



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

末期業績

截至二零零三年十二月三十一日止年度

董事會主席報告書

概述

二零零三年上半年，非典型肺炎肆虐，又逢伊拉克戰事爆發，本地區經歷了重大的考驗，經濟發展停滯不前，市場信心也大受影響。雖然大勢不利，中國大陸的經濟發展仍然一日千里，國內生產總值增長率更創下9.1%之六年新高。至於香港，雖然二零零三年大部份時間之整體經濟增長疲弱，然而，非典型肺炎受控後，香港引入多項刺激特區經濟增長的政策，包括與大陸訂立更緊密經貿關係安排，致市場氣氛在年底前漸露起色。接續下來，本人深信大陸經濟將繼續起飛，並對香港經濟復甦感到樂觀。

二零零三年對嘉里建設集團來說，也不無轉折，本公司之主要股東嘉里控股有限公司，曾於二零零三年四月建議，以當時股份市值溢價約58%之價格，將本公司私有化，惟當時大部份少數股東決定不接受建議，建議遂被否決。

展望未來，本人深信本集團穩佔有利位置，拓展業務，為股東爭取最高回報。

業績

本集團二零零三年之股東應佔溢利為395,000,000港元（二零零二年：600,000,000港元），而截至二零零三年十二月三十一日止年度之重估虧損、撥備及遞延稅項抵免（詳列於管理層討論及分析中第A段）等集團應佔特殊費用總額約429,000,000港元（二零零二年：260,000,000港元）。然而，撇除各項特殊項目之影響，本集團之總盈利為824,000,000港元，較二零零二年之860,000,000港元下降4%。雖然面對多方面的營運困難，集團仍能從廣泛投資組合，取得穩定回報。於二零零三年，集團之經常性收入由二零零二年約2,423,000,000港元上升至約2,670,000,000港元。

董事交接

年內，本人接替郭孔銓先生出任董事長。郭先生繼續出任本公司之執行董事，至二零零四年三月一日辭任為止。本公司另一位前聯席董事總經理黃小抗先生，獲委任為副董事長兼董事總經理。

馮國經博士因其事務繁忙關係，由二零零三年八月二十二日起，辭任本公司獨立非執行董事職務。於年結日後，Thaddeus Thomas Beczak先生亦已辭任執行董事職務。本人謹藉此機會，對郭先生、馮博士及Beczak先生，於出任本公司董事期間作出之建樹及貢獻，深表謝意。羅兵咸永道會計師事務所之前合夥人劉菱輝先生，於二零零三年十二月獲委任為獨立非執行董事。此外，於二零零四年三月一日，嘉里物流聯網有限公司之執行董事兼集團總經理馬榮楷先生，獲委任為本公司之執行董事。

致謝

本人謹代表本公司董事會，對管理層及員工之勤奮努力、盡忠職守、工作熱忱及一直以來之支持，表示衷心謝意。本人亦感謝各董事之英明領導及指引，以及投資者及策略夥伴對本集團之支持及信任。

發展

隨著全球經濟前景變得樂觀，以及中國因現代化及轉向市場經濟達到的經濟增長，本集團穩佔優勢，繼續擴張。中國經濟發展的持續成績，將對本公司之未來具深遠影響。本人深信本集團在不斷擴充業務之同時，亦將為股東締造更高回報。

洪敬南
董事長

二零零四年三月九日，香港

綜合損益賬

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零三年 千港元	二零零二年 (重新列賬) 千港元
營業額	2	4,204,466	5,156,162
銷售成本		(1,441,512)	(2,387,768)
直接經營費用		(1,603,609)	(1,389,164)
毛溢利		1,159,345	1,379,230
其他收入		37,436	55,915
其他收益		52,005	39,697
現存已落成之待售物業之撥備		(69,346)	(266,000)
物業之重估虧損		(290,236)	(13,941)
行政費用		(278,002)	(298,875)
除融資費用前經營溢利		611,202	896,026
融資費用		(174,638)	(217,130)
經營溢利	2, 3	436,564	678,896
應佔聯營公司業績			
— 應佔溢利減虧損		246,567	108,838
— 賬面值下降之撥備		(110,809)	—
		135,758	108,838
除稅前溢利		572,322	787,734
稅項	4	(111,192)	(175,988)
除稅後溢利		461,130	611,746
少數股東權益		(66,389)	(12,075)
股東應佔溢利		394,741	599,671
轉撥至儲備	5	(8,783)	(3,643)
		385,958	596,028
股息		333,248	351,141
每股盈利	6	33.44仙	51.50仙

綜合資產負債表

	附註	二零零三年 十二月三十一日 千港元	重新列賬 二零零二年 十二月三十一日 千港元
(負商譽) / 商譽		(42,604)	45,004
固定資產		20,960,492	20,890,174
聯營公司		4,621,841	5,080,824
其他非流動資產		1,495,763	1,589,987
流動資產			
現存已落成之待售物業		345,202	1,363,328
待售之發展中物業		999,777	591,273
應收賬項、預付款項及訂金	7	790,724	862,038
可收回稅項		48,561	30,764
儲稅券		19,926	—
貿易證券		3,252	2,043
銀行存款抵押		74,003	70,450
現金及銀行結存		1,520,059	1,353,744
		3,801,504	4,273,640
流動負債			
應付賬項、已收訂金及 應計項目	8	1,333,956	1,415,574
稅項		60,150	109,533
短期銀行貸款及長期 銀行貸款之本期部分	9	804,751	1,335,481
無抵押銀行透支		1,921	2,949
		2,200,778	2,863,537
流動資產淨值		1,600,726	1,410,103
總資產減流動負債		28,636,218	29,016,092
資金來源：			
股本		1,191,527	1,170,551
股份溢價		3,628,591	3,478,011
其他儲備		9,209,944	9,386,344
保留溢利		5,673,768	5,621,058
擬派末期股息		178,729	140,466
股東資金		19,882,559	19,796,430
少數股東權益及貸款		2,375,499	2,527,566
		22,258,058	22,323,996
長期負債	9	5,403,213	5,719,091
遞延稅項		974,947	973,005
		28,636,218	29,016,092

財務摘要

	二零零三年 十二月三十一日 百萬港元	重新列賬 二零零二年 十二月三十一日 百萬港元
股東權益	19,883	19,796
借貸淨額	4,616	5,633
每股資產淨值	16.69港元	16.91港元
資產負債比率	23.2%	28.5%
已發行股份(百萬計)	1,192	1,171

附註：

1. 主要會計政策

本集團於編製此賬目所採用之會計政策及計算方法與截至二零零二年十二月三十一日止年度之年度賬目中所採用者一致，惟已採納了由香港會計師公會頒布並於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效之會計實務準則第12號(經修訂)－「入息稅」除外。

根據會計實務準則第12號(經修訂)，遞延稅項必須採用負債法，就資產與負債之稅項計算準則(即就稅務申報目的計算之資產與負債額)與其於財務報表之賬面值兩者不同引致之臨時差額作出全數撥備。遞延稅項採用於結算日時已頒布或實則頒布之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之臨時差額抵銷而予以確認。遞延稅項乃就附屬公司、聯營公司及合營企業投資產生之臨時差額而撥備，惟假若可以控制臨時差額之撥回，並有可能於可預見未來不會撥回者除外。

在採納會計實務準則第12號(經修訂)前，本集團對遞延稅項之會計政策，乃按當時稅率就稅務申報與賬目所載溢利之時差計算預期在可見未來應付或可收回之負債或資產。

本集團必須就於本期間採納會計實務準則第12號(經修訂)之規定改變其會計政策。根據有關更改會計政策之香港會計準則，採納會計實務準則第12號(經修訂)有追溯效力。由於追溯引用會計實務準則第12號(經修訂)，故須就於二零零二年十二月三十一日之遞延稅項負債作出約1,200,000,000港元之額外撥備，其中約555,000,000港元、344,000,000港元及305,000,000港元已分別自投資物業重估儲備、保留溢利及其他儲備中扣除。於二零零二年十二月三十一日之股東資金已由約21,000,000,000港元減少至約19,800,000,000港元。截至二零零二年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利則由約660,000,000港元重新列賬至約600,000,000港元。

比較數字已重列以符合因採納會計實務準則第12號(經修訂)而改變之會計政策。

2. 主要業務及經營範圍之地域分析

本集團年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	
	截至十二月三十一日止年度 二零零三年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零零二年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零零三年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零零二年 千港元
主要業務：				
物業租金				
— 香港	317,482	372,741	(4,107)	184,141
— 中國	470,541	456,033	270,451	271,459
	788,023	828,774	266,344	455,600
物業銷售				
— 香港	937,597	2,331,994	(150,283)	(210,271)
— 中國	596,418	401,484	88,893	70,060
	1,534,015	2,733,478	(61,390)	(140,211)
酒店營運	174,628	231,974	56,163	90,169
物流及貨倉營運				
— 貨倉	358,928	399,094	82,988	162,526
— 物流	1,307,786	918,495	44,383	35,005
	1,666,714	1,317,589	127,371	197,531
基建	—	—	(614)	(300)
項目、物業管理 及其他	41,086	44,347	48,690	76,107
	4,204,466	5,156,162	436,564	678,896
主要市場：				
香港	2,012,608	3,517,120	13,090	245,438
中國	1,342,449	1,127,025	409,671	422,241
英國	595,608	333,410	10,275	3,508
其他	253,801	178,607	3,528	7,709
	4,204,466	5,156,162	436,564	678,896

本集團年內之收入及業績按業務分部分分析如下：

	截至二零零三年十二月三十一日止年度							
	香港物業 千港元	中國物業 千港元	物流 及貨倉 千港元	基建 千港元	海外物業 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入								
營業額	1,255,079	1,241,587	1,666,714	-	-	41,086	-	4,204,466
內部分部收入	-	447	-	-	-	306,862	(307,309)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	266,872	(266,872)	-
總收入	<u>1,255,079</u>	<u>1,242,034</u>	<u>1,666,714</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>614,820</u>	<u>(574,181)</u>	<u>4,204,466</u>
業績								
撥備及物業重估虧損 前之分部業績	176,636	510,919	265,962	(614)	2,106	245,211	(266,872)	933,348
現存已落成之待售 物業之撥備	(69,346)	-	-	-	-	-	-	(69,346)
物業之重估虧損	(158,375)	(40,378)	(91,483)	-	-	-	-	(290,236)
分部業績	(51,085)	470,541	174,479	(614)	2,106	245,211	(266,872)	573,766
股息收入	8,077	-	-	-	3,341	-	-	11,418
利息收入	10,009	4,211	1,599	4,497	-	5,702	-	26,018
利息支出	(121,391)	(59,245)	(48,707)	(4,497)	-	(207,670)	266,872	(174,638)
經營(虧損)/溢利 應佔聯營公司業績	(154,390)	415,507	127,371	(614)	5,447	43,243	-	436,564
— 應佔溢利減虧損	53,918	28,133	(2,056)	149,402	17,170	-	-	246,567
— 賬面值下降之 撥備	(110,809)	-	-	-	-	-	-	(110,809)
	(56,891)	28,133	(2,056)	149,402	17,170	-	-	135,758
除稅前(虧損)/溢利	(211,281)	443,640	125,315	148,788	22,617	43,243	-	572,322
稅項	(21,357)	(57,839)	(33,874)	381	3,586	(2,089)	-	(111,192)
除稅後(虧損)/溢利	(232,638)	385,801	91,441	149,169	26,203	41,154	-	461,130
少數股東權益	19,900	(86,140)	812	-	-	(961)	-	(66,389)
股東應佔(虧損)/ 溢利	<u>(212,738)</u>	<u>299,661</u>	<u>92,253</u>	<u>149,169</u>	<u>26,203</u>	<u>40,193</u>	<u>-</u>	<u>394,741</u>

截至二零零二年十二月三十一日止年度(重新列賬)

	香港物業 千港元	中國物業 千港元	物流 及貨倉 千港元	基建	海外物業 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入								
營業額	2,704,735	1,089,491	1,317,589	—	—	44,347	—	5,156,162
內部分部收入	—	—	—	—	—	386,809	(386,809)	—
內部分部利息收入	—	—	—	—	—	360,295	(360,295)	—
總收入	<u>2,704,735</u>	<u>1,089,491</u>	<u>1,317,589</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>791,451</u>	<u>(747,104)</u>	<u>5,156,162</u>
業績								
分部業績	135,756	519,608	254,505	(300)	(5,795)	296,632	(360,295)	840,111
股息收入	6,926	—	—	—	20,796	5	—	27,727
利息收入	11,191	4,357	1,352	4,164	—	7,124	—	28,188
利息支出	(180,003)	(92,277)	(58,326)	(4,164)	—	(242,655)	360,295	(217,130)
經營(虧損)/溢利	(26,130)	431,688	197,531	(300)	15,001	61,106	—	678,896
應佔聯營公司業績	(41,159)	18,970	(2,689)	107,796	25,920	—	—	108,838
除稅前(虧損)/溢利	(67,289)	450,658	194,842	107,496	40,921	61,106	—	787,734
稅項	(13,974)	(124,115)	(25,869)	(6,012)	(8,981)	2,963	—	(175,988)
除稅後(虧損)/溢利	(81,263)	326,543	168,973	101,484	31,940	64,069	—	611,746
少數股東權益	81,813	(89,035)	(10,234)	—	—	5,381	—	(12,075)
股東應佔溢利	<u>550</u>	<u>237,508</u>	<u>158,739</u>	<u>101,484</u>	<u>31,940</u>	<u>69,450</u>	<u>—</u>	<u>599,671</u>

3. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度
二零零三年 二零零二年
千港元 千港元

經營溢利已計入及扣除下列各項：

計入

上市及非上市投資股息	11,418	27,727
利息收入	26,018	28,188
出售物業所得溢利/(虧損)		
— 投資物業	(20,926)	3,052
— 待售之發展中物業及已落成物業	113,429	342,658
	92,503	345,710
負商譽攤銷	4,465	21

扣除

折舊	68,122	56,981
商譽攤銷	2,429	1,754

實際融資成本總額	264,093	317,679
減：撥充發展中物業成本	(89,455)	(100,549)
年內融資費用總額	174,638	217,130

6. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利394,741,000港元(二零零二年：599,671,000港元)及年內已發行股份加權平均數1,180,548,013股(二零零二年：1,164,439,012股)計算。

本公司於一九九七年、一九九九年及二零零一年授出而未行使之購股權並無攤薄情況，而本公司於二零零零年及二零零二年授出而未行使之購股權所產生之攤薄情況並不重大，故無呈列每股攤薄盈利。

7. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金已包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零零三年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
0-1個月	137,410	132,360
2-3個月	130,200	115,376
超過3個月	20,538	9,937
	<u>288,148</u>	<u>257,673</u>

8. 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內包括應付貿易賬款。於二零零三年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
0-1個月	140,587	116,008
2-3個月	33,418	13,756
超過3個月	19,171	8,994
	<u>193,176</u>	<u>138,758</u>

9. 長期負債

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款－無抵押	6,033,808	6,407,773
銀行貸款－有抵押	174,156	646,799
銀行貸款總額 (附註(i))	6,207,964	7,054,572
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(804,751)	(1,335,481)
	<u>5,403,213</u>	<u>5,719,091</u>

(i) 於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
一年內	804,751	1,335,481
一年後		
在第二年内	315,822	870,279
在第三年内	650,244	26,178
在第四年内	4,208,933	270,634
在第五年内	224,292	4,552,000
超過五年	3,922	—
	5,403,213	5,719,091
	<u>6,207,964</u>	<u>7,054,572</u>

10. 或然負債

	二零零三年 十二月三十一日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
關於若干聯營公司及接受投資公司之 銀行及其他信貸之擔保 (附註(i))	789,061	912,431
關於若干銀行批授按揭予中國 若干物業一手買家之擔保 (附註(ii))	210,041	83,569
	<u>999,102</u>	<u>996,000</u>

(i) 本集團就授予聯營公司及接受投資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，亦即本集團於結算日須承擔之財務風險，共約789,061,000港元(二零零二年：912,431,000港元)。由本集團擔保之該等信貸總額約為1,406,842,000港元(二零零二年：1,609,938,000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，亦即本集團於結算日須承擔之財務風險，共約210,041,000港元（二零零二年：83,569,000港元）。由本集團擔保之該等信貸總額約為1,416,925,000港元（二零零二年：384,246,000港元）。

除上述項目外，本集團自二零零二年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

11. 資產抵押

於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為6,207,964,000港元（二零零二年：7,054,572,000港元），其中包括無抵押之總額6,033,808,000港元（二零零二年：6,407,773,000港元）及以下列方式作抵押之總額174,156,000港元（二零零二年：646,799,000港元）：

- (i) 若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共1,459,514,000港元（二零零二年：4,548,431,000港元）；
- (ii) 若干附屬公司全部資產（包括為數74,003,000港元（二零零二年：70,450,000港元）之銀行結存）之抵押；
- (iii) 轉讓若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

嘉里建設有限公司董事欣然宣布，截至二零零三年十二月三十一日止年度，本公司、附屬公司及聯營公司（「本集團」）經審核綜合末期業績。在建議董事會通過截至二零零三年十二月三十一日止年度之業績及財務報表前，董事會之審核委員會已審閱該等業績及財務報表。

(A) 整體業績

截至二零零三年十二月三十一日止，本集團全年度之營業額為4,204,000,000港元（二零零二年：5,156,000,000港元），營業額主要來自物業銷售所得款項、租金收入、酒店營運收入、倉庫租金及物流服務。二零零三年上半年的銷售額偏低，致總營業額下跌。

本集團之股東應佔綜合溢利下跌34%至395,000,000港元（二零零二年：600,000,000港元）。每股盈利為港元33.44仙（二零零二年：港元51.50仙），下跌35%。而截至二零零三年十二月三十一日止年度之重估虧損、撥備及遞延稅項抵免等應佔特殊費用總額約429,000,000港元（二零零二年：260,000,000港元）。撇除該等因素，年內股東應佔溢利為824,000,000港元（二零零二年：860,000,000港元），輕微下跌4%。

根據本集團之會計政策，本集團於二零零三年年底重估其投資物業，投資物業價值由二零零二年十二月三十一日之16,565,000,000港元，下跌至二零零三年十二月三十一日之16,163,000,000港元。於綜合損益賬中扣除之投資物業重估虧損為290,000,000港元，而本集團應佔其中

270,000,000港元。於年內，本集團因主要股東所提出之私有化建議而就旗下之投資物業進行重估。這引致約有914,000,000港元之重估虧損，於二零零三年六月三十日之綜合損益賬中扣除。重估虧損亦於年末時之物業重估中得以減少644,000,000港元，令全年之淨重估虧損為270,000,000港元。為香港大埔滘滌濤山而作出的額外撥備總額為69,000,000港元，本集團應佔其中55,000,000港元。此外，年內亦已就聯營公司賬面值下降作出撥備111,000,000港元。各項扣除項目，已為採納會計實務準則第12號（經修訂）之遞延稅項抵免7,000,000港元抵銷。

展望未來，鑒於香港經濟復甦及預期中國經濟繼續迅速增長，本集團認為在可見未來，毋須作出任何進一步撥備，集團預期盈利將可望改善。

(B) 股息

董事建議宣派二零零三年之末期股息每股港元15仙（二零零二年：港元12仙）予於二零零四年四月二十日（星期二）名列本公司股東名冊內之股東，並賦予股東以股代息之選擇權利，以選擇收取入賬列作已繳足股款之新股代替現金收取全部或部分末期股息（「二零零三年以股代末期股息計劃」）。末期股息預期於二零零四年五月二十八日（星期五）派發。

二零零三年以股代末期股息計劃須具備以下條件方可落實：(1)擬派發之末期股息於二零零四年四月二十日（星期二）舉行之本公司股東週年大會上獲批准；(2)據此計劃而將予發行之新股之發行價不會少於本公司每股股份之面值；及(3)香港聯交所上市委員會批准據此計劃將予發行之新股上市及買賣。根據二零零三年以股代末期股息計劃將予發行之新股之發行價，將於本公司股東週年大會後參照本公司股份於連續五個交易日（由董事會決定）在香港聯交所報平均收市價釐定，其後將刊發一份載有根據二零零三年以股代末期股息計劃配發新股基準之公布。一份載有二零零三年以股代末期股息計劃詳情之通函連同（如適用）有關之選擇表格，將於二零零四年四月三十日（星期五）或相近日子寄發予本公司每位股東。

中期股息每股港元13仙已於年內派付，連同擬派末期股息每股港元15仙，即截至二零零三年十二月三十一日止年度共派發股息每股港元28仙（二零零二年：每股港元30仙）。

(C) 中國物業部

本集團在中國之物業發展及投資組合，主要位於北京、上海及深圳，而其收入主要來自租金、物業銷售所得款項及酒店收入。中國物業部錄得總營業額1,241,000,000港元（二零零二年：1,089,000,000港元），佔本集團總營業額30%。酒店營業額下跌至174,000,000港元（二零零二年：232,000,000港元），較去年同期下跌25%。該部門之純利約為300,000,000港元（二零零二年：238,000,000港元），佔本集團總溢利76%。撇除重估虧損及遞延稅項抵免之影響1,000,000港元（二零零二年：62,000,000港元），年內中國物業部之總溢利為301,000,000港元（二零零二年：300,000,000港元）。該部門將繼續為本集團之主要溢利來源之一。

i) 物業銷售

物業銷售所得款項約為596,000,000港元(二零零二年: 401,000,000港元)，上升主要來自深圳雅頌居及福州御泉花園，深圳雅頌居於年結日已預售約60%。

ii) 發展中項目

本集團在中國大陸擁有龐大發展項目，總面積約達8,500,000平方呎。其中一項最大型發展項目，乃位於北京十八里店之住宅項目。於二零零三年九月，本集團與北京市華遠地產股份有限公司訂立各佔一半股權之合營協議，發展一個住宅地盤，可建總面積約777,000平方米。由於上海嘉里華庭取得空前成功，全部單位已將近售罄，本集團正開始發展上海嘉里華庭第二期。該項目已經動工，預期將於二零零五年落成。本集團亦正發展位於深圳福田區之辦公室綜合大樓，作為深圳商業中心區之銷售及租賃物業。該項目將毗鄰深圳會展中心及一五星級香格里拉大酒店。未來，本集團將繼續在其成功基礎上，集中發展大型綜合用途項目。

iii) 物業投資

來自物業投資之營業額(不包括北京嘉里中心飯店之收入)約為471,000,000港元(二零零二年: 456,000,000港元)，上升3%。本集團之投資物業(不包括酒店)，仍維持極高水平之出租率，平均為北京85%、上海93%及深圳96%。本集團透過週全物業管理、零售店舖組合及為租戶提供增值服務，已成功在中國多個大城市建成優質的地標性物業。因此租戶流失率及空置率偏低。位於北京之酒店，曾於二零零三年上半年受非典型肺炎嚴重影響，但年底業務已回復正常，出租率約為70%，平均每晚收費111美元。

(D) 香港物業部

本集團位於香港之發展及投資物業組合，主要為住宅項目，其次為辦公室及商用項目。香港物業部錄得總營業額1,255,000,000港元(二零零二年: 2,705,000,000港元)，佔本集團總營業額之30%，較去年下跌54%。營業額下跌，主要由於二零零三年上半年之銷售額偏低。該部門之虧損約為213,000,000港元(二零零二年: 溢利1,000,000港元)。虧損主要由於重估虧損、為滌濤山作出額外撥備，以及為聯營公司之賬面值下降作出撥備。撇除重估虧損、額外撥備及遞延稅項抵免之影響317,000,000港元(二零零二年: 175,000,000港元)，年內香港物業部之總溢利為104,000,000港元(二零零二年: 176,000,000港元)。

由於住宅單位大量供過於求，加上香港自一九九七年金融風暴以來經濟疲弱，該部門因若干香港發展項目而受到不利影響。未來，本集團將繼續在本港物色商機，專注頂級豪宅發展項目，以及提供週全之物業管理，以顯示本集團群策群力、追求完美之承諾。本集團亦相信香港經濟前景好轉，加上可見未來豪宅供應短缺，將提高香港物業部之盈利能力。此外，目前利率偏低，又預期利率於二零零四年不會大幅上升，香港物業市場應可維持目前上升趨勢。

i) 物業銷售

年內銷售物業所得款項為938,000,000港元（二零零二年：2,332,000,000港元），較二零零二年下跌60%。非典型肺炎爆發，導致很多潛在買家押後作出置業決定，而本集團推出之新樓盤數目有限，亦導致二零零三年之銷售額大幅下降。年內縉皇居單位全部售出，滌濤山單位也將近售罄（於二零零三年十二月三十一日僅餘下10個分層住宅單位、2間複式別墅及3間獨立洋房未售出），為本集團清除了成本高昂之存貨，因此，未來來自銷售物業之溢利將會增加。此外，蔚藍灣畔之銷情亦報捷，於年結日該項目已預售出約42%。

ii) 發展中物業

Branksome Crest預計將於二零零四年第二季落成，該項目將以高檔市場為對象，提供頂級豪華居庭。鑒於香港市場之豪宅樓盤極為罕有，加上本集團之頂級豪宅質素，具備一定之租值回報，均有利Branksome Crest之市場推廣活動。企業廣場3期亦預期於二零零四年第一季落成，於九龍灣提供分層出售的甲級寫字樓。

iii) 物業投資

年內租金收入約為317,000,000港元（二零零二年：373,000,000港元），下跌15%。由於香港整體經濟表現欠佳、企業精簡架構，引致豪宅需求減少、房屋津貼下降及外地駐港人員減少，造成租金水平下調。然而，由於經濟改善及市場整體對香港前景展望較為樂觀，去年最後一季租金價格已靠穩，而出租率亦有所改善。於未來一年，預期租金水平將繼續逐步上揚。

儘管租金水平偏低，於年結日之出租率仍達約92%。本集團定期檢討物業保養，並評估會所及其他餐飲設施所提供之服務，旨在為住客提供全港最優越之居住環境。

(E) 海外物業部

本集團之主要海外投資為澳洲悉尼Jacksons Landing之25%權益及於EDSA Properties Holdings Inc.（「EPHI」，於菲律賓證券交易所上市之公司）之73.88%實益權益。截至二零零三年十二月三十一日止年度，本集團應佔該部門之溢利為26,000,000港元（二零零二年：32,000,000港元）。撇除重估虧損及遞延稅項抵免之影響11,000,000港元（二零零二年：14,000,000港元），年內海外物業部之溢利總額為37,000,000港元（二零零二年：46,000,000港元）。

至於Jacksons Landing，本集團應佔其年內除稅後溢利14,000,000港元（二零零二年：13,000,000港元）。本集團於EPHI之投資錄得溢利12,000,000港元（二零零二年：19,000,000港元）。

(F) 物流聯網部

於二零零三年，物流聯網部繼續為本集團之主要收入來源。年內，該部門錄得營業額1,667,000,000港元（二零零二年：1,318,000,000港元），佔本集團總營業額約40%（二零零二年：26%）。於該部門內，物流收入由二零零二年919,000,000港元增加至二零零三年1,308,000,000港元，升幅為42%，而二零零三年之倉儲收入下跌10%至359,000,000港元（二零零二年：399,000,000港元）。

年內本集團應佔該部門之溢利為92,000,000港元（二零零二年：159,000,000港元），其中60,000,000港元（二零零二年：134,000,000港元）來自倉儲，32,000,000港元（二零零二年：25,000,000港元）來自物流業務。撇除物業重估虧損92,000,000港元及遞延稅項抵免9,000,000港元，該部門於二零零三年之溢利總額為193,000,000港元（二零零二年：167,000,000港元），其中161,000,000港元（二零零二年：142,000,000港元）來自倉儲，32,000,000港元（二零零二年：25,000,000港元）來自物流業務。

i) 倉儲業務

二零零三年香港貨倉市值租金仍然疲弱，貨倉空間需求持續下降。二零零三年上半年之市值租金較二零零二年十二月再下跌15%，而二零零三年三月爆發非典型肺炎，削弱香港經濟及整體消費需求，環境更加不利。

儘管過去幾年，很多貨倉營運商面對租金持續下調之壓力，該部門之倉儲組合仍能保持高出租率，這全賴該部門堅持為客戶提供優質服務、保持設施衛生水平良好，以及積極採取市場推廣措施，以爭取額外貨運量及新租客。於二零零三年十二月三十一日，該部門於香港之整體貨倉組合之出租率為92%（二零零二年：91%）。

該部門將繼續採取廣泛措施，嚴格控制成本、提供優質保養，並進一步發展個別業務點，例如危險貨、稅貨及冷凍倉貯，以求擴大回報率及邊際溢利。

ii) 物流業務

該部門自一九九九年開始擴充物流業務以來，已取得重大成就。截至二零零三年十二月三十一日止年度，物流產生之收入已超逾10億港元，取代了倉儲成為該部門之主要收入來源。於二零零三年十二月三十一日，該部門之營運業務遍佈14個國家，僱用員工約1,400人。

目前，「嘉里物流」為香港著名品牌，提供高質素之綜合物流服務，包括國際海運及空運、倉庫、分銷及合約物流。憑藉一系列有效市場推廣策略，鮮明之企業形象，加上為客戶提供度身定制之創新服務，該部門已成功鞏固一批來自不同行業之尊貴客戶，例如化工、電工及電子、成衣及服裝、快速流轉消費品、食品、及飲料。年內，該部門亦成功進軍新行業領域，例如醫用產品、教學材料，以及協助一國際知名品牌運作其區域樞紐。

於二零零三年三月，嘉里輝捷供應鏈方案有限公司（「嘉里輝捷」）收購輝捷商務有限公司。嘉里輝捷現代表超過500個品牌之擁有權人或代理人在超過1,300間香港零售店舖內，管理彼等之快速流轉消費品。透過嘉里輝捷，該部門可直接接觸品牌擁有人及進軍零售店舖，以至涉足代理及分銷業務，為該部門提供上至貨運，下至零售店舖，涵蓋整條供應鏈之真正一站式方案，奠定基礎。於二零零三年，嘉里輝捷已取得三份分別屬於快速流轉消費品及醫用產品之分銷合約。

憑藉該部門之經驗及在香港之實力，以及矢志成為亞洲領先第三物流服務供應商之決心，該部門一直全力擴展中國大陸之物流業務，並在二零零三年取得若干突破性發展。於二零零三年八月，位於深圳鹽田面積達43,000平方米之三層高物流中心，投入運作。該設施為南中國最現代化之物流中心，並獲客戶一致好評。該部門亦正動工在上海外高橋保稅區內，興建另一個面積達14,000平方米之保稅物流中心，預期將於二零零四年第三季落成。該部門亦正籌劃在北京、上海及深圳福田興建達國際標準之物流設施。

於二零零三年下半年，該部門成功取得為中國一家最大之電腦製造商管理其三間供應商管理庫存中心之合約。若干已進駐中國大陸之客戶，亦將其物流活動外判予該部門。年內，該部門亦透過聯營公司開始為嘉里糧油於上海及北京提供配送及倉儲服務。該部門亦利用其中國出入口牌照，協助海外客戶將貨品進口中國大陸。

於二零零三年，該部門為擴大其現有包括北京、天津、上海、青島及深圳之網絡，增設廈門及寧波貨運辦事處，又計劃在廣州及長江流域沿岸其他主要城市設立辦事處，進一步擴大業務。與此同時，該部門亦正研究，如何把握中港兩地於二零零三年十月簽訂之更緊密經貿關係安排所帶來之商機。

在泰國，該部門之17,000平方米物流中心已於二零零三年六月投入運作。該設施位於泰國南部Laem Chabang Port，客戶反應理想。鑒於泰國經濟迅速復甦，以及泰國基建設施不斷改善，該部門將繼續物色進一步擴充業務之機會。

為進一步鞏固該部門之國際貨運網絡，年內該部門亦於菲律賓及越南發展貨運業務。展望未來，該部門將繼續透過委任可靠而積極之代理，以及透過成立合營公司及進行收購，進一步鞏固其國際網絡。

iii) 資訊科技

資訊科技乃該部門業務發展之重要一環。該部門為綜合物流而開發之專利軟件「Kerrier」已於二零零二年推出。自二零零三年第二季，「KerrierWMS」、「KerrierTMS」、「Kerrier Track & Trace」以及航運模組「KerrierFMS」已在香港全面運作。空運模組則於二零零四年第一季開始運用。一經全面測試後，所有模組將於二零零四年內在其他海外支部使用。專供代理及分銷業務使用之「KerrierSSS」的研發工作，亦正在進行。該部門亦正為目標行業，研發其他專門資訊科技技術，藉以保持市場領導地位。此外，該部門亦分別在北京及鹽田設有兩個數據中心，將數據輸送回香港總部。

iv) 未來計劃

由於更多生產工序移至亞洲（尤其是中國），這地區在全球經濟所扮演之角色愈形重要。由於客戶基礎不斷增長，中國亦成為全球最大之消費品潛在市場。在此兩股動力下，需要處理之貨運量會越益龐大，締造大量之物流機會。因此，本集團預期物流業務將會出現高增長，並會繼續投資發展此方面之業務，以提升競爭力及加強其在亞洲之業務。

(G) 基建部

基建部由本集團持有之三個項目組成，包括赤灣集裝箱碼頭（「赤灣碼頭」）、亞洲航空貨運站及西區海底隧道（「西隧」）。此等投資項目為本集團帶來理想之經常性收入。截至二零零三年十二月三十一日止年度，該部門為本集團帶來之應佔溢利約為149,000,000港元（二零零二年：101,000,000港元）。同時期，來自赤灣碼頭、亞洲航空貨運站及西隧之本集團應佔溢利分別為85,000,000港元（二零零二年：49,000,000港元）、29,000,000港元（二零零二年：27,000,000港元）及35,000,000港元（二零零二年：25,000,000港元）。本集團將與赤灣碼頭及亞洲航空貨運站緊密合作，透過利用此兩間公司及本集團物流網絡部之合作，爭取優勢及商機。

(H) 財務回顧

本集團將所有業務上所需之資金，集中由集團分配。此政策能更有效控制財政及降低平均資金成本。於二零零三年十二月三十一日，本集團之貸款總額為6,208,000,000港元，其中13%須於一年內償還，而其餘5%及82%則分別須於兩年及三至五年內償還。年內，本集團之大部分貸款仍為無抵押貸款，於二零零三年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額97%。按負債淨額4,616,000,000港元及股東權益19,883,000,000港元計算，本集團之資產負債比率約為23%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押之方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。本集團亦將繼續維持審慎之資產負債比率政策。

相對整體資產基礎而言，本集團之外匯風險水平偏低。於二零零三年十二月三十一日，外匯貸款總額（不包括人民幣貸款）約為74,000,000港元。於年底，人民幣貸款約為人民幣532,000,000元（二零零二年：人民幣510,500,000元），用作為本集團在中國之項目提供融資。

本集團大部分借款均以浮息利率計算。於二零零三年十二月三十一日，本集團共有總額達3,760,000,000港元利率掉期合約，以容許本集團在目前低息環境下，對沖利率風險，並在未來幾年維持較穩定之利率。

於二零零三年八月十八日，標準普爾再次確認本集團之企業投資評級為「BBB-」水平，投資前景屬負面。

本集團亦將按需要向銀行抵押特定資產，作為獲授銀行融資以發展或收購特定資產。

於二零零三年十二月三十一日，本集團之未動用銀行貸款及透支融資總額約為6,598,000,000港元，手頭現金淨額則約為1,592,000,000港元。投資物業組合帶來強勁之經常性現金流量，鞏固本集團之財政實力，致集團能把握投資機會。

(I) 或然負債

本集團為聯營公司及投資企業公司獲授之銀行及其他信貸提供擔保，亦為在中國若干自行發展物業之一手買家做按揭擔保。於二零零三年十二月三十一日，本集團之擔保所涉及信貸之已動用金額（亦即本集團之財務風險）分別約為789,000,000港元（二零零二年：912,000,000港元）及約210,000,000港元（二零零二年：84,000,000港元）。在有需要情況下，本集團將會在日常業務範圍內提供擔保、反賠償或承擔，以保證本集團所承接項目之責任。

(J) 公司管治

本集團董事相信，高質素之公司管治水平及透明度，可為集團之整體營運，提供一套明確之原則，同時有助提升股東價值，因此本集團矢志維持這方針。由獨立非執行董事組成的審核委員會，任務在確定落實有效之問責機制，同時監察匯報程序及內部監控系統，確定妥善運作。

於二零零三年十一月，本公司獲香港會計師公會頒發非恒生指數成份股組別之「最佳公司管治披露大獎」金獎，這是本公司連續第四年獲頒此項獎項，足以證明本公司在維持高透明度及良好公司管治方面的不懈努力。

(K) 社區關係

於二零零三年十一月，本公司獲社會服務聯會頒發「2003/04年度商界展關懷標誌」，以表揚本公司在關懷社會及作為良好企業公民之承擔。

(L) 職員

於二零零三年十二月三十一日，本公司及其附屬公司有3,368名僱員。僱員之薪金乃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及購股權計劃。

購股權計劃

於二零零二年四月十七日，本公司股東批准終止（即不得再行授出購股權）本公司於一九九七年三月二十七日採納之行政人員購股權計劃（「一九九七年購股權計劃」）及採納新購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。二零零二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，以獎勵彼等作出之貢獻。

於二零零三年十二月三十一日，根據一九九七年購股權計劃授出可認購合共26,303,507股購股權股份之購股權尚未行使。本公司概無根據二零零二年購股權計劃授出任何購股權。

(M) 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年四月十六日（星期五）至二零零四年四月二十日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會處理股份轉讓事宜。股東如欲收取建議之末期股息，須於二零零四年四月十五日（星期四）下午四時前將所有過戶文件連同有關股票，送交本公司在香港之股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。待股東於本公司之股東週年大會上批准派發末期股息並附以股代息選擇權後，股息單及根據二零零三年以股代末期股息計劃將予發行之新股股票將於二零零四年五月二十八日（星期五）或相近日子派發。

(N) 股東週年大會

本公司之股東週年大會將於二零零四年四月二十日（星期二）上午十時三十分假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓香島殿舉行。

(O) 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

承董事會命
周燕萍
公司秘書

二零零四年三月九日，香港

附註：

1. 本公司二零零三年之年報將於二零零四年三月二十四日或相近日子在本公司之網站 (www.kerryprops.com) 登載，並於二零零四年三月二十六日或相近日子備妥派發。
2. 聯交所之網站 (www.hkex.com.hk) 將於適當時候登載根據上市規則附錄十六第45(1)段至第45(3)段 (包括首尾兩段) 規定之所有資料。

「請同時參閱本公布於經濟日報及信報刊登的內容。」