



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：<http://www.kerryprops.com>

(股份代號：00683)

截至二零零四年六月三十日止六個月之中期業績

嘉里建設有限公司(「本公司」)董事欣然宣布本公司及其附屬公司與聯營公司(「本集團」)截至二零零四年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。於提呈該等截至二零零四年六月三十日止六個月之業績及財務報表予董事會批准前，本公司之審核委員會(成員包括本公司所有獨立非執行董事)已開會予以審閱。

本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之股東應佔綜合溢利為698,000,000港元(二零零三年：股東應佔虧損591,000,000港元(撇除特殊項目，股東應佔溢利為384,000,000港元))。期內之溢利較二零零三年同期之撇除特殊項目前溢利上升約82%。

期內之每股盈利為港元58.44仙(二零零三年：每股虧損港元50.39仙)。每股盈利之計算基準詳載於下文附註6。

董事宣布向於二零零四年九月一日(星期三)名列本公司股東名冊之股東，以現金派發截至二零零四年六月三十日止六個月之中期股息每股港元20仙(二零零三年：港元13仙)，並賦予股東以股代息選擇權利，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中期股息(「二零零四年以股代中期股息計劃」)。該股息將於二零零四年十月十三日(星期三)派發。

二零零四年以股代中期股息計劃須具備以下條件方可落實：(a)據此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(b)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准據此將予發行之新股上市及買賣。倘在極不可能情況下有任何條件未能達成，股東將全數以現金收取二零零四年中期股息。根據二零零四年以股代中期股息計劃將予發行之新股之發行價，將參照本公司股份於連續五個交易日(由董事會決定)在聯交所所報平均收市價釐定，其後將刊發一份載有根據二零零四年以股代中期股息計劃配發新股之基準及發行價之公布。一份載有二零零四年以股代中期股息計劃之通函連同(如適用)有關之選擇表格，將於二零零四年九月十三日(星期一)或相近日子寄發予本公司每位股東。

於二零零四年四月二十日舉行之本公司股東週年大會上，股東批准派付截至二零零三年十二月三十一日止年度末期股息每股港元15仙，總金額約為179,000,000港元。股東可選擇以股代息，藉配發入賬列作已繳足股款之新股代替現金收取全部或部分上述末期股息。於二零零四年五月二十八日，根據此以股代息計劃合共已發行314,252股股份，每股作價11.97港元（即截至及包括二零零四年四月二十七日之前五個連續交易日之平均收市價），價值相當於約4,000,000港元。須以現金支付之股息約175,000,000港元已於二零零四年五月二十八日支付。

綜合損益賬

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	2,631,849	1,814,468
銷售成本		(747,491)	(545,501)
直接經營費用		(1,005,766)	(719,114)
毛利		878,592	549,853
其他收入		16,846	14,368
其他收益		2,695	20,165
現存已落成之待售物業之撥備		—	(69,346)
物業之重估虧損		—	(962,458)
行政費用		(142,132)	(126,103)
除融資費用前經營溢利／（虧損）		756,001	(573,521)
融資費用		(61,642)	(95,550)
經營溢利／（虧損）	2,3	694,359	(669,071)
應佔聯營公司業績			
— 應佔溢利減虧損		224,241	115,700
— 賬面值下降之撥備		—	(136,585)
		224,241	(20,885)
除稅前溢利／（虧損）		918,600	(689,956)
稅項	4	(152,364)	73,267
除稅後溢利／（虧損）		766,236	(616,689)
少數股東權益		(68,266)	25,627
股東應佔溢利／（虧損）		697,970	(591,062)
轉撥至儲備	5	(80)	(8,783)
		697,890	(599,845)
中期股息		239,031	153,990
每股盈利／（虧損）	6	58.44仙	(50.39)仙
每股中期股息		20仙	13仙

綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零四年 六月三十日 千港元	已審核 二零零三年 十二月三十一日 千港元
固定資產		21,377,953	20,960,492
聯營公司		4,386,154	4,621,841
其他非流動資產		1,430,922	1,495,763
負商譽		(13,073)	(42,604)
流動資產			
現存已落成之待售物業		166,554	345,202
待售之發展中物業		741,682	999,777
應收賬項、預付款項及訂金	7	1,252,486	790,724
可收回稅項		43,142	48,561
儲稅券		21,873	19,926
貿易證券		3,023	3,252
銀行存款抵押		47,058	74,003
現金及銀行結存		2,260,089	1,520,059
		4,535,907	3,801,504
流動負債			
應付賬項、已收訂金及 應計項目	8	1,493,665	1,333,956
稅項		113,853	60,150
短期銀行貸款及長期負債之 本期部分	9	664,325	804,751
無抵押銀行透支		—	1,921
		2,271,843	2,200,778
流動資產淨值		2,264,064	1,600,726
總資產減流動負債		29,446,020	28,636,218
資金來源：			
股本		1,195,157	1,191,527
股份溢價		3,655,078	3,628,591
其他儲備		9,197,731	9,209,944
保留溢利		6,132,177	5,673,768
擬派股息		239,031	178,729
股東資金		20,419,174	19,882,559
少數股東權益及貸款		2,335,971	2,375,499
長期負債	9	22,755,145	22,258,058
遞延稅項		5,678,469	5,403,213
		1,012,406	974,947
		29,446,020	28,636,218

財務摘要

	二零零四年 六月三十日 百萬港元	二零零三年 十二月三十一日 百萬港元
股東權益	20,419	19,883
借貸淨額	4,036	4,616
每股資產淨值	17.08港元	16.69港元
資產負債比率	20%	23%
已發行股份 (百萬計)	1,195	1,192

賬目附註

1. 主要會計政策

未經審核綜合中期賬目乃按照香港會計師公會頒布之香港會計實務準則第25號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司上市規則「上市規則」附錄十六而編製。

此簡明中期賬目須與二零零三年年度賬目一併閱讀。於編製簡明中期賬目所採用之會計政策及計算方法與截至二零零三年十二月三十一日止年度之年度賬目中所採用者一致。

2. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團期內營業額及對經營溢利／（虧損）之貢獻按主要業務及市場分析如下：

	營業額		經營溢利／（虧損）	
	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元
主要業務：				
物業租金				
－ 中國	242,895	237,932	180,604	(133,424)
－ 香港	149,943	172,090	54,737	(468,016)
	392,838	410,022	235,341	(601,440)
物業銷售				
－ 中國	422,449	203,779	79,762	33,296
－ 香港	590,845	377,766	141,987	(105,843)
	1,013,294	581,545	221,749	(72,547)
酒店營運	124,274	61,543	51,462	(26,273)
物流及貨倉營運				
－ 貨倉	200,769	179,899	108,282	(19,983)
－ 物流	880,195	560,921	49,315	15,690
	1,080,964	740,820	157,597	(4,293)
基建	—	—	(236)	(247)
項目、物業管理及其他	20,479	20,538	28,446	35,729
	2,631,849	1,814,468	694,359	(669,071)
主要市場：				
中國	870,637	536,503	316,397	(131,902)
香港	1,233,558	909,635	360,416	(535,613)
英國	330,120	255,580	6,812	641
其他	197,534	112,750	10,734	(2,197)
	2,631,849	1,814,468	694,359	(669,071)

本集團於期內之收入及業績按業務分部分分析如下：

截至二零零四年六月三十日止六個月
千港元

	中國物業	香港物業	海外物業	物流 及貨倉	基建	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	789,618	740,788	-	1,080,964	-	20,479	-	2,631,849
內部分部收入	225	-	-	-	-	107,022	(107,247)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	138,296	(138,296)	-
	<u>789,843</u>	<u>740,788</u>	<u>-</u>	<u>1,080,964</u>	<u>-</u>	<u>265,797</u>	<u>(245,543)</u>	<u>2,631,849</u>
業績								
分部業績	327,834	253,525	(4,465)	179,132	(236)	121,661	(138,296)	739,155
股息收入	-	892	3,033	-	-	-	-	3,925
利息收入	2,958	4,527	-	458	2,255	2,723	-	12,921
利息支出	(18,964)	(62,220)	-	(21,993)	(2,255)	(94,506)	138,296	(61,642)
	<u>311,828</u>	<u>196,724</u>	<u>(1,432)</u>	<u>157,597</u>	<u>(236)</u>	<u>29,878</u>	<u>-</u>	<u>694,359</u>
應佔聯營公司業績	9,895	96,762	16,041	84,267	17,276	-	-	224,241
	<u>321,723</u>	<u>293,486</u>	<u>14,609</u>	<u>241,864</u>	<u>17,040</u>	<u>29,878</u>	<u>-</u>	<u>918,600</u>
除稅前溢利	321,723	293,486	14,609	241,864	17,040	29,878	-	918,600
稅項	(75,707)	(40,004)	(4,024)	(28,855)	(3,337)	(437)	-	(152,364)
	<u>246,016</u>	<u>253,482</u>	<u>10,585</u>	<u>213,009</u>	<u>13,703</u>	<u>29,441</u>	<u>-</u>	<u>766,236</u>
除稅後溢利	246,016	253,482	10,585	213,009	13,703	29,441	-	766,236
少數股東權益	(54,022)	(6,030)	-	(8,215)	-	1	-	(68,266)
	<u>191,994</u>	<u>247,452</u>	<u>10,585</u>	<u>204,794</u>	<u>13,703</u>	<u>29,442</u>	<u>-</u>	<u>697,970</u>
股東應佔溢利	<u>191,994</u>	<u>247,452</u>	<u>10,585</u>	<u>204,794</u>	<u>13,703</u>	<u>29,442</u>	<u>-</u>	<u>697,970</u>

截至二零零三年六月三十日止六個月

千港元

	中國物業	香港物業	海外物業	物流 及貨倉	基建	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	503,254	549,856	—	740,820	—	20,538	—	1,814,468
內部分部收入	—	—	—	—	—	129,285	(129,285)	—
內部分部利息收入	—	—	—	—	—	140,993	(140,993)	—
	<u>503,254</u>	<u>549,856</u>	<u>—</u>	<u>740,820</u>	<u>—</u>	<u>290,816</u>	<u>(270,278)</u>	<u>1,814,468</u>
業績								
撥備及物業重估								
虧損前之分部業績	231,626	82,819	(2,449)	129,038	(247)	144,121	(140,993)	443,915
現存已落成之待售								
物業之撥備	—	(69,346)	—	—	—	—	—	(69,346)
物業重估虧損	(328,125)	(527,581)	—	(106,752)	—	—	—	(962,458)
	<u>(96,499)</u>	<u>(514,108)</u>	<u>(2,449)</u>	<u>22,286</u>	<u>(247)</u>	<u>144,121</u>	<u>(140,993)</u>	<u>(587,889)</u>
股息收入	—	3,806	—	—	—	—	—	3,806
利息收入	1,648	4,897	—	173	2,221	1,623	—	10,562
利息支出	(31,550)	(68,454)	—	(26,752)	(2,221)	(107,566)	140,993	(95,550)
	<u>(126,401)</u>	<u>(573,859)</u>	<u>(2,449)</u>	<u>(4,293)</u>	<u>(247)</u>	<u>38,178</u>	<u>—</u>	<u>(669,071)</u>
經營(虧損)/溢利								
應佔聯營公司業績								
— 應佔溢利減虧損	11,696	26,100	19,436	(982)	59,450	—	—	115,700
— 賬面值下降之撥備	—	(136,585)	—	—	—	—	—	(136,585)
	<u>11,696</u>	<u>(110,485)</u>	<u>19,436</u>	<u>(982)</u>	<u>59,450</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(20,885)</u>
	<u>(114,705)</u>	<u>(684,344)</u>	<u>16,987</u>	<u>(5,275)</u>	<u>59,203</u>	<u>38,178</u>	<u>—</u>	<u>(689,956)</u>
除稅前(虧損)/溢利								
稅項	73,037	1,583	(1,035)	3,409	(3,692)	(35)	—	73,267
	<u>(41,668)</u>	<u>(682,761)</u>	<u>15,952</u>	<u>(1,866)</u>	<u>55,511</u>	<u>38,143</u>	<u>—</u>	<u>(616,689)</u>
除稅後(虧損)/溢利								
少數股東權益	8,892	17,005	—	(270)	—	—	—	25,627
	<u>(32,776)</u>	<u>(665,756)</u>	<u>15,952</u>	<u>(2,136)</u>	<u>55,511</u>	<u>38,143</u>	<u>—</u>	<u>(591,062)</u>
股東應佔(虧損)/溢利								

3. 經營溢利／（虧損）

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
經營溢利／（虧損）已計入／扣除下列各項：		
計入		
上市及非上市投資股息	3,925	3,806
利息收入	12,921	10,562
出售物業所得溢利／（虧損）		
— 投資物業	(3,381)	(7,824)
— 待售之發展中物業及已落成物業	269,184	43,868
	265,803	36,044
負商譽攤銷	2,270	2,158
扣除		
折舊	38,713	32,892
商譽攤銷	1,637	1,195
實際融資成本總額	111,194	137,235
減：撥充發展中物業成本	(49,552)	(41,685)
期內融資費用總額	61,642	95,550

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
稅項（開支）／扣除包括：		
中國稅項		
本期	(49,962)	(27,881)
以往年度之多提撥備	1,380	375
遞延	(23,015)	97,450
	(71,597)	69,944
香港利得稅		
本期	(43,038)	(20,367)
以往年度之多提撥備	2,032	4,401
遞延	(7,879)	23,991
	(48,885)	8,025
海外稅項		
本期	(3,899)	(612)
遞延	887	—
	(3,012)	(612)
應佔聯營公司稅項		
本期	(28,870)	(14,196)
遞延	—	10,106
	(28,870)	(4,090)
	<u>(152,364)</u>	<u>73,267</u>

香港利得稅乃根據期內估計應課稅溢利按17.5%(二零零三年：17.5%)之稅率計算。中國及海外之稅項則按照期內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。

5. 轉撥至儲備

	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
轉撥至：		
企業發展儲備	(80)	(61)
分佔聯營公司之盈餘及資本儲備	—	(8,722)
	<u>(80)</u>	<u>(8,783)</u>

6. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據股東應佔集團溢利697,970,000港元(二零零三年：虧損591,062,000港元)及期內已發行股份加權平均數1,194,366,901股(二零零三年：1,173,021,525股)計算。

本公司於一九九七年授出而未行使之購股權並無攤薄情況。截至二零零四年六月三十日止六個月，本公司於一九九九年、二零零零年、二零零一年及二零零二年授出而未行使之購股權所產生之攤薄效應並不重大(二零零三年：有關之購股權產生反攤薄效應)，故此，並無呈列每股攤薄盈利／(虧損)。

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。於二零零四年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
0-1個月	296,008	137,410
2-3個月	129,071	130,200
超過3個月	20,836	20,538
	<u>445,915</u>	<u>288,148</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。於二零零四年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
0-1個月	131,076	140,587
2-3個月	25,734	33,418
超過3個月	38,552	19,171
	<u>195,362</u>	<u>193,176</u>

9. 長期負債

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款－無抵押	6,036,265	6,033,808
銀行貸款－有抵押	306,529	174,156
銀行貸款總額(附註(i))	6,342,794	6,207,964
短期銀行貸款及長期負債之本期部分	(664,325)	(804,751)
	<u>5,678,469</u>	<u>5,403,213</u>

(i) 於二零零四年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
一年內	664,325	804,751
在第二至第五年內		
在第二年內	674,435	315,822
在第三年內	4,345,046	650,244
在第四年內	382,994	4,208,933
在第五年內	274,086	224,292
	5,676,561	5,399,291
超過五年	1,908	3,922
	<u>6,342,794</u>	<u>6,207,964</u>

10. 或然負債

	二零零四年 六月三十日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
銀行信貸		
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))	480,438	789,061
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))	390,991	210,041
	<u>871,429</u>	<u>999,102</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480,438,000港元（二零零三年十二月三十一日：789,061,000港元）。由本集團擔保之該等信貸總額約為530,723,000港元（二零零三年十二月三十一日：1,406,842,000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390,991,000港元（二零零三年十二月三十一日：210,041,000港元）。由本集團擔保之該等信貸總額約為1,271,838,000港元（二零零三年十二月三十一日：1,416,925,000港元）。

除上述項目外，本集團自二零零三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

於二零零四年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為6,342,794,000港元（二零零三年十二月三十一日：6,207,964,000港元），其中包括無抵押之總額6,036,265,000港元（二零零三年十二月三十一日：6,033,808,000港元）及以下列方式作抵押之總額306,529,000港元（二零零三年十二月三十一日：174,156,000港元）：

- (i) 若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共1,560,018,000港元（二零零三年十二月三十一日：1,459,514,000港元）；
- (ii) 若干附屬公司全部資產（包括為數47,058,000港元（二零零三年十二月三十一日：74,003,000港元）之銀行結存）之抵押；及
- (iii) 轉讓若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

(A) 整體業績

本集團二零零四年首六個月之業績表現強勁。本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之營業額為2,632,000,000港元（二零零三年：1,814,000,000港元），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。期內營業額之增加乃主要由於企業廣場3期推出發售、深圳雅頌居之持續銷售、北京嘉里中心飯店之經營在非典型肺炎後得以改善以及物流聯網部新近收購之Siam Seaport Terminal & Warehouses Co., Ltd.之貢獻所致。

本集團截至二零零四年六月三十日止六個月之股東應佔綜合溢利為698,000,000港元（二零零三年：股東應佔虧損591,000,000港元）。由於香港之經濟持續復甦，以及中國經濟繁榮致使人民對於高質素房屋之需求持續增長，因此，本集團對於二零零四年下半年能夠維持其利潤表示樂觀。

(B) 中國物業部

中國物業部截至二零零四年六月三十日止六個月錄得總營業額為789,000,000港元（二零零三年：503,000,000港元），佔本集團總營業額30%，較去年同期上升57%。二零零四年首六個月來自酒店營運之營業額顯著上升至124,000,000港元（二零零三年：61,000,000港元）。來自中國物業部之溢利淨額亦上升至192,000,000港元（二零零三年：虧損33,000,000港元）。於回顧期內，來自該部門之貢獻有所上升主要乃由於去年受到非典型肺炎影響之酒店業務之表現有所改善，及持續銷售深圳雅頌居及福州御泉花園所致。

(i) 投資物業

於回顧期內，本集團於中國之投資物業組合之表現令人滿意。二零零四年首六個月來自中國投資物業之租金收入總額（不包括北京嘉里中心飯店之收入）為243,000,000港元（二零零三年：238,000,000港元），其中北京及上海嘉里中心為主要貢獻者。截至二零零四年六月三十日止六個月，來自酒店之收入為124,000,000港元（二零零三年：61,000,000港元）。

儘管北京、上海及深圳之競爭日益激烈，本集團仍能夠將物業出租率維持於極高之水平。於二零零四年六月三十日，本集團之投資物業（不包括酒店）之平均出租率為北京87%、上海92%及深圳98%。本集團將透過高質素之物業管理、均衡之零售店舖組合及提供綜合性增值服務，不斷致力為其租戶提供舒適之環境。

於二零零三年首六個月受到非典型肺炎影響之北京嘉里中心飯店之營運亦已恢復正常。其於二零零四年首六個月之平均出租率上升至77% (二零零三年：45%)，而平均房租約為每晚121美元 (二零零三年：107美元)。

(ii) 物業銷售

於二零零四年首六個月，中國物業銷售所得款項總額為422,000,000港元 (二零零三年：204,000,000港元)，主要來自深圳雅頌居及福建省福州御泉花園之持續銷售。

深圳福田區之雅頌居乃本集團全資擁有之住宅發展項目，銷售仍然持續。於期末，項目已售出約88%，錄得每平方米約人民幣10,000元之平均售價。

本集團位於福州之發展項目御泉花園亦已竣工。於期末，約75%之項目已按每平方米約人民幣4,000元之平均價售出。

(iii) 物業發展進度

上海嘉里華庭第二期之建築工程已經動工，上蓋工程正進行中。有見該發展項目之第一期銷售成績理想，本集團有信心當第二期推出時，將會獲公眾踴躍認購。按照發展計劃，該項目將於二零零五年年初開始預售。

於二零零四年四月十三日，本公司之關連人士 (定義見上市規則) 香格里拉 (亞洲) 有限公司 (「香格里拉」) 與本公司訂立有關共同收購、擁有及發展中國上海市靜安區數幅相鄰地塊之總協議，計劃將該等地塊發展成為包括酒店、辦公室、商場、住宅及服務式公寓之大型多用途物業項目 (「該項目」)，並將與上海嘉里中心相連。根據上市規則，進行總協議內所涉及之交易構成本公司之關連交易，而基於該項目之估計整體規模，這亦構成本公司之須予披露交易，故此於二零零四年六月二十五日，本公司舉行股東特別大會以尋求獨立股東之批准。於上述股東特別大會上，99%之獨立股東投票贊成該等交易。

該項目使香格里拉及本集團能將其擁有之地塊與相鄰之地塊合併起來，以充分發揮地塊之發展潛力。鑒於上海之經濟迅速發展及本集團近年於該城市之其他高級多用途發展項目之成功，本集團有信心該項新發展項目將成為繁華的上海南京西路的地標。此外，本集團亦預期該新發展項目將進一步提升上海嘉里中心之價值。

於北京，十八里店住宅項目及土地平整項目均進展理想。

(C) 香港物業部

香港物業部截至二零零四年六月三十日止六個月，錄得總營業額741,000,000港元（二零零三年：550,000,000港元），佔本集團總營業額28%，較去年同期上升35%。該部門之溢利淨額上升至247,000,000港元（二零零三年：虧損666,000,000港元）。

(i) 投資物業

截至二零零四年六月三十日止六個月，來自香港投資物業之租金收入總額約為150,000,000港元（二零零三年：172,000,000港元），其中大部分租金來自本集團位於中半山之豪華住宅物業。由於市場氣氛在二零零四年好轉，於二零零四年六月三十日，本集團住宅物業組合之出租率由上年年底之90%上升至約96%。隨着經濟復甦，本集團預期租賃市場將持續向好並維持上升趨勢。

(ii) 物業銷售

於二零零四年首六個月內，香港物業銷售所得款項總額約為591,000,000港元（二零零三年：378,000,000港元）。本集團位於九龍灣之最新商業大廈企業廣場3期於回顧期內開始預售。於二零零四年六月三十日，該發展項目約45%已按約每平方呎1,700港元之平均價售出。於該期間後，該項目再售出14%，致使平均售價約為每平方呎2,100港元。

本集團合營發展項目之銷售情況亦進展理想，其中寶雲滙及蔚藍灣畔於期末分別售出約92%及74%。本集團位於大角咀之合營發展項目，維港灣、柏景灣及帝柏海灣，於期末分別售出約93%、97%及93%。

(iii) 物業發展進度

Branksome Crest之建築工程已接近完成，而該大廈之租賃市場推廣活動則剛剛展開。本集團向以發展優質物業見稱，加上位於中半山之全新豪宅發展項目極為罕有，因此，本集團有信心Branksome Crest於全部出租後，將會取得一定之租值回報。

為了繼續其在九龍灣發展多幢優質辦公室及零售綜合大樓之計劃，本集團已開始發展企業廣場5期。該項目於二零零六年落成後將提供約1,600,000平方呎甲級商用面積。

(D) 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.（於菲律賓證券交易所上市之公司）之73.88%實益權益。截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團應佔該部門之溢利為11,000,000港元（二零零三年：16,000,000港元）。

(i) 澳洲悉尼之 *Jacksons Landing*

*Jacksons Landing*之預售仍然繼續。於二零零四年六月三十日，推出發售或預售之九個專區之1,016個單位中，已售出其中829個單位。本集團按權益會計法計入該投資於首六個月之除稅後溢利約達6,000,000港元（二零零三年：4,000,000港元）。

(ii) 菲律賓之 *EDSA Properties Holdings Inc.*（「*EPHI*」）

*EPHI*亦於本年度首六個月內錄得驕人的溢利。於二零零四年八月五日，*EPHI*公布其截至二零零四年六月三十日止六個月之中期業績，錄得股東應佔溢利約138,000,000披索（二零零三年：116,200,000披索）。股東應佔溢利上升乃主要由於 *Shangri-La Plaza Mall*之翻新工程已成功完成，並為該購物商場帶來更高之營業額。此外，由五個新電影院（其中三個已於二零零四年六月三十日開業）組成之多影院電影城於二零零四年六月二日順利進行首次公映，亦有助提高該購物商場之客流量。

擁有250個單位之豪華住宅發展項目 *The Shang Grand Tower*之建築工程正如期進行，預期將於二零零五年年底落成。於二零零四年六月三十日，僅餘116個單位待售。

於截至二零零四年六月三十日止六個月內，本集團於 *EPHI*之投資錄得約5,000,000港元之溢利（二零零三年：12,000,000港元）。

(E) 物流聯網部

物流聯網部繼續為本集團主要收入來源之一。於截至二零零四年六月三十日止六個月內，該部門錄得營業額1,081,000,000港元（二零零三年：741,000,000港元），佔本集團總營業額約41%。於截至二零零四年六月三十日止六個月內，物流收入上升約57%至880,000,000港元（二零零三年：561,000,000港元），而倉儲收入亦上升12%至201,000,000港元（二零零三年：180,000,000港元）。

期內本集團應佔該部門之溢利為205,000,000港元（二零零三年：虧損2,000,000港元）。撇除二零零三年各項特殊項目之影響，該部門截至二零零四年六月三十日止六個月之總溢利較去年同期倍增，主要來自該部門於期內新收購之港口及碼頭之貢獻。本集團應佔該部門之溢利為205,000,000港元（二零零三年：94,000,000港元（不包括特殊項目之影響）），其中包括應佔物流業務之溢利32,000,000港元（二零零三年：11,000,000港元）、來自香港倉庫及配送中心之溢利95,000,000港元（二零零三年：84,000,000港元）以及物流聯營公司之貢獻78,000,000港元（二零零三年：虧損1,000,000港元）。

(i) 物流業務

與二零零三年營業額561,000,000港元比較，該部門之物流業務於二零零四年上半年繼續取得重大成就，並於期內錄得營業額880,000,000港元。於二零零四年六月三十日，該部門之營運業務遍佈14個國家，僱用員工約1,800人。

A. 物流及配送

香港

該部門於過去四年一直向多個行業提供物流服務，並以優質物流服務供應商身份取得市場領導地位。營業額之增長主要由於該部門致力專注主要行業包括電子、技術、食品、飲料、時裝、零售及化工之成果。

於若干行業取得足夠貨量後，該部門正為顧客提供針對性的物流方案以增加其營運效率。隨著香港社會日益關注食品處理方面之衛生，該部門正充分利用其在冷藏庫及冷藏貨車隊方面之實力，為食品及飲料市場提供服務。於二零零四年上半年，該部門已在食品及飲料行業爭取到多個綜合物流客戶。目前，該部門正向若干主要食品連鎖商提供全面物流服務，包括處理食品供應及直接商舖配送。

期內，該部門透過取得一項醫療產品分銷合約而涉足保健行業，該合約包括採購產品、存貨控制、追縱查詢及向最終用戶配送。

該部門更按區域與多個要求於香港綜合並轉口中國或海外之國際著名品牌訂約，為彼等經營區域分銷中心。這運作模式可幫助客戶減低其於原居國家之物流成本並改善其供應鏈之效率。

期內，該部門在擴大其於物流基建業務之能力方面邁出重大一步。於二零零四年一月，本集團將其於亞洲航空貨運站之權益，由基建部轉撥至該部門，以便利用亞洲航空貨運站以及該部門現有業務之間的協同效益及產生的商機。此投資項目於過去數年為本集團帶來理想之經常性收入。截至二零零四年六月三十日止六個月，來自亞洲航空貨運站之本集團應佔溢利為15,000,000港元（二零零三年：12,000,000港元）。

該部門相信，以向不同行業提供針對性的物流方案為主導之途徑，將其業務多元化以擴展至不同行業，可為其業務發展帶來動力。

中國大陸

二零零四年上半年，該部門於中國之物流能力亦有持續擴展。除代表該部門目前於中國業務增長最迅速，面積達43,000平方米之鹽田港物流中心外，另一個面積達14,000平方米位於上海外高橋保稅區內之保稅物流中心，將於二零零四年下半年落成，該設施將主要為從海外開往上海之船運服務。

五月，該部門訂立合約購買位於天津保稅區內之一幅面積達30,000平方米之土地。計劃於該幅土地建造一幢單層面積為15,000平方米之物流中心，為客戶提供倉儲、分銷及相關增值服務。該設施預計於二零零五年落成。

除了轉撥於香港之亞洲航空貨運站外，本集團亦於二零零四年一月將其於赤灣集裝箱碼頭之權益，由基建部轉撥至該部門。此投資項目亦於過去數年為本集團帶來理想之經常性收入。截至二零零四年六月三十日止六個月，來自赤灣集裝箱碼頭之本集團應佔溢利為63,000,000港元（二零零三年：35,000,000港元）。

海外

於二零零四年三月，該部門亦收購了Siam Seaport Terminal & Warehouses Co., Ltd. 54.98%股本權益，Siam Seaport Terminal & Warehouses Co., Ltd.經營位於泰國東海岸區靠近Laem Chabang Commercial Port之海運碼頭，在泰國向遠洋輪船提供裝卸及其他港口設施服務以及倉儲及配送服務。

期內，該部門於泰國之物流業務亦取得重大進展。目前，該部門正運作一支共有逾50輛貨車之車隊為製造商、批發商以及零售商提供服務。連同該部門在泰國之托運業務及新收購之港口與碼頭業務，該部門現已能向其客戶提供全面之綜合物流方案。鑒於泰國經濟迅速發展，以及泰國基建設施不斷改善，該部門將繼續物色於該區進一步擴充業務之機會。

B. 貨運

與二零零三年同期相比，該部門於二零零四年上半年之營業額增長強勁。期內，該部門繼續尋求機會擴大其在亞太地區之貨運網絡。繼二零零三年成功於菲律賓及越南設立辦事處後，該部門於二零零四年第一季度透過與Pacific Carriers Limited (Kuok Group之成員公司) 合作設立合營公司，對其於新加坡、馬來西亞及印尼之業務進行重組。此外，該集團亦於二零零四年五月在美國洛杉磯設立新辦事處。嘉里通運股份有限公司亦於期內成立，該部門擁有該公司51%之權益。

展望未來，該部門將繼續於特定國家透過委任可靠而積極之代理，以及成立合營公司及進行收購，進一步鞏固其國際網絡及跨國業務。

(ii) 香港倉庫及配送中心

鑒於若干宏觀經濟因素之影響，包括經由香港轉口到大陸之一般消費品政策之收緊及轉口貨品對優質貨倉空間需求之增長，二零零四年上半年香港之貨倉市場微升。期內，市場租金增長5%至8%，而貨倉市場空置率則下降至約15%。隨著更多跨國公司將其物流工作轉移至亞洲，相信作為自由港的香港，在捕捉此新類別需求帶來的機會時佔有利位置。

隨著香港經濟復甦以及一些貨倉經營商將其現有工業樓宇轉作其他用途導致倉儲空間供應逐漸減少，該部門預計，貨倉業務表現於二零零四年下半年將繼續有適度改善，而現有之組合佔用率將得以持續。

作為香港貨倉營運商之領導者，該部門致力透過有效之市場策略及持續保持質量水平來達至最高貨倉組合佔用率。於二零零四年六月三十日，該部門在香港貨倉組合的整體佔用率為95%（二零零三年：92%）。

(iii) 資訊科技

資訊科技乃該部門業務發展之重要一環。自「WMS」、「TMS」、「FMS」以及「T&T」在「Kerrier」應用系統中成功執行後，該部門於二零零四年三月採用新模組「KerrierSSS」以供該部門新開發之代理及分銷業務使用。為配合該部門之全球網絡發展，該部門正在進行一項重新修整，目標是於「Kerrier」系統加入其他功能，使其具有例如商務智能、企業協同及全球存取與瀏覽等功能。展望未來，該部門將研發其他專門資訊科技技術，藉以保持市場領導地位。

(iv) 未來計劃

由於全球供應鏈功能逐漸移至亞洲地區，該部門預計中國及亞洲各國之物流行業將於未來數年經歷高速增長。展望未來，該部門將提升競爭力及加強其在亞洲之物流業務，爭取潛在客戶及開發具潛力之新市場。並且繼續向跨國公司客戶推廣利用該部門於香港的業務作為亞洲地區樞紐。

(F) 基建部

為能更好利用赤灣集裝箱碼頭、亞洲航空貨運站以及本集團之物流聯網部之協同效益，以上兩個碼頭及貨運站之投資已於二零零四年年初轉讓予物流聯網部。因此，本集團基建部目前只佔本集團香港西區海底隧道之15%權益以及海底隧道管理合約15%之權益。截至二零零四年六月三十日止六個月，本集團應佔該部門總溢利為14,000,000港元（二零零三年：56,000,000港元）。

(G) 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。於二零零四年六月三十日，本集團之借貸總額達6,343,000,000港元，其中10%於一年內償還，11%於第二年償還以及69%與10%分別於第三年及三年後償還。期內，本集團之大部份貸款為無抵押貸款，於二零零四年六月三十日，無抵押債項約佔貸款總額之95%。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。

按負債淨額4,036,000,000港元及股東權益20,419,000,000港元計算，負債比率約為20%。本集團亦將繼續維持其審慎之資產負債比率政策。

本集團大部份貸款均以浮息利率計算。於二零零四年六月三十日，本集團共有總額達4,460,000,000港元之利率掉期合約，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。

相對整體資產基礎而言，本集團之外匯風險水平偏低。於二零零四年六月三十日，外匯貸款總額（不包括人民幣貸款）約為687,000,000港元。於期末，人民幣貸款約為人民幣136,000,000元，用作為本集團在中國之項目提供融資。

於二零零四年六月三十日，本集團之未動用銀行貸款及透支融資總額約為7,746,000,000港元，手頭現金淨額則約為2,307,000,000港元。投資物業組合與倉儲及物流業務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。

為充份利用目前之低息環境，本集團於二零零四年六月二十五日簽訂銀團貸款協議，該協議為一項7,000,000,000港元之5年期無抵押信貸。此項信貸之利率為香港銀行同業拆息加35基準點。該信貸作為本公司之一般企業資金所需並包括為一項於二零零一年六月簽訂之6,000,000,000港元銀團信貸進行再融資。銀行界對該項信貸反應非常熱烈，獲20間著名金融機構參與。本集團獲總承擔款項達15,380,000,000港元，較最初之信貸額6,000,000,000港元高出156%。

於二零零四年六月二十八日，標準普爾再次確認本集團之企業投資評級為「BBB-」水平，投資前景屬穩定。

(H) 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，因此本公司矢志維持這方針。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，同時監察匯報程式及內部監控系統，確定妥善運作。

(I) 投資者關係

為了發展及維持與股東及投資者之良好關係，本集團於期內持續參與多項巡迴推介及會議，詳情如下：

日期	項目	主辦機構	地點
二零零四年三月	二零零四年 亞洲投資會議	瑞士信貸 第一波士頓	香港
二零零四年三月	巡迴推介	雷曼兄弟	悉尼
二零零四年五月	Asian Company Conference	荷銀證券亞洲 有限公司	倫敦／波士頓／ 紐約
二零零四年五月	Asian & Australian Property Conference	德意志銀行	香港

於二零零四年五月，本公司成為摩根士丹利資本國際（MSCI）香港指數成份股之一。此舉有助於提昇本公司之形象及擴大投資者基礎。

(J) 董事及職員

期內 Thaddeus Thomas Beczak 先生及郭孔鑰先生分別於二零零四年一月十二日及二零零四年三月一日辭任本公司執行董事。董事會謹藉此機會對 Beczak 先生及郭先生於彼等出任本公司執行董事期間對本公司之建樹及寶貴貢獻特別致意。

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及集團總經理馬榮楷先生獲委任為本公司之執行董事。

於二零零四年六月三十日，本公司及其附屬公司有 3,782 名僱員。僱員之薪金乃維持於具競爭力之水平，花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險及醫療福利、教育資助及培訓計劃以及購股權計劃。

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。

於二零零四年六月三十日，根據一九九七年購股權計劃授出可認購合共22,987,694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。

最佳應用守則

除本公司非執行董事之委任並無固定任期而須按本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退，及可膺選連任外，並無董事知悉任何資料，足以合理顯示本公司於截至二零零四年六月三十日止六個月內任何時間未有遵守上市規則附錄十四之規定。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零零四年八月三十日（星期一）至二零零四年九月一日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶及登記手續，期間將不會處理股份轉讓事宜。股東如欲收取中期股息，須於二零零四年八月二十七日（星期五）下午四時前將所有股份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。股息單及根據二零零四年以股代中期股息計劃將予發行之新股股票將於二零零四年十月十三日（星期三）或相近日子派發。

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截至二零零四年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

一般資料

於本公布日期，本公司之董事包括洪敬南先生⁺、黃小抗先生⁺、何述勤先生⁺、馬榮楷先生⁺、劉菱輝先生[#]、李王佩玲女士[#]及 Christopher Roger Moss 先生[#]，O.B.E.。

+ 執行董事

獨立非執行董事

承董事會命
洪敬南
董事長

香港特別行政區，二零零四年八月十日

* 僅供識別

@ 本公司二零零四年之中期報告將於二零零四年八月二十五日或相近日子備妥派發，並於二零零四年八月底在本公司之網站 (www.kerryprops.com) 登載。

根據於二零零四年三月三十一日前有效的上市規則附錄十六第46(1)段至第46(6)段 (包括首尾兩段) (惟根據過渡安排，仍適用於涉及在二零零四年七月一日前開始的會計期間的業績公布) 所規定之所有資料，將於適當時候在聯交所之網站 (www.hkex.com.hk) 登載。

「請同時參閱本公布於經濟日報及信報刊登的內容。」