



嘉里建設有限公司

# 2014 中期報告

截至二零一四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

#### 獨立非執行董事

劉菱輝先生  
古滿麟先生  
黃汝璞女士，JP  
張祖同先生

#### 審核與企業管治委員會

劉菱輝先生，主席  
古滿麟先生  
黃汝璞女士，JP  
張祖同先生

#### 薪酬委員會

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

#### 提名委員會

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

#### 財務委員會

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  
二零一四年九月五日

### 建議派發中期股息

二零一四年九月十六日

## 截至二零一四年六月三十日止六個月中期業績

嘉里建設有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)報告本集團截至二零一四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二零一四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。

截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團股東應佔綜合淨溢利為23.9億港元，較二零一三年同期之53.75億港元下跌56%。此下跌主要是由於本集團之投資物業公允價值之增加顯著下跌。本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零一四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5.86億港元(二零一三年：30.8億港元)。截至二零一四年六月三十日止六個月，在未計入上述公允價值之增加所產生的影響前，本集團錄得股東應佔溢利為18.04億港元(二零一三年：22.95億港元)，下跌21%，當中11%之股東應佔溢利下跌乃由於因在二零一三年十二月分拆嘉里物流聯網有限公司(「嘉里物流」)而令本公司於嘉里物流之權益由全資擁有的附屬公司轉變為聯營公司。

截至二零一四年六月三十日止六個月之每股盈利為1.65港元，較二零一三年同期錄得之每股3.73港元下跌56%。每股盈利之計算基準詳列賬目附註7內。

投資物業公允價值之調整及分佔嘉里物流淨溢利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
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之調整及分佔嘉里物流淨溢利前之股東應佔溢利	1,596	1,840	
加：			
分佔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嘉里物流淨溢利	208	455	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	1,804	2,295	-21%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	586	3,080	
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	2,390	5,375	-56%

董事宣布將於二零一四年九月十六日(星期二)派發截至二零一四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」)(二零一三年：0.35港元)予於二零一四年九月五日(星期五)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)內之股東。

於二零一四年五月五日舉行之本公司股東週年大會上，股東通過截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.55港元，合共約7.94億港元，並已於二零一四年五月二十日派發。

## 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 二零一四年	二零一三年 (重列)
		千港元	千港元
<b>持續經營業務</b>			
營業額	3	<b>6,173,689</b>	7,731,725
銷售成本		<b>(1,880,882)</b>	(3,712,120)
直接經營費用		<b>(1,058,416)</b>	(750,995)
毛利		<b>3,234,391</b>	3,268,610
其他收入及收益淨額		<b>170,868</b>	160,615
行政及其他經營費用		<b>(600,965)</b>	(484,868)
投資物業公允價值之增加		<b>825,980</b>	5,466,954
除融資費用前經營溢利		<b>3,630,274</b>	8,411,311
融資費用		<b>(310,434)</b>	(183,579)
經營溢利	4	<b>3,319,840</b>	8,227,732
應佔聯營公司業績		<b>566,295</b>	306,540
除稅前溢利		<b>3,886,135</b>	8,534,272
稅項	5	<b>(885,139)</b>	(2,194,188)
來自持續經營業務期內溢利		<b>3,000,996</b>	6,340,084
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務期內溢利	6	—	1,056,013
期內溢利		<b>3,000,996</b>	7,396,097
應佔溢利：			
公司股東			
來自持續經營業務溢利		<b>2,389,946</b>	4,471,481
來自已終止經營業務溢利		—	903,554
		<b>2,389,946</b>	5,375,035
非控制性權益			
來自持續經營業務溢利		<b>611,050</b>	1,868,603
來自已終止經營業務溢利		—	152,459
		<b>611,050</b>	2,021,062
		<b>3,000,996</b>	7,396,097

## 簡明綜合中期收益表（續）

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一四年	二零一三年 (重列)
		千港元	千港元
中期股息		<b>433,309</b>	503,964
每股中期股息		<b>0.30港元</b>	0.35港元
每股盈利	7		
— 基本			
來自持續經營業務		<b>1.65港元</b>	3.11港元
來自已終止經營業務		—	0.62港元
		<b>1.65港元</b>	3.73港元
— 攤薄			
來自持續經營業務		<b>1.65港元</b>	3.10港元
來自已終止經營業務		—	0.62港元
		<b>1.65港元</b>	3.72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	
	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元
期內溢利	3,000,996	7,396,097
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
可供出售投資公允價值之減少	(1,432)	(50,932)
應佔聯營公司的其他全面收益	(113,364)	891
現金流量對沖	(32,036)	131,425
境外業務的匯兌差異淨額	(1,655,693)	658,258
期內其他全面收益總額(已扣除稅項)	(1,802,525)	739,642
期內全面收益總額	1,198,471	8,135,739
應佔全面收益總額：		
公司股東	998,518	5,964,226
非控制性權益	199,953	2,171,513
	1,198,471	8,135,739
公司股東應佔全面收益總額來自：		
持續經營業務	998,518	5,119,589
已終止經營業務	-	844,637
	998,518	5,964,226

## 簡明綜合中期財務狀況表

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日 千港元	經審核 二零一三年 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	8	<b>4,745,130</b>	4,960,327
投資物業	8	<b>53,838,624</b>	53,670,734
租賃土地及土地使用權	8	<b>1,209,977</b>	1,261,637
發展中物業		<b>36,304,545</b>	35,024,143
土地訂金		<b>1,206,330</b>	1,226,536
聯營公司		<b>18,546,555</b>	18,293,815
衍生金融工具		<b>256,828</b>	279,702
可供出售投資		<b>1,862,790</b>	1,864,222
長期應收賬項		<b>375,716</b>	366,501
無形資產	8	<b>122,504</b>	122,528
		<b>118,468,999</b>	117,070,145
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>5,122,264</b>	6,538,516
已落成之待售物業		<b>4,077,064</b>	4,000,433
應收賬項、預付款項及訂金	9	<b>3,304,177</b>	2,669,459
可收回稅項		<b>269,140</b>	319,065
儲稅券		<b>127,746</b>	115,183
以公允價值計量且其變動計入損益之上市證券		<b>177,106</b>	168,695
衍生金融工具		<b>11,934</b>	14,053
受限制之銀行存款		<b>31,922</b>	13,722
現金及銀行結存		<b>10,759,175</b>	11,480,081
		<b>23,880,528</b>	25,319,207
<b>流動負債</b>			
應付賬項、已收訂金及應計項目	10	<b>7,725,461</b>	7,764,552
稅項		<b>2,210,888</b>	2,871,057
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	11	<b>2,518,281</b>	3,965,086
		<b>12,454,630</b>	14,600,695
<b>流動資產淨值</b>		<b>11,425,898</b>	10,718,512
<b>總資產減流動負債</b>		<b>129,894,897</b>	127,788,657

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日 千港元	經審核 二零一三年 十二月三十一日 千港元
非流動負債			
長期銀行貸款	11	<b>22,306,559</b>	20,835,157
定息債券		<b>10,181,060</b>	10,175,480
非控制性權益貸款		<b>2,005,525</b>	2,272,385
遞延稅項		<b>5,801,205</b>	5,630,222
		<b>40,294,349</b>	38,913,244
總資產減負債		<b>89,600,548</b>	88,875,413
權益			
公司股東應佔資本及儲備			
股本		<b>1,444,362</b>	1,444,293
股份溢價		<b>12,371,973</b>	12,350,197
其他儲備		<b>14,623,783</b>	15,979,337
保留溢利		<b>47,142,862</b>	45,187,038
擬派股息		<b>433,309</b>	794,361
		<b>76,016,289</b>	75,755,226
非控制性權益		<b>13,584,259</b>	13,120,187
總權益		<b>89,600,548</b>	88,875,413

## 財務摘要

	未經審核 二零一四年 六月三十日	經審核 二零一三年 十二月三十一日
公司股東應佔權益(百萬港元)	<b>76,016</b>	75,755
借貸淨額(包括債券)(百萬港元)	<b>24,215</b>	23,482
每股資產淨值(公司股東應佔權益)	<b>52.63港元</b>	52.45港元
資產負債比率(借貸淨額/公司股東應佔權益)	<b>31.9%</b>	31.0%

## 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 二零一四年	二零一三年 (重列)
	千港元	千港元
<b>經營業務</b>		
來自／(應用於) 經營之現金淨額	<b>3,459,795</b>	(7,476,389)
已付利息	<b>(629,652)</b>	(603,788)
已繳所得稅款	<b>(1,152,017)</b>	(341,156)
來自／(應用於) 經營業務之現金淨額	<b>1,678,126</b>	(8,421,333)
<b>投資業務</b>		
添置物業、機器及設備、投資物業 及發展中物業	<b>(1,790,431)</b>	(1,818,164)
土地訂金增加	<b>(78)</b>	(859,791)
收購附屬公司	–	(580,215)
收購附屬公司之額外權益	–	(179,050)
聯營公司投資之增加	<b>(19,901)</b>	(295,480)
已收聯營公司股息	<b>197,101</b>	91,056
聯營公司(額外借款)／還款淨額	<b>(118,524)</b>	1,303,905
購買可供出售投資	–	(579)
長期應收賬項之增加	<b>(10,304)</b>	(32,292)
已收利息	<b>145,186</b>	133,265
受限制及有抵押之銀行存款之增加	<b>(18,596)</b>	(3,435)
超過三個月到期之短期銀行存款之(增加)／減少	<b>(371,706)</b>	1,269,928
已收上市及非上市投資股息	<b>44,740</b>	43,902
出售物業、機器及設備及投資物業 所得款項	<b>19,996</b>	107,278
應用於投資業務之現金淨額	<b>(1,922,517)</b>	(819,672)
<b>融資業務</b>		
發行股本所得款項	<b>1,235</b>	16,436
償還銀行貸款	<b>(6,338,489)</b>	(13,006,690)
所提取銀行貸款	<b>6,482,874</b>	20,721,179
已付股息	<b>(794,391)</b>	(791,930)
非控制性權益注入資本	<b>278,549</b>	58,952
已付附屬公司股息予非控制性權益	<b>(14,430)</b>	(50,582)
非控制性權益貸款之增加	<b>(266,860)</b>	(380,896)
(應用於)／來自融資業務之現金淨額	<b>(651,512)</b>	6,566,469
現金及現金等值之減少	<b>(895,903)</b>	(2,674,536)
匯率變動的影響	<b>(188,554)</b>	52,411
於一月一日之現金及現金等值	<b>11,072,488</b>	14,154,512
於六月三十日之現金及現金等值	<b>9,988,031</b>	11,532,387
<b>現金及現金等值之分析</b>		
現金及銀行結存(不計算超過三個月到期之銀行存款)	<b>9,988,031</b>	11,559,186
有抵押銀行透支	–	(19,487)
無抵押銀行透支	–	(7,312)
	<b>9,988,031</b>	11,532,387

### 簡明綜合中期權益變動表 — 未經審核

	公司股東應佔權益						非控制性 權益	總權益
	股本 千港元	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	保留溢利 千港元	擬派股息 千港元	合計 千港元		
於二零一四年一月一日之結餘	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>

簡明綜合中期權益變動表  
— 未經審核（續）

	公司股東應佔權益						非控制性 權益	總權益 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		
於二零一三年一月一日之結餘	1,439,131	12,208,679	15,548,181	40,764,054	791,522	70,751,567	13,470,203	84,221,770
期內溢利	-	-	-	5,375,035	-	5,375,035	2,021,062	7,396,097
可供出售投資公允價值之減少	-	-	(50,932)	-	-	(50,932)	-	(50,932)
應佔一間聯營公司的外匯儲備	-	-	891	-	-	891	-	891
現金流量對沖	-	-	131,425	-	-	131,425	-	131,425
境外業務的匯兌差異淨額	-	-	507,807	-	-	507,807	150,451	658,258
截至二零一三年六月三十日止六個月 全面收益總額	-	-	589,191	5,375,035	-	5,964,226	2,171,513	8,135,739
發行股本								
— 行使購股權	767	28,292	(12,623)	-	-	16,436	-	16,436
僱員購股權計劃								
— 僱員服務之價值	-	-	38,902	-	-	38,902	-	38,902
已付股息	-	-	-	(408)	(791,522)	(791,930)	(50,582)	(842,512)
二零一三年擬派中期股息	-	-	-	(503,964)	503,964	-	-	-
轉撥	-	-	1,418	(1,418)	-	-	-	-
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	20,282	20,282
收購附屬公司之額外權益	-	-	(113,944)	-	-	(113,944)	(65,106)	(179,050)
非控制性權益注入資本	-	-	-	-	-	-	58,952	58,952
	<u>767</u>	<u>28,292</u>	<u>(86,247)</u>	<u>(505,790)</u>	<u>(287,558)</u>	<u>(850,536)</u>	<u>(36,454)</u>	<u>(886,990)</u>
於二零一三年六月三十日之結餘	<u>1,439,898</u>	<u>12,236,971</u>	<u>16,051,125</u>	<u>45,633,299</u>	<u>503,964</u>	<u>75,865,257</u>	<u>15,605,262</u>	<u>91,470,519</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 編製基準及會計政策

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

此未經審核簡明綜合中期財務報表須與截至二零一三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二零一三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。

以下為已公布但在二零一四年一月一日開始之財政年度未生效及未被本集團提早採用的準則及對現有準則的修訂本：

- 香港財務準則9，「金融工具」
- 香港財務準則14，「監管遞延賬目」
- 香港財務準則15，「來自客戶合約的收入」
- 二零一零年至二零一二年週期年度改進
- 二零一一年至二零一三年週期年度改進

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會有差異。

編製此簡明綜合中期財務報表，管理層於應用本集團會計政策時所作出之重大判斷及估算不確定之主要源頭與截至二零一三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，並須與本集團二零一三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。

## 簡明綜合中期財務報表附註(續)

### 2. 財務風險管理及公允價值計量(續)

#### (ii) 金融工具公允價值之估算

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

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

下表顯示本集團於二零一四年六月三十日按公允價值計量的財務資產：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	268,762	-	268,762
可供出售投資	495,492	-	1,367,298	1,862,790
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	177,106	-	-	177,106
總資產	<u>672,598</u>	<u>268,762</u>	<u>1,367,298</u>	<u>2,308,658</u>

下表顯示本集團於二零一三年十二月三十一日按公允價值計量的財務資產：

	第1層 千港元	第2層 千港元	第3層 千港元	總計 千港元
資產				
衍生金融工具	-	293,755	-	293,755
可供出售投資	483,647	-	1,380,575	1,864,222
以公允價值計量且其變動計入 損益的上市證券	168,695	-	-	168,695
總資產	<u>652,342</u>	<u>293,755</u>	<u>1,380,575</u>	<u>2,326,672</u>

期內各分層間並沒有轉撥。

#### (iii) 用於計算第2層金融工具公允價值之估算技巧

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

**(iv) 以重大非可觀察輸入之金融工具公允價值計量 (第3層)**

下表顯示第3層金融工具的變動：

	可供出售投資	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之期初結餘	1,380,575	1,454,668
在全面收益確認的虧損	(13,277)	(33,039)
增加	-	1,294
出售	-	(715)
匯兌調整	-	(915)
	<u>1,367,298</u>	<u>1,421,293</u>
於六月三十日之期末結餘		

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3層公允價值），該估算乃用作財務報告所需。管理層與估算隊伍就每個報告日之估算程序及結果進行討論。於討論其間，公允價值轉變之原因亦會作出解釋。

**(vi) 以攤銷成本列賬的財務資產及負債之公允價值**

於二零一四年六月三十日，上市定息債券之公允價值為11,039,653,000港元（二零一三年十二月三十一日：10,940,941,000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

## 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

	已落成住宅物業		已落成商用物業			發展中商用物業	總額
	香港 千港元	香港 千港元	中國 千港元	海外 千港元	中國 千港元	千港元	
於二零一四年一月一日							
期初結餘	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淨溢利	-	-	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>-</u>	<u>4,524,195</u>	<u>53,838,624</u>	
於二零一四年六月三十日							
期末結餘	<u>10,036,300</u>	<u>8,367,930</u>	<u>30,910,199</u>	<u>-</u>	<u>4,524,195</u>	<u>53,838,624</u>	
於二零一三年一月一日							
期初結餘	9,885,500	12,476,130	17,176,059	402,571	7,544,165	47,484,425	
增加及轉撥	-	2,921	104,127	-	3,174,100	3,281,148	
來自公允價值調整之淨溢利	-	777,679	134,431	57,450	4,955,697	5,925,257	
出售	-	-	(47,657)	-	-	(47,657)	
匯兌調整	-	-	274,462	(6,176)	122,296	390,582	
	<u>9,885,500</u>	<u>13,256,730</u>	<u>17,641,422</u>	<u>453,845</u>	<u>15,796,258</u>	<u>57,033,755</u>	
於二零一三年六月三十日							
期末結餘	<u>9,885,500</u>	<u>13,256,730</u>	<u>17,641,422</u>	<u>453,845</u>	<u>15,796,258</u>	<u>57,033,755</u>	

因在二零一三年十二月分拆嘉里物流而令本公司於嘉里物流之權益由全資擁有的附屬公司轉變為聯營公司前，嘉里物流之資產綜合於本集團之資產內。

#### 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。

#### 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。於二零一四年六月三十日，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3.5%至5.5%（二零一三年十二月三十一日：3.5%至5.5%）及7%至9%（二零一三年十二月三十一日：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。

## 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

(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	
	二零一四年	二零一三年 (重列)	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
主要業務：				
物業租務及其他				
- 中華人民共和國（「中國」）物業	<b>1,036,739</b>	528,285	<b>814,981</b>	393,798
- 香港物業	<b>437,170</b>	448,492	<b>336,835</b>	355,903
	<b>1,473,909</b>	976,777	<b>1,151,816</b>	749,701
物業銷售				
- 中國物業（附註）	<b>703,157</b>	2,710,129	<b>252,201</b>	1,122,413
- 香港物業	<b>3,437,001</b>	3,901,427	<b>1,781,623</b>	1,377,889
	<b>4,140,158</b>	6,611,556	<b>2,033,824</b>	2,500,302
酒店營運－中國物業	<b>559,622</b>	143,392	<b>48,751</b>	18,607
持續經營業務	<b>6,173,689</b>	7,731,725	<b>3,234,391</b>	3,268,610
已終止經營業務				
- 物流營運	-	9,521,789	-	1,447,564
	<b>6,173,689</b>	<b>17,253,514</b>	<b>3,234,391</b>	<b>4,716,174</b>
主要市場：				
持續經營業務				
- 中國	<b>2,299,518</b>	3,381,806	<b>1,115,933</b>	1,534,818
- 香港	<b>3,874,171</b>	4,349,919	<b>2,118,458</b>	1,733,792
	<b>6,173,689</b>	<b>7,731,725</b>	<b>3,234,391</b>	<b>3,268,610</b>
主要市場：				
已終止經營業務				
- 中國	-	4,223,054	-	437,490
- 香港	-	1,296,241	-	341,649
- 其他	-	4,002,494	-	668,425
	-	<b>9,521,789</b>	-	<b>1,447,564</b>

附註：截至二零一四年六月三十日止六個月，銷售投資物業為數共17,494,000港元（二零一三年：73,653,000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析如下：

	截至二零一四年六月三十日止六個月						
	千港元						
	中國物業	香港物業	營運分部 總額	其他	綜合持續 經營業務	已終止 經營業務： 物流	總計
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>	<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	-	3,234,391
其他收入及收益淨額					170,868	-	170,868
行政及其他經營費用					(600,965)	-	(600,965)
投資物業公允價值之增加					825,980	-	825,980
除融資費用前經營溢利					3,630,274	-	3,630,274
融資費用					(310,434)	-	(310,434)
經營溢利					3,319,840	-	3,319,840
應佔聯營公司業績					566,295	-	566,295
除稅前溢利					3,886,135	-	3,886,135
稅項					(885,139)	-	(885,139)
期內溢利					<u>3,000,996</u>	<u>-</u>	<u>3,000,996</u>
應佔溢利：							
公司股東					2,389,946	-	2,389,946
非控制性權益					611,050	-	611,050
					<u>3,000,996</u>	<u>-</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>	<u>-</u>	<u>158,296</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析如下：（續）

	截至二零一三年六月三十日止六個月（重列）						
	千港元						
	中國物業	香港物業	營運分部 總額	其他	綜合持續 經營業務	已終止 經營業務： 物流	總計
收入							
營業額	<u>3,381,806</u>	<u>4,349,919</u>	<u>7,731,725</u>	<u>-</u>	<u>7,731,725</u>	<u>9,521,789</u>	<u>17,253,514</u>
業績							
分部業績－毛利	1,534,818	1,733,792	3,268,610	-	3,268,610	1,447,564	4,716,174
其他收入及收益淨額					160,615	28,743	189,358
行政及其他經營費用					(484,868)	(758,616)	(1,243,484)
投資物業公允價值之增加					5,466,954	458,303	5,925,257
除融資費用前經營溢利					8,411,311	1,175,994	9,587,305
融資費用					(183,579)	(45,096)	(228,675)
經營溢利					8,227,732	1,130,898	9,358,630
應佔聯營公司業績					306,540	71,626	378,166
除稅前溢利					8,534,272	1,202,524	9,736,796
稅項					(2,194,188)	(146,511)	(2,340,699)
期內溢利					<u>6,340,084</u>	<u>1,056,013</u>	<u>7,396,097</u>
應佔溢利：							
公司股東					4,471,481	903,554	5,375,035
非控制性權益					1,868,603	152,459	2,021,062
					<u>6,340,084</u>	<u>1,056,013</u>	<u>7,396,097</u>
折舊及攤銷	<u>25,499</u>	<u>6,471</u>	<u>31,970</u>	<u>3,336</u>	<u>35,306</u>	<u>215,797</u>	<u>251,103</u>

(iii) 本集團之資產總值及負債總額按營運分部分分析如下：

	二零一四年六月三十日						
	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>80,118,995</u>	<u>52,649,743</u>	<u>2,257,654</u>	<u>135,026,392</u>	<u>58,737,919</u>	<u>(51,414,784)</u>	<u>142,349,527</u>
負債總額	<u>44,431,048</u>	<u>26,185,213</u>	<u>119,278</u>	<u>70,735,539</u>	<u>33,428,224</u>	<u>(51,414,784)</u>	<u>52,748,979</u>

  

	二零一三年十二月三十一日						
	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>79,916,788</u>	<u>52,270,556</u>	<u>2,235,881</u>	<u>134,423,225</u>	<u>57,485,681</u>	<u>(49,519,554)</u>	<u>142,389,352</u>
負債總額	<u>43,948,910</u>	<u>26,062,078</u>	<u>114,248</u>	<u>70,125,236</u>	<u>32,908,257</u>	<u>(49,519,554)</u>	<u>53,513,939</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 4. 經營溢利

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營溢利已計入／扣除下列各項：				
<i>計入</i>				
上市及非上市投資股息收入	44,740	43,064	-	838
利息收入	136,817	110,511	-	19,705
出售投資物業所得溢利淨額	5,341	20,747	-	-
<i>扣除</i>				
物業、機器及設備之折舊及租賃土地 及土地使用權之攤銷	158,296	35,306	-	196,294
無形資產之攤銷	-	-	-	19,503
融資成本總額	638,210	567,455	-	45,096
減：撥充發展中物業及建築中投資物業成本	(320,733)	(408,220)	-	-
	317,477	159,235	-	45,096
衍生金融工具之公允價值之（增加）／減少	(7,043)	24,344	-	-
期內融資費用總額	310,434	183,579	-	45,096

## 5. 稅項

	持續經營業務		已終止經營業務	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
稅項(開支)/抵免包括：				
中國稅項				
本期	(208,588)	(549,526)	-	(49,644)
往年之(不足)/多提撥備	(70)	(408)	-	57
遞延	(317,541)	(1,354,729)	-	450
	(526,199)	(1,904,663)	-	(49,137)
香港利得稅				
本期	(323,384)	(281,107)	-	(34,100)
往年之(不足)/多提撥備	(12,361)	4,345	-	1,241
遞延	(11,099)	(4,331)	-	(7,238)
	(346,844)	(281,093)	-	(40,097)
海外稅項				
本期	(3,742)	(3,486)	-	(57,045)
往年之(不足)/多提撥備	(3,945)	-	-	2,972
遞延	(4,409)	(4,946)	-	(3,204)
	(12,096)	(8,432)	-	(57,277)
	(885,139)	(2,194,188)	-	(146,511)

香港利得稅乃根據截至二零一四年六月三十日止六個月估計應課稅溢利按16.5%（二零一三年：16.5%）之稅率計算。中國及海外之所得稅則按照截至二零一四年六月三十日止六個月估計應課稅溢利分別依本集團有經營業務之中國及海外國家之現行稅率計算。

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

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 6. 已終止經營業務

隨着本集團於二零一三年十二月十九日以嘉里物流股份作實物形式派付股息並以於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市形式分拆嘉里物流完成後，嘉里物流已由本公司全資擁有的附屬公司轉變為聯營公司，詳情已於截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表中披露。嘉里物流之業績不再綜合於本集團內。若干比較數字已重列以分開呈列已終止經營業務及持續經營業務。

(i) 期內已終止經營業務之業績分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收入	-	9,521,789
其他收入及收益淨額	-	28,743
支出	-	(8,877,937)
投資物業公允價值之增加	-	458,303
應佔聯營公司業績	-	71,626
	<u>-</u>	<u>1,172,484</u>
除稅前溢利	-	1,202,524
稅項	-	(146,511)
	<u>-</u>	<u>1,056,013</u>
來自己終止經營業務期內溢利	<u>-</u>	<u>1,056,013</u>
來自己終止經營業務期內應佔溢利：		
公司股東	-	903,554
非控制性權益	-	152,459
	<u>-</u>	<u>1,056,013</u>

(ii) 期內來自己終止經營業務之現金流分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營現金流	-	687,438
投資現金流	-	(986,156)
融資現金流	-	738,694
	<u>-</u>	<u>439,976</u>
來自己終止經營業務的淨現金流入	<u>-</u>	<u>439,976</u>

## 7. 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	
	二零一四年	二零一三年
已發行普通股股份加權平均數	<b>1,444,344,504</b>	1,439,822,057
	千港元	千港元
股東應佔溢利		
來自持續經營業務	<b>2,389,946</b>	4,471,481
來自已終止經營業務	—	903,554
	<b>2,389,946</b>	5,375,035
每股基本盈利		
來自持續經營業務	<b>1.65港元</b>	3.11港元
來自已終止經營業務	—	0.62港元
	<b>1.65港元</b>	3.73港元

## 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	
	二零一四年	二零一三年
已發行普通股股份加權平均數	<b>1,444,344,504</b>	1,439,822,057
購股權之調整	<b>364,084</b>	3,171,854
用以計算每股攤薄盈利之普通股股份加權平均數	<b>1,444,708,588</b>	1,442,993,911
	千港元	千港元
股東應佔溢利		
來自持續經營業務	<b>2,389,946</b>	4,471,481
來自已終止經營業務	—	903,554
	<b>2,389,946</b>	5,375,035
每股攤薄盈利		
來自持續經營業務	<b>1.65港元</b>	3.10港元
來自已終止經營業務	—	0.62港元
	<b>1.65港元</b>	3.72港元

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 8. 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
於二零一四年一月一日期初賬面淨值	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)	-
於二零一四年六月三十日期末賬面淨值	<u>4,745,130</u>	<u>53,838,624</u>	<u>1,209,977</u>	<u>122,504</u>
於二零一三年一月一日期初賬面淨值	6,626,304	47,484,425	531,796	1,896,333
添置	392,668	491,586	-	-
收購附屬公司	53,071	-	-	167,244
公允價值增加	-	5,925,257	-	-
出售	(28,197)	(47,657)	-	-
轉撥	2,324,579	2,789,562	823,537	-
折舊及攤銷	(226,862)	-	(6,164)	(19,503)
匯兌調整	(108,288)	390,582	(203)	898
於二零一三年六月三十日期末賬面淨值	<u>9,033,275</u>	<u>57,033,755</u>	<u>1,348,966</u>	<u>2,044,972</u>

因在二零一三年十二月分拆嘉里物流而令本公司於嘉里物流之權益由全資擁有的附屬公司轉變為聯營公司前，嘉里物流之資產綜合於本集團之資產內。

## 9. 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。於二零一四年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	<b>1,916,751</b>	1,201,900
一個月至三個月	<b>36,699</b>	11,238
超過三個月	<b>13,004</b>	3,665
	<b><u>1,966,454</u></b>	<b><u>1,216,803</u></b>

## 10. 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。於二零一四年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
一個月以下	<b>205,191</b>	220,269
一個月至三個月	<b>3,578</b>	17,169
超過三個月	<b>6,615</b>	16,851
	<b><u>215,384</u></b>	<b><u>254,289</u></b>

## 簡明綜合中期財務報表附註（續）

### 11. 銀行貸款

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款－無抵押	19,742,450	19,275,948
銀行貸款－有抵押	5,082,390	5,524,295
銀行貸款總額（附註(i)）	24,824,840	24,800,243
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(2,518,281)	(3,965,086)
	<u>22,306,559</u>	<u>20,835,157</u>

(i) 於二零一四年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
1年內	2,518,281	3,965,086
在第2至第5年內		
－ 在第2年內	11,491,705	2,154,356
－ 在第3年內	1,364,204	11,283,253
－ 在第4年內	5,769,739	855,632
－ 在第5年內	3,590,104	5,374,228
	<u>22,215,752</u>	<u>19,667,469</u>
於5年內償還	24,734,033	23,632,555
超過5年	90,807	1,167,688
	<u>24,824,840</u>	<u>24,800,243</u>

### 12. 承擔

於二零一四年六月三十日，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：

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
已簽約但未撥備	9,203,986	9,339,172
已批准但未簽約	173,408	919,798
	<u>9,377,394</u>	<u>10,258,970</u>

## 13. 或然負債

## 銀行及其他信貸之擔保

	二零一四年 六月三十日 千港元	二零一三年 十二月三十一日 千港元
關於若干聯營公司之銀行及其他信貸之擔保(附註(i))	2,843,831	2,550,994
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))	803,296	975,273
	<u>3,647,127</u>	<u>3,526,267</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，亦即本集團於二零一四年六月三十日須承擔之財務風險共約2,843,831,000港元(二零一三年十二月三十一日：2,550,994,000港元)。由本集團於二零一四年六月三十日擔保之該等信貸總額約為5,109,828,000港元(二零一三年十二月三十一日：4,851,951,000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，亦即本集團於二零一四年六月三十日須承擔之財務風險共約803,296,000港元(二零一三年十二月三十一日：975,273,000港元)。由本集團於二零一四年六月三十日擔保之該等信貸總額約為10,507,282,000港元(二零一三年十二月三十一日：10,570,044,000港元)。

除上述項目外，本集團自二零一三年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

## 14. 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為24,824,840,000港元(二零一三年十二月三十一日：24,800,243,000港元)，其中包括無抵押之總額19,742,450,000港元(二零一三年十二月三十一日：19,275,948,000港元)及有抵押之總額5,082,390,000港元(二零一三年十二月三十一日：5,524,295,000港元)。本集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (i) 本集團若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共21,720,416,000港元(二零一三年十二月三十一日：23,935,435,000港元)；及
- (ii) 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

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月期內錄得營業額61.74億港元，較截至二零一三年六月三十日止六個月同期營業額（不包括已終止經營業務）77.32億港元下跌20%。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。

截至二零一四年六月三十日止六個月期間，本集團在未計入投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響之股東應佔溢利合共18.04億港元（二零一三年：22.95億港元）。期內溢利與去年同期溢利比較下跌21%，當中11%之股東應佔溢利下跌乃由於因在二零一三年十二月分拆嘉里物流而令本公司於嘉里物流之權益由全資擁有的附屬公司轉變為聯營公司。

截至二零一四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5.86億港元（二零一三年：30.8億港元），已計入本集團之綜合收益表內。

投資物業公允價值之調整及分佔嘉里物流淨溢利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
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值之調整及分佔嘉里物流淨溢利前之股東應佔溢利	1,596	1,840	
加：			
分佔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嘉里物流淨溢利	208	455	
未計算投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響前之股東應佔溢利	1,804	2,295	-21%
加：			
投資物業公允價值之增加淨額及其相關稅項的影響	586	3,080	
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	2,390	5,375	-56%

**(B) 中國物業部**

截至二零一四年六月三十日止六個月內，部門錄得營業額23億港元（二零一三年：33.82億港元），減少32%。毛利亦下降27%至11.15億港元（二零一三年：15.35億港元）。

內地房地產市場受到政府宏觀調控的影響，加上銀行限貸以抑制投機及累積存貨增加，市場回歸到剛性需求主導的供求槓桿。上半年，房地產市場再度進入調整期，全國銷售下行壓力較大。部門憑藉高質量的項目和靈活的銷售策略，在上半年維持平穩的業績。集團擁有優質大型綜合體投資物業組合，亦料可鞏固租金貢獻的上升勢頭。

**(i) 投資物業**

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本集團來自中國已竣工投資物業組合所錄得之營業額為10.37億港元（二零一三年：5.28億港元）及毛利8.15億港元（二零一三年：3.94億港元），分別上升96%及107%。

於二零一四年六月三十日，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632萬平方呎（於二零一三年十二月三十一日：633萬平方呎），其組合及相關出租率如下：

於二零一四年六月三十日：

	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	1,534	1,552	–	3,797	86%
商用	98	1,100	212	64	1,474	97%
公寓	277	774	–	–	1,051	70%
	<b>1,086</b>	<b>3,408</b>	<b>1,764</b>	<b>64</b>	<b>6,322</b>	

於二零一三年十二月三十一日：

	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	1,538	1,552	–	3,801	79%
商用	98	1,100	212	64	1,474	92%
公寓	277	775	–	–	1,052	75%
	<b>1,086</b>	<b>3,413</b>	<b>1,764</b>	<b>64</b>	<b>6,327</b>	

## 管理層討論及分析（續）

### (B) 中國物業部（續）

#### (i) 投資物業（續）

本集團在中國之主要投資物業出租率比較數字如下：

物業	於二零一四年 六月三十日 之出租率	於二零一三年 十二月三十一日 之出租率
北京嘉里中心 <sup>(1) (2)</sup>	84%	95%
靜安嘉里中心一期 <sup>(4)</sup>	79%	73% <sup>(3)</sup>
靜安嘉里中心二期 <sup>(1)</sup>	76%	53%
上海浦東嘉里城 <sup>(1)</sup>	98%	97%
嘉里不夜城一期	87%	88%
嘉里華庭二期一及三座	82%	83%
深圳嘉里建設廣場一期	97%	97%
深圳嘉里建設廣場二期	89%	83%

備註：

- (1) 酒店除外。
- (2) 於二零一三年進行翻新工程之服務式公寓除外。有關工程已竣工，並於二零一四年四月開始出租。
- (3) 於二零一三年第四季完成翻新工程之平台商舖除外。
- (4) 前稱上海嘉里中心。

#### 靜安嘉里中心、靜安香格里拉大酒店，上海

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。項目總樓面面積273萬平方呎，匯集頂級酒店、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。靜安嘉里中心除已成為城中最優越的購物點及最罕貴的辦公室地段外，另一亮點為品味高端的香格里拉大酒店。辦公室二期於二零一三年交付予租戶，商場亦於同年開業。於二零一四年六月三十日，辦公室面積約88%（於二零一三年十二月三十一日：70%）及零售面積約97%（於二零一三年十二月三十一日：94%）已承諾租出。上海靜安香格里拉大酒店於二零一三年六月開始試業，本年度上半年的平均入住率為59%（二零一三年：不適用）。

#### 浦東嘉里城，上海

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。於二零一四年六月三十日，零售及辦公室面積均已100%租出（於二零一三年十二月三十一日：分別為100%及100%），服務式公寓之出租率則為88%（於二零一三年十二月三十一日：89%）。

*深圳嘉里建設廣場，深圳*

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。於二零一四年六月三十日，一期及二期項目分別租出97%及89%（於二零一三年十二月三十一日：分別為97%及83%）。

*北京嘉里中心，北京*

北京嘉里中心巍峨矗立於北京心臟地帶，包括頂級辦公室、匯聚頂級名牌的購物中心、北京嘉里大酒店及服務式公寓。設施提升工程竣工後，北京嘉里中心商場部分於二零一三年九月重開。於二零一四年六月三十日，零售部分的出租率為87%（於二零一三年十二月三十一日：79%），辦公室面積亦租出98%（於二零一三年十二月三十一日：97%）。服務式公寓的翻新工程已於二零一四年四月完工，於二零一四年六月三十日已租出49%（於二零一三年十二月三十一日：零）。本集團佔71.25%權益之北京嘉里大酒店完成翻新工程後，經營業績有所改善，上半年平均入住率為71%（二零一三年：48%）。

**(ii) 物業銷售**

截至二零一四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7.03億港元（二零一三年：27.1億港元）。出售已落成投資物業則錄得1,700萬港元之收入（二零一三年：7,400萬港元）。期內毛利為2.52億港元（二零一三年：11.22億港元）。主要來自杭州樺楓居二期及成都都城•雅頌居一期之確認銷售。

集團位於杭州下城區之住宅項目樺楓居，已於二零一三年落成入伙。項目總樓面面積約263萬平方呎，二期餘下單位正繼續銷售。於二零一四年六月三十日，第二期推出全部1,632個單位已售出其中1,575個單位。集團持有此項目100%權益。

成都都城•雅頌居一期已推出八幢大廈共1,830個住宅單位供發售。於二零一四年六月三十日，已售出其中1,646個單位。集團持有此住宅項目55%權益。

唐山雅頌居一期已推出六幢住宅共690個住宅單位供發售。截至二零一四年六月三十日止，已售出657個單位。本集團持有此住宅項目40%權益。

## 管理層討論及分析（續）

### (B) 中國物業部（續）

#### (iii) 發展中物業

本集團將繼續專注在主要城市商業中心區發展大型綜合用途項目。

##### 上海

位於閘北區的嘉里不夜城第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。第一期發展包括酒店、優質住宅及商場，計劃於二零一四年第二季至二零一五年第二季間分階段落成並交付。住宅部分天津•雅頌居的銷售及商場部分嘉里匯之預租活動均進展理想。於二零一四年六月三十日，推售之住宅單位中，已售出533個單位。商場部分零售面積租出20%，並計劃於二零一五年第一季開業。

##### 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、高級公寓和大型商場之綜合用途物業。建設工程正在進行中，整個項目預計由二零一五年起分階段落成。本集團佔此項目75%權益。

此外，本集團於杭州市五幅地塊上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，可用作發展住宅物業的總樓面面積約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。

### 南京

本集團與香格里拉共同發展南京市鼓樓區中央路之優質地塊。此位處南京市心臟地帶之酒店及商用物業項目，總樓面面積約900,000平方呎。建設工程已接近完成，並計劃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。項目由本集團全資擁有，方案設計審批工作正在進行中。

### 成都

成都都城•雅頌居座落於高新技術產業開發區南面。第一期住宅單位正推售及陸續交付，二期及三期總樓面面積合共約480萬平方呎，預計由二零一八年起分階段完成。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、商用及高級公寓，總樓面面積共約260萬平方呎。酒店大樓一期和住宅部分的建設工程正在進行中，目標由二零一四年起分階段落成。

### 長沙

位於湖南省省會長沙市天心區之住宅項目，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，計劃於二零一四年至二零一七年間分階段落成。項目預售已展開，反應理想。於二零一四年六月三十日，已預售432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1,250萬平方呎，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，其中瀋陽香格里拉大酒店已落成開業。項目其餘部分計劃於二零一四年至二零二二年間分階段落成。酒店上半年平均入住率為35%（二零一三年：不適用），而一期住宅部分雅頌居之預售反應熱烈。於二零一四年六月三十日，推出作預售之單位中，已售出343個住宅單位及116個辦公室單位。

## 管理層討論及分析 (續)

### (B) 中國物業部 (續)

#### (iii) 發展中物業 (續)

##### 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，將分階段落成。第一期工程目標於二零一五年完成。於二零一四年六月三十日，一期住宅單位中已預售173個單位。

##### 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。項目一期住宅單位已完工並陸續交付，其餘部分計劃於二零一四年至二零一五年間分階段竣工，發展中住宅單位預售已展開。於二零一四年六月三十日，項目二期住宅單位中已預售192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泊環廷，總樓面面積約103萬平方呎，本集團佔項目50%權益。項目一期總樓面面積約402,000平方呎共97個單位，建設工程現正進行中。項目預期由二零一五年起分階段完成，一期之預售推出62個單位，並已於二零一三年十二月展開。於二零一四年六月三十日，已預售24個單位。

##### 營口

本集團於遼寧省營口市及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起落成，本集團所佔項目權益為65%。

##### 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，計劃於二零一六年完成。

#### 鄭州

本集團與香格里拉合作發展位於河南省鄭州市花園路東及緯二路南之地塊，總樓面面積約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。項目預期由二零一七年起分階段落成，本集團佔其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400萬平方呎，按指定發展為住宅、酒店及配套商用物業。項目一期計劃於二零一六年完成。一期住宅部分之預售已展開，於二零一四年六月三十日，已預售302個單位。本集團持有此項目60%權益。

#### 昆明

本集團聯同香格里拉及宜富集團有限公司在雲南省昆明市發展兩幅相連地塊，計劃用作發展酒店、公寓及商用物業，總樓面面積約800,000平方呎。項目計劃於二零一六年竣工，本集團佔項目35%權益。

### (C) 香港物業部

截至二零一四年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得營業額38.74億港元（二零一三年：43.5億港元）；毛利則為21.19億港元（二零一三年：17.34億港元）。

部門營業額主要來自高士台、紀雲峰及現崇山之確認銷售。儘管經濟環境不明確，部門發展中的優質物業仍保持一貫的競爭優勢。

發展中項目按進度陸續竣工，預計將為部門貢獻健康的銷售營業額，以保持正向發展動力。

## 管理層討論及分析（續）

### (C) 香港物業部（續）

#### (i) 投資物業

截至二零一四年六月三十日止六個月內，香港已落成投資物業帶來4.37億港元之營業額（二零一三年：4.49億港元），毛利為3.37億港元（二零一三年：3.56億港元）。

於二零一四年六月三十日，本集團在香港已落成的公寓、商用及辦公室等投資物業組合之總樓面面積合共291萬平方呎（於二零一三年十二月三十一日：291萬平方呎），各類物業之樓面面積及出租率，連同比較數字，分列如下：

	於二零一四年六月三十日		於二零一三年十二月三十一日	
	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	97%*	722	93%*
商用	1,349	97%	1,349	97%
辦公室	838	95%	838	98%
	<u>2,909</u>		<u>2,909</u>	

備註：

\* 不包括於二零一四年第二季開始進行翻新工程之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，樓面面積約110萬平方呎。商場揉合各項精彩設施及購物地帶，營造獨特的零售組合。於二零一四年六月三十日，MegaBox之出租率為98%（於二零一三年十二月三十一日：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94%（於二零一三年十二月三十一日：98%）。此辦公室物業一直為部門租賃組合中重要一環。

#### 鯽魚涌－嘉里中心

嘉里中心位於鯽魚涌英皇道683號，為本集團在香港持有40%權益之旗艦辦公室物業。此甲級辦公室大樓樓高32層，總樓面面積約511,000平方呎。嘉里中心的出租率持續高企，於二零一四年六月三十日，辦公室樓面面積約99%（於二零一三年十二月三十一日：99%）已租出。

**(ii) 物業銷售**

二零一四年首六個月內，在香港已落成物業為集團帶來營業額34.37億港元（二零一三年：39.01億港元），期內毛利為17.82億港元（二零一三年：13.78億港元），其中包括高士台、現崇山及紀雲峰之確認銷售。

由於市場積累一定需求，部門上半年銷售取得滿意的收入。期內高士台之推售成績強勁，其他項目之剩餘單位亦陸續售出。

*西營盤及上環－高士台*

高士台位於香港興漢道23號，本集團佔此合資項目71%權益。此項目毗鄰香港大學和多間著名學府，提供實用面積約149,399平方呎。項目已於二零一四年一月推出，於二零一四年六月三十日，已售出148個單位，佔總數88.1%，推售成績強健。

*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。於二零一四年六月三十日，已售出117個單位，佔總數92.9%。

*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。於二零一四年六月三十日，已售出966個單位，佔總數99.8%。

*九龍塘－一號義德道及三號義德道*

位於九龍義德道1號及3號之地塊用作發展一項住宅物業，提供實用面積約70,000平方呎，項目已取得入伙紙及滿意紙，並已於本年度第三季開售。

## 管理層討論及分析 (續)

### (C) 香港物業部 (續)

#### (iii) 發展中物業

##### 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。項目提供可建樓面面積約61,000平方呎，已於二零一四年七月取得入伙紙。

##### 沙田 – 玖瓏山

本集團聯同信和集團及萬泰集團，於沙田九肚麗坪路33號發展一項可建樓面面積約103.1萬平方呎的住宅物業玖瓏山。本集團佔項目40%權益，預計於二零一五年第二季完成。

##### 西營盤及上環 – 興漢道新重建項目

本集團正於香港興漢道5-6號發展一項新住宅物業。此重建項目提供可建樓面面積約39,000平方呎，本集團佔其71%權益。項目預計於二零一六年第一季完成。

##### 屯門 – 掃管笏

本集團於掃管笏青山公路第48區發展一項住宅物業，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7C-7F號發展一項新住宅物業。如建築圖則獲批，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。

##### 何文田 – 常樂街

位於何文田常樂街的住宅物業發展計劃正在進行中，地塊面積約259,000平方呎，可建樓面面積約為114.2萬平方呎。項目將於二零一七年第一季完成。

#### 沙田－沙田嶺路

本集團正在沙田嶺路25-27A號規劃一項住宅項目，可建樓面面積約16,000平方呎，集團佔其71%權益。

#### 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別行政區政府進行土地轉換洽商之住宅項目。

### (D) 海外物業部

本集團海外物業部於菲律賓持有物業組合。本集團透過持有Shang Properties, Inc. (「SPI」) 34.61%之股票及30.75%之預託證券權益，投資於菲律賓物業市場。SPI持有馬尼拉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。於二零一四年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別為95%及98%（於二零一三年十二月三十一日：分別為96%及97%）。

位於馬尼拉Mandaluyong市之The St. Francis Shangri-La Place住宅物業項目已竣工並接近悉數售出。於二零一四年六月三十日，項目之第一座及第二座合共1,152個住宅單位中，已售出其中1,150個單位（於二零一三年十二月三十一日：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。住宅單位已於二零一零年展開預售，於二零一四年六月三十日共售出1,147個單位（於二零一三年十二月三十一日：1,102個），佔總數88%。

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。於二零一四年六月三十日，項目共749個住宅單位中已售出299個（於二零一三年十二月三十一日：245個）。

馬尼拉的物業組合增添了新項目The Rise。SPI購入位於Makati市內Malugay Street一幅逾116,000平方呎的地塊作發展用途。此項物業將發展為一幢總樓面面積約163萬平方呎的住宅大廈，可提供2,822個住宅單位及97,443平方呎之商用面積。The Rise之預售反應熱烈，於二零一四年六月三十日共售出742個住宅單位。

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。

## 管理層討論及分析（續）

### (E) 展望

#### (i) 中國物業部

二零一四年，中國內地經濟總基調是穩中求增長。中央致力於保持宏觀政策的穩定性、連續性，因此預期經濟將繼續保持緩中趨穩的態勢發展。內地消費市場受到一定制約，體現在房地產市場方面，整體住宅銷售疲弱。

面對疲軟的市場狀況，本集團針對剛性及「改善性置業」需求，在優質物業的品牌基礎上，採取靈活開放的銷售策略，結合不同的銷售管道，在上半年取得平穩的銷售成績；下半年將繼續在杭州、天津、南京、瀋陽、莆田、成都、南昌、秦皇島等城市展開銷售活動。

一、二線城市核心地段大型綜合體投資項目，包含甲級辦公室、購物商場、服務式公寓及五星級酒店等，為本集團品牌優勢和實力發展根基。集團一方面致力於加強管理，提高已建成專案的營運管理水準；另一方面繼續推進在建項目的建設進度，以盡快投入營運，從而為集團增添經常性現金流和穩定收益。

鞏固內部管治和提高物業管理水準，乃管理層本年度重要任務。集團將進一步推進標準化建設，實現管理系統資源共用，以控制成本並進一步提升服務管理質量，提高部門的營運效益，以應對變化中的宏觀環境。

集團的總體發展策略，仍然維持開拓創新、穩中求進的方針；不斷鞏固品牌信譽，拓展業務規模，提升營收貢獻，並透過加快項目滾動週期，維持部門的發展動力。

**(ii) 香港物業部**

受多項互為消長的因素影響，包括資金持續流入本地經濟、利率上升預期及市區土地供應緊張，香港物業市場預計將面臨更大的不確定性。

儘管市場放緩，座落優越地段的高質素住宅物業仍然需求甚殷。部門下半年計劃推售的物業競爭條件優厚，能滿足具體需求，因此對銷售持正面展望。二零一四年計劃推售的物業包括一號義德道及三號義德道、傲名及玫瑰山。

來自投資物業的租金貢獻預計將保持穩定。租戶對管理完善、地段高尚的市區公寓需求不斷，料中半山的租賃物業群組將可受惠。Branksome Grande的翻新工程預期將於二零一五年第三季竣工，投資物業組合所產生的經常性收入可望進一步增加。

甲級辦公室物業嘉里中心及消閒娛樂熱點MegaBox的零售商舖均能維持高出租率，並錄得強健的租金，九龍東的辦公室物業組合預期亦能貢獻穩定的租金收入。

整體而言，部門擁有優越條件，可於未來的經濟週期中展現經營韌度。

**(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。於二零一四年六月三十日，總外幣貸款（不包括人民幣貸款）約為109.99億港元；而人民幣貸款則約相等於50.72億港元。故此於二零一四年六月三十日，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350.06億港元的約31%及15%。

非人民幣之外幣借貸總額109.99億港元，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101.81億港元）之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約及遠期外匯合約分別合共6.07億美元及4.4億美元，以對沖美元兌港元的外匯風險。

## 管理層討論及分析（續）

### (F) 財務回顧（續）

於二零一四年六月三十日，本集團之貸款總額中25.18億港元（約佔7%）須於一年內償還；114.92億港元（約佔33%）須於第二年償還；185.94億港元（約佔53%）須於第三至第五年內償還；另有24.02億港元（約佔7%）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。於二零一四年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約85%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零一四年六月三十日，按本集團之負債淨額242.15億港元及股東權益760.16億港元計算，資產負債比率為31.9%（於二零一三年十二月三十一日：31.0%）。

於二零一四年六月三十日，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，於二零一四年六月三十日，本集團未動用之銀行貸款信貸總額為92.84億港元，手頭現金則為107.91億港元。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。

於二零一四年七月十七日，標準普爾再次確認嘉里建設有限公司之企業投資評級為「BBB-」，投資前景屬正面。

## 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。本集團於截至二零一四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
美銀美林大中華房地產及綜合企業日	香港
花旗2014亞太區房地產研討會	香港
瑞士信貸亞洲房地產會議	香港
滙豐第五屆大中華區房地產年會	香港
滙豐第二屆亞洲投資論壇	倫敦
摩根士丹利第五屆香港投資高峰會	香港
瑞銀2014香港／中國房地產研討會	香港

## 僱員

於二零一四年六月三十日，本公司及其附屬公司約有6,400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。於二零一四年一月八日，總計15,400,000股購股權根據二零一一年購股權計劃授出。

於二零一四年六月三十日，總計49,351,000股購股權尚未行使，當中11,741,000及37,610,000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）

### 於截至二零一四年六月三十日止六個月內授出之購股權估值

僱員提供服務所獲取的購股權的公允價值被確認為開支，總金額參考授出的購股權之公允價值而釐定，並於歸屬期間內支銷。於二零一四年一月八日授出的購股權，其加權平均公允價值為每股購股權5.455港元。估值根據二項式模式並以下列數據及假設計算：

於授出日之收市股價：	26.65港元
行使價：	26.88港元
預期浮動率 <sup>I</sup> ：	每年24%
購股權年期：	10年
平均無風險利率 <sup>II</sup> ：	每年2.39%
預計股息率：	每年3.5%

附註：

- I. 此乃根據以往股價變動作為參考以作釐定。
- II. 此乃列作等同於行使期內香港政府債券之收益率。

估值已考慮到假設每年1%之僱員離職比率及購股權持有人於股價至少達至行使價200%時提早行使購股權之假設。

購股權價值隨部份主觀假設之不同價值而有所變化，已採納的不定因素有任何改變皆可嚴重影響購股權的公允價值之估計。

## 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，在截至二零一四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			於二零一四年 六月三十日	行使價 港元	行使期
			於二零一四年 一月一日	行使	失效			
<i>(i) 二零零二年購股權計劃(附註a):</i>								
<b>1. 董事</b>								
黃小抗	02/04/2008	I	750,000	-	-	750,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	750,000	-	-	750,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	1,500,000	-	-	1,500,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
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
陳惠明 (於二零一四年五月 二十一日辭任)	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
<b>2. 持續合約僱員</b>								
	17/03/2005	I	125,000	-	-	125,000	18.74	17/03/2006 - 16/03/2015
	17/03/2005	II	120,000	(19,000)	-	101,000	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	375,000	-	-	375,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	460,000	-	-	460,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
	06/02/2009	III	460,000	-	-	460,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
<b>3. 其他</b>								
	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	-	-	500,000	47.70	02/04/2009 - 01/04/2018
	02/04/2008	II	500,000	-	-	500,000	47.70	02/04/2010 - 01/04/2018
	02/04/2008	III	1,000,000	-	-	1,000,000	47.70	02/04/2011 - 01/04/2018
	06/02/2009	I	45,000	(25,000)	-	20,000	17.58	06/02/2010 - 05/02/2019
	06/02/2009	II	75,000	(25,000)	-	50,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
	06/02/2009	III	75,000	(25,000)	-	50,000	17.58	06/02/2011 - 05/02/2019
<b>總數：</b>			<b>12,610,000</b>	<b>(69,000)</b>	<b>(800,000)</b>	<b>11,741,000</b>		

## 購股權（續）

### 購股權變動情況（續）

類別	授出日期	階段	購股權數目			行使價 港元	行使期
			於二零一四年 一月一日	失效	於二零一四年 六月三十日		
<b>(ii) 二零一一年購股權計劃（附註b）：</b>							
<b>1. 董事</b>							
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
陳惠明 （於二零一四年五月 二十一日辭任）	30/04/2012	I	250,000	(250,000)	–	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	250,000	(250,000)	–	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
<b>2. 持續合約僱員</b>	30/04/2012	I	4,120,000	(40,000)	4,080,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	4,180,000	(40,000)	4,140,000	35.45	31/10/2013 – 29/04/2022
	08/01/2014	I	4,450,000	(40,000)	4,410,000	26.88	08/07/2014 – 07/01/2024
	08/01/2014	II	4,450,000	(40,000)	4,410,000	26.88	08/01/2015 – 07/01/2024
<b>3. 其他</b>	30/04/2012	I	4,185,000	(50,000)	4,135,000	35.45	31/10/2012 – 29/04/2022
	30/04/2012	II	4,585,000	(50,000)	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
<b>總數：</b>			<b>38,370,000</b>	<b>(760,000)</b>	<b>37,610,000</b>		

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、轉自／往其他類別或註銷。
- 於期內並無購股權根據二零一一年購股權計劃行使、就調整而授出、轉自／往其他類別或註銷。
- 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26.66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

於二零一四年六月三十日，根據證券及期貨條例（「證券條例」）第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所之資料，各董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券條例第XV部）（「相聯法團」）之股份、相關股份及債券中擁有之權益如下：

## (i) 本公司

董事	普通股股份數目					總計	股權概約 百分比(%) <sup>6</sup>
	個人權益 <sup>1</sup>	家族權益 <sup>2</sup>	公司權益 <sup>3</sup>	其他權益 <sup>4</sup>			
黃小抗	700,000	-	-	50,000	750,000	0.05	
何述勤	560,000	-	-	50,000	610,000	0.04	
錢少華	-	-	-	50,000	50,000	0.00	
吳繼霖	50,000	7,176,897	-	1,232,048	8,458,945	0.59	

## (ii) 相聯法團

相聯法團	董事	普通股股份數目 / 債券數額				根據股本 衍生工具 所持有之 相關普通股 股份數目 <sup>5</sup>	總計	股權概約 百分比(%)
		個人權益 <sup>1</sup>	家族權益 <sup>2</sup>	公司權益 <sup>3</sup>	其他權益 <sup>4</sup>			
Kerry Group Limited	黃小抗	4,617,263	-	8,504,300	-	3,000,000	16,121,563	1.06 <sup>7</sup>
	何述勤	2,888,452	-	-	-	-	2,888,452	0.19 <sup>7</sup>
	錢少華	1,000,000	-	500,000	-	1,000,000	2,500,000	0.16 <sup>7</sup>
	吳繼霖	1,500,000	132,362,275	-	45,899,988	2,000,000	181,762,263	11.90 <sup>7</sup>
嘉里物流聯網有限公司	黃小抗	356,000	-	-	675,000	-	1,031,000	0.06 <sup>8</sup>
	何述勤	200,000	-	-	675,000	-	875,000	0.05 <sup>8</sup>
	錢少華	-	-	-	675,000	200,000	875,000	0.05 <sup>8</sup>
	吳繼霖	50,000	3,588,449	-	1,266,024	-	4,904,473	0.29 <sup>8</sup>
	黃汝瑛	-	-	-	-	200,000	200,000	0.01 <sup>8</sup>
Shang Properties, Inc.	何述勤	1,570	-	-	-	-	1,570	0.00
Vencedor Investments Limited	吳繼霖	5	5	-	-	-	10	10.00 <sup>9</sup>
Wiseyear Holdings Limited	黃小抗	4,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	-	-	-	N/A	4,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	N/A
	錢少華	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	-	-	-	N/A	1,000,000美元 於2017年到期、 息率5%之票據	N/A

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益（續）

### (ii) 相聯法團（續）

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。
6. 此百分比已按於二零一四年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數（即1,444,362,228股普通股股份）計算。
7. 此百分比已按於二零一四年六月三十日KGL之已發行普通股股份總數（即1,528,037,914股普通股股份）計算。
8. 此百分比已按於二零一四年六月三十日嘉里物流之已發行普通股股份總數（即1,690,543,612股普通股股份）計算。
9. 此百分比已按於二零一四年六月三十日Vencedor Investments Limited之已發行普通股股份總數（即100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，於二零一四年六月三十日，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

於二零一四年六月三十日，根據證券條例第336條規定本公司須予存置之登記冊內記載，該等人士（董事除外）於本公司之股份中擁有之權益如下：

名稱	持有普通股股份之身份	普通股股份數目	好倉／淡倉／ 可供借出之股份	股權概約 百分比(%) <sup>(ii)</sup>
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	823,661,310 <sup>(i)</sup>	好倉	57.03
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	744,835,378 <sup>(i)</sup>	好倉	51.57
Caninco Investments Limited	實益擁有人	312,248,193 <sup>(i)</sup>	好倉	21.62
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	256,899,261 <sup>(i)</sup>	好倉	17.79
Moslane Limited	實益擁有人	73,821,498 <sup>(i)</sup>	好倉	5.11

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) 此百分比已按於二零一四年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數(即1,444,362,228股普通股股份)計算。

除上述者外，於二零一四年六月三十日，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二零一四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

於截至二零一四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。

## 暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零一四年九月五日(星期五)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二零一四年九月四日(星期四)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。中期股息將於二零一四年九月十六日(星期二)派發予於二零一四年九月五日(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

於截至二零一四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。

### 獨立非執行董事：

劉菱輝先生、古滿麟先生、黃汝璞女士，JP及張祖同先生。

承董事會命

公司秘書

李少菁

香港，二零一四年八月二十一日