閘北區的嘉里不夜城第二期為綜合用途項目，總樓面面積約 160 萬平方呎。截至二零一二年六月三十日，卓悅居的住宅單位已悉數售出，而企業廣場之 430 個可供出售辦公室單位中已售出 288 個，佔總數約 67%。本集團持有此項目 74.25% 權益。

## (iii) 發展中物業

隨著房地產的銷售及房價均有回暖跡象，中央政府再次重申會繼續維持市場調控措施，並繼續以穩定樓市作為首要的目標。中國物業部門繼續專注在主要城市發展大型綜合項目，藉此維持優質的物業組合，以捕捉長遠的增長動力。為配合發展，本集團亦嚴選其他具策略地利優勢的項目，作出投資。

## 上海

靜安嘉里中心為綜合發展項目，由本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）合營發展，分別佔 51% 及 49% 股權。項目位於上海南京路商業中心，總樓面面積約 274 萬平方呎，包括豪華酒店、國際甲級辦公大樓及高級商場，按計劃預計於二零一二年落成。項目租賃反應熱烈，於二零一二年六月三十日，已收到的確認租賃意向佔辦公室面積約 53% 及零售面積約 66%。

位於閘北區的嘉里不夜城第三期項目已開展樁柱工程，預計於二零一五年落成。這新項目將為整體發展帶來額外約 110 萬平方呎總樓面面積，包括辦公室物業及若干配套零售空間。本集團持有此項目 74.25% 權益。

## 天津

天津嘉里中心為本集團於天津市河東區之綜合物業，位處海河東岸商業中心區域內，交通網絡便捷，本集團佔其 49% 權益。第一期發展包括酒店、高端住宅及商場。第二期發展計劃則包括甲級辦公室大樓及服務式公寓。項目總樓面面積約為 537 萬平方呎，建築工程正在進行中，預計酒店、公寓及商場將會在二零一三年第二季至二零一四年第二季間分階段落成。住宅部分天津雅頌居之預售，以及商場之預租活動，預計於二零一二年第三季開始。

## 杭州

本集團於杭州市下城區擁有兩幅地塊。首幅地塊座落於杭州市中心區延安路和慶春路交匯處，毗鄰西湖。項目將發展成面積為 210 萬平方呎，包括豪華酒店、甲級辦公樓、高級公寓及一幢大型商場大樓之綜合用途物業。樁柱測試工程正在進行中，整個項目預計於二零一五年前分階段落成。本集團會將本項目 25% 權益轉讓予香格里拉。轉讓程序完成後，本集團將佔項目 75% 權益。

第二幅位於下城區的地塊用作發展住宅物業樺楓居，項目總樓面面積約 263 萬平方呎。項目工程預計在二零一三年內落成。樺楓居第一期已落成入伙，第二期其中三幢住宅則正在推售。於二零一二年六月三十日，推出之 500 個單位已售出其中約 62%。

## 南京

本集團與香格里拉共同開發南京市鼓樓區中央路之優質地塊，項目位處南京市心臟地帶，將發展為包括酒店及商用物業之綜合項目，總樓面面積約 925,000 平方呎，本集團佔項目 45% 權益。項目建設工程正在進行中。

本集團於二零一二年四月二十六日購入位於南京白下區大光路的一幅住宅地塊。此項目由本集團全資擁有，地塊面積約 383,400 平方呎，總樓面面積約為 962,000 平方呎。項目公司籌組及設計規劃工作正在進行中。

### **成都**

本集團位於成都市之都城·雅頌居座落於高新技術產業開發區南面。本集團佔項目 55% 權益。此住宅項目預計總樓面面積約 680 萬平方呎。項目一期已竣工，預計於二零一二年第三季交付。二期及三期預計由二零一五年起分階段落成。都城·雅頌居一期合共有八幢優質住宅，截至二零一二年六月三十日，共推出四幢共 900 個單位作預售，並已售出 92%。

### **南昌**

本集團與香格里拉合資於江西省省會南昌市發展綜合用途物業，本集團佔項目 80% 權益。項目座落於紅谷灘中心區之贛江西岸，發展藍圖包括酒店、辦公樓、商用物業及高級公寓，總樓面面積共約 257 萬平方呎。一期之底座結構工程現正進行中，項目包括酒店及住宅，整個工程預計於二零一四年分階段完成。

### **長沙**

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅及商用物業項目，為本集團全資擁有。預計項目總樓面面積約 320 萬平方呎。建設工程現正進行中，預計於二零一四年至二零一六年間分階段落成，並計劃於二零一二年第四季展開預售。

### **瀋陽**

位於遼寧省省會之瀋陽嘉里中心項目，本集團佔其 60% 權益。項目位於青年大街東側及青年公園南面，並座落於標誌性工程金廊的核心位置。項目總樓面面積約 1,470 萬平方呎，將按規劃發展為集酒店、辦公樓、商場、住宅及公寓於一體的綜合項目。項目一期正處於興建階段，整個項目計劃於二零一三年至二零二二年間分階段落成。

### **秦皇島**

位處河北省秦皇島市中心的濱海區域，毗鄰北戴河之豪宅物業項目，建設工程正在進行中，本集團佔項目 60% 權益。項目預計總樓面面積約 480 萬平方呎，將分階段落成。第一期預計於二零一四年完成。

## **滿洲里**

本集團全資擁有，位於內蒙古滿洲里市中心的住宅嵐湖居及商用物業發展項目，第一期住宅項目已經竣工入伙，第二期亦已完成平頂工程。第一期項目完成後，尚餘總樓面面積約 616,000 平方呎。第二期之預售活動已於二零一二年七月展開。

## **唐山**

位於河北省唐山的綜合用途項目，總樓面面積達 330 萬平方呎，由酒店、住宅及配套商用物業組成。本集團佔項目 40% 權益。項目計劃於二零一三年至二零一四年間分階段竣工，預售活動已於二零一二年第二季展開。截至二零一二年六月三十日，已推售其中 130 個單位。

## **寧波**

本集團於寧波市東部新城核心區之地塊，將用作發展高檔住宅項目，總樓面面積約 104 萬平方呎，本集團佔項目 50% 權益。項目一期可發展樓面面積約 408,000 平方呎，正處於繪製施工圖階段，而樁柱工程將於二零一二年第三季展開。

## **營口**

為本集團與香格里拉及豐益國際有限公司共同發展的大型綜合項目。位處遼寧省營口市鮎魚圈的濱海區域，地塊將發展為住宅、商業及酒店用途，總樓面面積約 529 萬平方呎，計劃於二零一五年至二零一九年間分階段完成。本集團佔項目 40% 權益。

## **濟南**

本集團聯同香格里拉於濟南市歷下區發展一綜合用途項目，本集團佔其 55% 權益。項目總樓面面積約為 100 萬平方呎，發展規劃包括酒店、辦公室及商業物業，計劃於二零一五年完成。

## **鄭州**

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊。地塊總樓面面積約為 235 萬平方呎，將發展為包括酒店、住宅、商業及辦公室物業之項目，預期於二零一六年落成。本集團佔項目 55% 權益。

## **莆田**

本集團與香格里拉合作發展位於福建省莆田市之地塊。此地塊位於九華路與荔涵大道交界，總樓面面積約為 390 萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及商用物業，本集團佔項目 60% 權益，預期於二零一七年分階段完成。

## 昆明

本集團於二零一二年六月十三日夥拍香格里拉及宜富集團有限公司在雲南省昆明市市中心購入兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店及商用物業，總樓面面積約為 915,000 平方呎。本集團佔項目 35% 權益。

### (iv) 北京嘉里大酒店

截至二零一二年六月三十日止六個月，北京嘉里大酒店錄得營業額及經營虧損分別為 1.46 億港元及 2,400 萬港元（二零一一年：分別為 1.01 億港元及 1,200 萬港元）。翻新工程將於二零一三年年初竣工。二零一二年上半年的平均入住率為 42%（二零一一年：45%），平均每晚房價較去年同期上升 31%。本集團佔該酒店 71.25% 權益。

## (C) 香港物業部

截至二零一二年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得營業額 81.93 億港元（二零一一年：11.52 億港元）；本集團應佔淨溢利則為 23.73 億港元（二零一一年：21.94 億港元）。

部門營業額主要來自縉庭山、縉城峰、紀雲峰及現崇山之確認銷售。部門維持及管理的優質物業組合，專注在城中罕貴地段發展豪宅物業。部門除了從物業銷售中取得健康的回報，亦在投資物業組合上賺取穩定的經常性收入。

### (i) 投資物業

於截至二零一二年六月三十日止六個月內，本集團在香港的已落成投資物業組合分別錄得 3.49 億港元（二零一一年：3.04 億港元）之租金收入貢獻及經營溢利 2.75 億港元（二零一一年：2.17 億港元）。

於二零一二年六月三十日，本集團在香港包括已落成的住宅、商用及辦公室等投資物業組合之總樓面面積合共 290 萬平方呎（於二零一一年十二月三十一日：277 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：

	於二零一二年六月三十日		於二零一一年十二月三十一日	
	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率	集團應佔 樓面面積 (千平方呎)	出租率
住宅	722	99%	722	99%
商用 <sup>(3)</sup>	1,334 <sup>(3)</sup>	94%	1,205	99%
辦公室	839	95%	839	90%
	<b>2,895</b>		<b>2,766</b>	

附註：

(3) 包括現崇山內新設生活時尚商場之預租

## **企業廣場5期/MegaBox**

座落於東九龍的 MegaBox 為嶄新的購物、餐飲及娛樂旗艦，樓面面積約 110 萬平方呎。MegaBox 提供全面的消閒體驗，匯聚獨特的大型商舖組合及時尚生活亮點，已成為本地家庭及旅客的必到熱點。於二零一二年六月三十日，MegaBox 之出租率為 99.8%（於二零一一年十二月三十一日：99%）。

企業廣場 5 期的兩幢甲級辦公大樓，總樓面面積 519,316 平方呎，於二零一二年六月三十日之出租率為 100%（於二零一一年十二月三十一日：99%）。

## **鯽魚涌嘉里中心**

嘉里中心位於鯽魚涌英皇道 683 號，本集團持有此物業 40% 權益。此新建之甲級辦公室大樓樓高 32 層，總樓面面積約為 511,000 平方呎。受惠於辦公室從中區往外延展的趨勢，嘉里中心的租務洽商持續活躍。於二零一二年六月三十日，項目總面積中約 84.4%（於二零一一年十二月三十一日：66%）已租出。

## **(ii) 物業銷售**

截至二零一二年六月三十日止六個月內，香港已落成物業銷售營業額為 78.44 億港元（二零一一年：8.48 億港元），出售已落成投資物業則帶來銷售金額零港元（二零一一年：7.82 億港元）。期內之確認銷售主要來自縉庭山、縉城峰、紀雲峰及現崇山，為本集團帶來經營溢利 27.42 億港元（二零一一年：3.61 億港元）。

香港物業市場區間分明情況持續。儘管上半年整體市道放緩，但在新的優質項目帶動下，加上供應短缺，豪宅市場維持穩健。整體而言，物業成交減少，但樓價維持穩定。雖然面對挑戰，香港物業部在期內仍成功推出多個優質市區項目，故能達到預計的銷售目標，並取得滿意的業績。

## **香港第一街縉城峰**

縉城峰乃位於西區之市區重建項目，提供 488 個住宅單位及約 16,000 平方呎商舖面積，總樓面面積合共約 440,000 平方呎。物業位處傳統名校及國際學院林立的優越地段。截至二零一二年六月三十日止，已售出 487 個單位，佔總數 99.8%。

## **荃灣縉庭山**

位於荃灣之園林豪宅縉庭山，提供合共 548 個單位，總樓面面積約 450,000 平方呎。項目強調時尚生活，並將自然景致帶入室內。截至二零一二年六月三十日止，已售出全數 548 個單位。

## **跑馬地紀雲峰**

位於跑馬地山光道 20 號的紀雲峰設計時尚高雅，提供 126 個標準單位，總樓面面積約為 245,000 平方呎。本集團佔此豪宅項目 71% 權益。於二零一二年六月三十日，已售出 66 個單位，佔總數 52.4%。

## **黃大仙現崇山**

現崇山優質住宅項目鄰近黃大仙港鐵站，住宅總樓面面積約 893,000 平方呎。五幢設計時尚的住宅大廈提供合共 968 個單位，空間寬敞，並配套豪華會所設施及綠化庭園，以及生活時尚商場。項目入伙紙已於二零一二年四月批出。於二零一二年六月三十日，已售出 653 個單位，佔總數 67.5%。

### **(iii) 發展中物業**

#### **上環西浦**

西浦為重建項目，位於上環皇后大道西 189 號，為區內帶來典雅新氣象。項目毗鄰中環商業區，總樓面面積約 142,000 平方呎，包括豪華住宅及零售店舖，本集團佔項目 71% 權益。項目推售反應熱烈，於二零一二年六月三十日，已售出 144 個單位，佔總數 96.6%。

#### **土瓜灣旭日街**

位於土瓜灣旭日街9號之商住物業重建項目計劃於二零一二年第三季落成。此項目之建設現正進行中，預計落成後可提供總樓面面積約162,000平方呎。項目已申請預售樓花同意書，現階段正待審批。

#### **西半山興漢道**

位於西半山興漢道18-27號之合資項目，本集團佔其71%權益。此項目毗鄰香港大學，區內名校林立，屬罕有的優質市區地段。此優質豪宅項目預計可提供總樓面面積約178,000平方呎，建設工程正在進行中，預期於二零一三年第三季落成。

#### **九龍塘義德道**

位於九龍塘義德道1號之地塊將用作發展豪華住宅物業，總樓面面積約為77,000平方呎。項目位處寧靜高尚地段，極為適合發展與本集團豪宅品牌匹配，擁有尊尚生活環境的項目。項目預期於二零一四年第一季落成。

#### **何文田太子道西**

此重建項目位於何文田太子道西298-300B號，區內名校林立，地段尊貴，適合發展豪華住宅。項目計劃於二零一四年第二季竣工，將提供總樓面面積約61,000平方呎。

#### **跑馬地山光大廈重建項目**

本集團繼紀雲峰後再於跑馬地發展豪華住宅，新項目位於山光道7C-7F號、聚文街及山村道交界，預計於二零一四年第三季完成，將提供總樓面面積約81,000平方呎。

### **沙田沙田嶺路**

本集團現正在沙田沙田嶺路25-27A號發展另一特色項目，總樓面面積約20,000平方呎。本集團佔此豪華洋房項目之71%權益，計劃於二零一四年第四季完成。

### **沙田九肚山**

嘉里建設聯同信和集團及萬泰集團於九肚山發展豪華住宅項目。項目總樓面面積約1,031,000平方呎，包括10座位於沙田半山罕貴地段，綠蔭環繞的高級住宅。項目目標於二零一五年第二季竣工，本集團佔其40%權益。

### **青山公路掃管笏**

於二零一二年二月，本集團透過公開投標購得青山公路掃管笏一幅地塊。地塊面積約723,000平方呎，總樓面面積約為940,000平方呎，計劃用作發展不少於1,100個單位之大型優質住宅項目。項目預計於二零一六年年底竣工。

### **澳門**

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

本集團正就另一幅住宅地塊，與澳門特別行政區政府進行土地轉換程序。建議中之新地塊預期位於沿海新填海區，項目確實選址仍待澳門特區政府確認沿海新城區規劃大綱後落實，預計於二零一三年取得地塊。

## **(D) 海外物業部**

本集團海外物業部於澳洲及菲律賓持有物業組合。

### **(i) 澳洲**

本集團持有Jacksons Landing項目25%權益，於二零一二年六月三十日，已售出其中1,331個單位（二零一一年十二月三十一日：1,324個單位），佔全部1,339個可供發售單位的99%。項目包括約167,000平方呎之商業發展部分。此商住項目位於澳洲悉尼Pyrmont半島，佔地12公頃。

## (ii) 菲律賓

本集團透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益，投資於菲律賓物業市場。SPI持有(i)馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之100%權益，及(ii)間接持有位於馬尼拉金融區Makati的辦公室及商用物業The Enterprise Center之權益。於二零一二年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為99%及84% (二零一一年十二月三十一日：分別為99%及87%)。

One Shangri-La Place之建設工程繼續進行，項目約有428,000平方呎零售物業，另約163萬平方呎作住宅發展用途。其中住宅單位已展開預售，於二零一二年六月三十日共售出764個單位，佔總數59%。

SPI同時參與發展位於馬尼拉Mandaluyong City之The St. Francis Shangri-La Place住宅物業項目。於二零一二年六月三十日，項目之第一座及第二座合共1,152個住宅單位中，已售出其中1,147個單位 (二零一一年十二月三十一日：1,140個單位)。此外，SPI亦持有位於馬尼拉Taguig市Fort Bonifacio區之酒店及豪宅項目40%權益，並投資位於馬尼拉Makati City之Shang Salcedo Place住宅重建項目。

## (E) 物流聯網部

本部門欣然匯報，儘管年度內環球經濟充滿挑戰，其中尤以物流行業為甚，部門在二零一二年上半年仍然錄得令人鼓舞的業績。

計入綜合物流及國際貨運業務各分支所帶來的全面增長貢獻，二零一二年六月三十日止六個月內部門營業額按年上升25%至89.54億港元 (二零一一年：71.42億港元)。集團應佔淨溢利亦按年增長11%至4.30億港元 (二零一一年：3.88億港元)。

### (i) 綜合物流

部門在大中華及亞洲所建的網絡，為部門提供穩固的基礎，對於日趨複雜的供需鏈環境應付裕如。部門並在時裝、電子及工業產品等最終用家領域，建立起專才地位和份額，可服務更廣大的客戶基礎。

部門投資於中國及東南亞有助其提升營運實力，並帶動綜合物流業務營業額在二零一二年上半年按年上升8%至36.52億港元 (二零一一年：33.88億港元)。

### 香港

部門本地倉儲及物流業務在期內表現穩定。為強化營運實力及擴闊服務範疇，部門於六月收購了一家香港保險經紀公司。該收購有助部門為客戶提供更全面的服務，並可建立新的增長點。

## 專注中國

中國的出口增長於二零一二年上半年開始放緩，商品進口經歷了一段高速增長期後亦見減慢。內需方面，國家的中產階層崛起，帶動了大眾可負擔品牌產品的增長。就此等日漸明顯的市場趨勢，部門一直積極回應，在繼續擴展及調整全國設施網絡之餘，已適度調整業務組合和策略，盈利因而取得逾30%之按年增長，成績令人鼓舞。

部門繼續保持中國領先物流商地位，在國內營運物流設施超過900萬平方呎，擁有逾135個支部的網絡，服務涵蓋2,600個城鎮。位於昆山和重慶的物流中心第二期擴建計劃在期內繼續進行，在鄭州、無錫及廈門的新設施亦在興建中。

部門在此市場取得的增長，除了來自業務容量的擴大外，亦源自其獨特服務能力的不斷增強。例如位於昆山的新物流中心已發展成全國汽車配件配送樞紐，為一所全球主要汽車企業提供本地化的物流支援。

台灣最重要的出口工業電子製品較前疲弱，導致經濟增長放緩。而當地政府決定提高燃油及電費，亦對嘉里大榮物流股份有限公司（「嘉里大榮」）的營運成本構成壓力。為了增強台灣業務單位在獨特物流範疇的競爭能力，嘉里大榮收購了當地一家藥品及保健品物流公司，該公司於收購後更改其品牌名稱為信速醫藥物流。

## 亞洲翹楚

上半年，在泰國及越南的強勁增長勢頭帶動下，亞洲仍然是綜合物流分支的重點市場。製造業於期內繼續遷離中國，而亞洲受惠於生產基地的轉移，成為了促進全球經濟復甦的牽頭動力。

隨著多年積極發展，泰國已成為部門於亞洲最重要的市場。Kerry Siam Seaport處理的貨物量持續增長，部門已展開第三期擴建工程，增加新船泊集裝箱旋轉系統。擴建工程在二零一二年第四季完工後，Kerry Siam Seaport的吞吐量將增加一倍，並作為東盟國家主要貨運大門。

泰國業務單位之主要經營目標乃發展成為該國汽車業的主要物流樞紐。因此，部門於羅勇省海岸工業村收購了一幅地塊，以興建總樓面面積380,000平方呎的物流中心，專門服務汽車行業。物流中心地理位置優越，鄰近集結超過500間汽車相關工廠的蘭查邦港口。新設施預計於二零一三年第二季竣工。

部門在亞洲的另一增長點越南，亦展開了擴建及業務開發工作。位於興安總樓面面積達105,000平方呎的新物流設施已於二零一二年上半年落成，令當地網絡更形鞏固。連同位於越南中部峴港及胡志明市另外兩座興建中的設施，部門將在當地建成完善的綜合物流網絡，服務此日益重要的市場。

部門將繼續在東盟國家興建新的物流設施，以捕捉未來的需求增長。

## (ii) 國際貨運

部門致力推行國際擴展策略，國際貨運分支因而在二零一二年六月三十日止六個月內維持強勁增長。於期內，此分支的營業額按年上升41%至53.02億港元（二零一一年：37.54億港元），反映亞洲正面的增長動力，以及歐洲進行業務重整後營運優化之成果。

經過一系列重整計劃，歐洲業務整體表現改善。部門正積極進行洽商，展望中期可將網絡拓展至美洲。美洲正經歷緩慢但穩定的復甦，部門將專注發展該區業務，以充分整合其全球國際貨運之能力。

礙於全球需求減少及出口量下降，中國業務表現受到影響。部門積極開拓併裝能力，故能成功緩解負面的市場因素。部門在二零一二年年初完成收購北京騰昌國際物流有限公司及上海騰隆國際貨運代理有限公司。兩家公司的併入，將部門定位為領先的獨立中性平台進出口空運訂艙代理，服務主要機場。此業務單位已為部門帶來整個期度的盈利貢獻。

在二零一一年收購昆山萬升物流有限公司70%權益，亦為部門提供一個穩固的平台，讓其以無船承運商的身份參與國內海運業務。鑑於亞洲市場持續強勢，部門正制定計劃，進一步拓展緬甸和斯里蘭卡市場，作為擴展區內國際貨運及無船承運商業務的第一步。

## (iii) 物流投資

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

## (iv) 資訊科技

隨著二零一一年定下的國際貨代全球系統一體化戰略，部門新一代的貨代管理系統已成功於上半年在香港和其餘兩個站點推出，證明概念可行。該項目現已進入了一個為期二十四個月的密集實施階段，將推廣到部門的全球貨代業務站點。整個項目預計在二零一四年年初完成。

同時，另一個突破性的虛擬採購辦事處（VBO）系統亦正在開發中，它將會是部門旗艦產品 KerrierVISION 中的一項重要套件。即使客戶沒有在上游設置據點，系統也能幫助客戶遙距實現各種供應鏈規劃和執行功能。該產品將會進一步擴大部門對客戶供應鏈的垂直滲透，成為部門在全球高端物流市場的一項重要競爭優勢。

## (F) 財務回顧

本集團集中處理所有業務上所需的資金，此政策有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零一二年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為 110.75 億港元；而人民幣貸款則約相等於 44.83 億港元。故此於二零一二年六月三十日，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 296.71 億港元的約 37% 及 15%。

非人民幣之外幣借貸總額 110.75 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 101.54 億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約分別合共 6.07 億美元及 5,100 萬紐西蘭元，以對沖美元及紐西蘭元兌港元的外匯風險。

於二零一二年六月三十日，本集團之貸款總額中 23.82 億港元（約佔 8%）須於一年內償還；18.3 億港元（約佔 6%）須於第二年償還；214.77 億港元（約佔 72%）須於第三至第五年內償還；另有 39.82 億港元（約佔 14%）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。於二零一二年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約 87%。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。

於二零一二年六月三十日，按本集團之負債淨額 164.19 億港元及股東權益 665.22 億港元計算，資產負債比率為 24.7%（於二零一一年十二月三十一日：18.6%）。

有關本集團之可用財務資源，於二零一二年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 86.56 億港元，手頭現金淨額則為 132.52 億港元。加上來自本集團投資物業組合、酒店及物流業務的強勁經常性現金流量，為本集團帶來強健的財務狀況，讓本集團可於投資機會出現時把握時機。

於二零一二年二月，本公司一間全資擁有的附屬公司 Wiseyear Holdings Limited 根據中期債券發行計劃發行 6 億美元之 5 年期定息債券。此定息債券於新加坡證券交易所上市，票面息率為每年 5%。

於二零一二年二月，本集團贖回所有可換股債券。

於二零一二年六月七日，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。

## **(G) 展望**

### **(i) 中國物業部**

中國物業市場經過二零一二年上半年的緊縮調整後，已有見底鞏固的跡象，銷量和售價均開始有所改善。然而市場對於今後國家的宏觀調控政策方向卻看法不一。

鑑於國民生產總值增長放緩，中央政府面對兩難，一方面需要控制房地產投機活動，另一方面房地產作為重要增長動力，政府亦要慎防遏抑政策可能令經濟受影響。因此，儘管有關部門多番強調會堅定不移地維持房地產的規管政策，市場預期在地方層面會有個別的寬鬆措施浮現。

雖然調控政策為集團在中國的業務帶來了挑戰，管理層認為中央政府的長遠目標是要保證房地產市場健康，以支持國家的持續發展。此發展方向有利於集團在內地的長期投入。

展望未來，本集團將繼續在主要城市發展多用途物業項目。此等大型綜合發展項目，當中包含商業、住宅、酒店及辦公室等部分，為集團均衡物業組合之重要基石，可在銷售收益之上，為集團引入健康的經常性收益。上海市南京路靜安嘉里中心今年竣工，將是部門一個重要的里程碑。

面對不穩定的環境，集團深明政策及品牌延續的重要性，會持續落實既定的長遠增長策略，更堅持優質以支持集團的卓越品牌。

### **(ii) 香港物業部**

儘管經濟前景依然不明朗，惟低息環境及其他多項因素持續對香港地產市道帶來正面影響。其中優質市區地段的物業在供求互動中更見強勁的支持。

本集團在香港的銷售活動，將繼續按規劃如期進行。同時，集團將繼續對市場變化保持警覺，定期對銷售策略作出微調。至為首要的，乃致力實踐集團保證優質的品牌承諾，繼續為市場帶來模範物業項目。

租務市場持續健康穩定。香港仍然是充滿活力的世界商業中心，對高級出租物業維持強勁的需求。本集團擁有獨特罕貴的豪宅物業組合，預計可在此資產基礎上享有更多的增長空間。

零售部門表現亦理想。除了 MegaBox 獲悉數租出，位於現崇山的嶄新時尚商場，預租亦得到良好的反應。本集團將繼續策劃獨特且具吸引力的租戶組合，以支持零售物業的業績表現。儘管中環商業區辦公室租賃市場出現若干調整，但在商界從中區往外延展的趨勢下，集團在港島東及九龍東的辦公室物業，預計可保持理想的租賃表現。

整體而言，本集團對香港物業業務的展望保持平穩。本集團擁有行之有效的經營策略和強健的管理團隊，能在充滿挑戰的經營環境下，有效地將策略落實。

### (iii) 物流聯網部

對於更廣泛的全球經濟放緩及消費模式循環波動，部門會保持敏銳的觸覺。部門認為在此經濟環境下，企業會檢討其供應鏈運作，因而為部門創造更多商機。部門通過精心的投資計劃，已在不同的市場和業務中嵌入增長引擎，並會繼續紮實推進，努力爭取正面的成果。

今天的經營成果有賴部門持續不斷的前瞻性規劃。為了保持增長勢頭，部門正研究一系列的投資選擇，以擴闊全球網絡及提升業務實力。此等投資將為部門的短期增長播下堅實的種子。

部門已按照計劃，制定並實施來年的發展策略。東南亞和中國為部門的短期業務重點所在，部門正在此等市場擴展業務，並進行併購活動。部門的最終目標是優化現有的覆蓋網絡，俾能為全球客戶提供高效的產品和服務。能達成給予客戶的承諾，部門便可確保企業的長遠成功和理想的股東回報。

### 僱員

於二零一二年六月三十日，本公司及其附屬公司約有 22,000 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

本公司股東（「股東」）分別於二零零二年四月十七日及二零一一年五月五日批准終止（即不得再授出本公司購股權（「購股權」））於一九九七年採納之行政人員購股權計劃（「一九九七年購股權計劃」）及於二零零二年採納之購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」），惟於一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃有效期內已授出之購股權將根據其發行條款繼續有效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

於二零一一年五月五日，股東批准採納新購股權計劃（「二零一一年購股權計劃」）。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。於二零一二年四月三十日，總計24,340,000股購股權根據二零一一年購股權計劃授出。

於二零一二年六月三十日，總計 42,465,000 股購股權尚未行使，當中 18,175,000 及 24,290,000 購股權分別根據二零零二年購股權計劃及二零一一年購股權計劃授出。

## 企業管治

於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日期間，本公司已遵守上市規則舊附錄十四所載之《企業管治常規守則》的舊守則條文。於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間，本公司已遵守上市規則新附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》的新守則條文。

## 暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一二年九月七日（星期五）暫停辦理本公司股東名冊（「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二零一二年九月六日（星期四）下午四時正前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 28 號金鐘匯中心 26 樓。中期股息將於二零一二年九月十三日（星期四）派發予於二零一二年九月七日（星期五）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

於截至二零一二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。

承董事會命  
郭孔丞  
主席

香港，二零一二年八月二十三日

於本公告日期，本公司之董事為：

### 執行董事：

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

### 獨立非執行董事：

劉菱輝先生、古滿麟先生及黃汝璞女士，JP。

\* 僅供識別