



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司

2004

中期報告

截至二零零四年六月三十日止六個月

## 公司資料

### 董事會

執行董事

洪敬南先生

董事長

黃小抗先生

副董事長兼董事總經理

何述勤先生

馬榮楷先生

獨立非執行董事

劉菱輝先生

李王佩玲女士

Christopher Roger MOSS先生, O.B.E.

### 審核委員會

Christopher Roger MOSS先生, O.B.E.

主席

劉菱輝先生

李王佩玲女士

周福安先生

審核委員會秘書

### 財務委員會

洪敬南先生

黃小抗先生

何述勤先生

周福安先生

### 薪酬委員會

洪敬南先生

主席

黃小抗先生

劉菱輝先生

李王佩玲女士

Christopher Roger MOSS先生, O.B.E.

周福安先生

薪酬委員會秘書

### 合資格會計師

周福安先生

### 公司秘書

周燕萍女士

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

### 重要日期

暫停辦理股份過戶及登記:

### 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

香港太古城太古灣道14號

太古城中心第三座13-14樓

### 分支辦事處

香港中區添美道1號

中信大廈21樓

### 網址

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

### 股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

11 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

雅柏勤證券登記有限公司

香港灣仔告士打道56號

東亞銀行港灣中心地下

### 聯絡

嘉里建設有限公司

企業傳訊部

香港太古城太古灣道14號

太古城中心第三座13-14樓

電話:(852) 2967 2300

傳真:(852) 2967 1715

中期股息派發/以股代息股份證書派發:

二零零四年八月三十日至

二零零四年九月一日

二零零四年十月十三日

---

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。

## 未經審核中期業績

### 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	<b>2,631,849</b>	1,814,468
銷售成本		<b>(747,491)</b>	(545,501)
直接經營費用		<b>(1,005,766)</b>	(719,114)
毛利		<b>878,592</b>	549,853
其他收入		<b>16,846</b>	14,368
其他收益		<b>2,695</b>	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		<b>(142,132)</b>	(126,103)
除融資費用前經營溢利／(虧損)		<b>756,001</b>	(573,521)
融資費用		<b>(61,642)</b>	(95,550)
經營溢利／(虧損)	2,3	<b>694,359</b>	(669,071)
應佔聯營公司業績			
— 應佔溢利減虧損		<b>224,241</b>	115,700
— 賬面值下降之撥備		<b>—</b>	(136,585)
		<b>224,241</b>	(20,885)
除稅前溢利／(虧損)		<b>918,600</b>	(689,956)
稅項	4	<b>(152,364)</b>	73,267
除稅後溢利／(虧損)		<b>766,236</b>	(616,689)
少數股東權益		<b>(68,266)</b>	25,627
股東應佔溢利／(虧損)		<b>697,970</b>	(591,062)
轉撥至儲備	5	<b>(80)</b>	(8,783)
		<b>697,890</b>	(599,845)
中期股息		<b>239,031</b>	153,990
每股盈利／(虧損)	6	<b>58.44仙</b>	(50.39)仙
每股中期股息		<b>20仙</b>	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
		<b>4,535,907</b>	<b>3,801,504</b>
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
		<b>2,271,843</b>	<b>2,200,778</b>
流動資產淨值		<b>2,264,064</b>	<b>1,600,726</b>
總資產減流動負債		<b>29,446,020</b>	<b>28,636,218</b>
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		<b>20,419,174</b>	<b>19,882,559</b>
少數股東權益及貸款		<b>2,335,971</b>	<b>2,375,499</b>
		<b>22,755,145</b>	<b>22,258,058</b>
長期負債	9	5,678,469	5,403,213
遞延稅項		1,012,406	974,947
		<b>29,446,020</b>	<b>28,636,218</b>

## 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

## 綜合現金流動表

	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
<b>經營業務</b>		
來自經營所得現金淨額	939,695	854,030
已付利息	(111,194)	(137,235)
已繳利得稅	(36,312)	(63,626)
來自經營業務之現金淨額	792,189	653,169
<b>投資業務</b>		
購買固定資產(資本化利息除外)	(223,256)	(782,149)
購買一間附屬公司(扣除購入之現金及現金等值)	(106,656)	—
購買附屬公司之額外權益	—	(110,000)
增持聯營公司投資	(34,401)	(7,070)
聯營公司償還貸款	460,867	280,360
購買長期投資	—	(1,655)
接受投資公司還款/(借款)	364	(700)
長期應收賬項之減少/(增加)	57,835	(23,983)
已收利息	12,934	10,566
已收聯營公司股息	15,018	6,482
已收非上市投資股息	3,859	3,750
已收上市投資股息	66	56
出售固定資產所得款項	54,827	35,684
出售一間聯營公司所得款項	4,336	—
出售長期投資所得款項	—	18,573
來自/(應用於)投資業務之現金淨額	245,793	(570,086)
融資前現金流入淨額	1,037,982	83,083
<b>融資業務</b>		
發行股本所得款項	26,355	430
償還銀行貸款	(2,499,356)	(1,345,456)
所提取銀行貸款	2,486,789	1,205,410
少數股東注入資金	1,941	474
已付股息	(175,418)	(23,909)
已付附屬公司少數股東股息	(1,368)	(2,264)
少數股東貸款之減少	(161,919)	(14,247)
應用於融資業務之現金淨額	(322,976)	(179,562)
現金及現金等值之增加/(減少)	715,006	(96,479)
於一月一日之現金及現金等值	1,592,141	1,421,245
於六月三十日之現金及現金等值	2,307,147	1,324,766
<b>現金及現金等值之分析</b>		
銀行存款抵押	47,058	35,154
現金及銀行結存	2,260,089	1,289,612
	2,307,147	1,324,766

## 綜合權益變動表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
於一月一日之權益總計	<b>19,882,559</b>	19,796,430
物業之重估虧損於重估儲備中扣除	—	(124,049)
遞延稅項於重估儲備中扣除	<b>(457)</b>	—
非貿易證券之重估虧損	<b>(5,326)</b>	(120,619)
折算中國及海外附屬公司及 聯營公司賬目所產生之滙兌差異	<b>(6,510)</b>	29,894
未確認於損益賬中之虧損淨額	<b>(12,293)</b>	(214,774)
股東應佔溢利／(虧損)	<b>697,970</b>	(591,062)
股息	<b>(179,179)</b>	(140,466)
發行股本	<b>30,117</b>	116,987
於六月三十日之權益總計	<b><u>20,419,174</u></b>	<b><u>18,967,115</u></b>

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



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
<b>收入</b>								
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>
<b>業績</b>								
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)
經營溢利／(虧損)	311,828	196,724	(1,432)	157,597	(236)	29,878	—	694,359
應佔聯營公司業績	9,895	96,762	16,041	84,267	17,276	—	—	224,241
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)
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)
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>

## 賬目附註(續)

### 2. 主要業務及經營範圍之分部分析(續)

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
<b>收入</b>								
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>
<b>業績</b>								
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)
分部業績	(96,499)	(514,108)	(2,449)	22,286	(247)	144,121	(140,993)	(587,889)
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)
經營(虧損)/溢利	(126,401)	(573,859)	(2,449)	(4,293)	(247)	38,178	—	(669,071)
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>
除稅前(虧損)/溢利	(114,705)	(684,344)	16,987	(5,275)	59,203	38,178	—	(689,956)
稅項	73,037	1,583	(1,035)	3,409	(3,692)	(35)	—	73,267
除稅後(虧損)/溢利	(41,668)	(682,761)	15,952	(1,866)	55,511	38,143	—	(616,689)
少數股東權益	8,892	17,005	—	(270)	—	—	—	25,627
股東應佔(虧損)/								
溢利	<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>

### 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)
	<b>(152,364)</b>	<b>73,267</b>

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。

## 賬目附註(續)

### 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	<b>6,036,265</b>	6,033,808
銀行貸款－有抵押	<b>306,529</b>	174,156
銀行貸款總額 (附註(i))	<b>6,342,794</b>	6,207,964
短期銀行貸款及長期負債之本期部分	<b>(664,325)</b>	(804,751)
	<b><u>5,678,469</u></b>	<b><u>5,403,213</u></b>

(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	<b>664,325</b>	804,751
在第二至第五年內		
在第二年內	<b>674,435</b>	315,822
在第三年內	<b>4,345,046</b>	650,244
在第四年內	<b>382,994</b>	4,208,933
在第五年內	<b>274,086</b>	224,292
	<b>5,676,561</b>	5,399,291
超過五年	<b>1,908</b>	3,922
	<b><u>6,342,794</u></b>	<b><u>6,207,964</u></b>

## 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))	<b>480,438</b>	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))	<b>390,991</b>	210,041
	<b><u>871,429</u></b>	<b><u>999,102</u></b>

(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)。

## 賬目附註(續)

### 10. 或然負債(續)

- (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)。

## (B) 中國物業部 (續)

### (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。

## (E) 物流聯網部 (續)

### (i) 物流業務 (續)

#### A. 物流及配送 (續)

##### 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。

## (E) 物流聯網部 (續)

### (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**

於期內，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。



期內根據一九九七年購股權計劃授出購股權之變動情況根據上市規則第17.07條列於下表：

類別	授出日期	階段	於	期內轉自 其他類別	期內轉往 其他類別	期內授出 購股權 股份數目	就調整 而授出 購股權 股份數目	期內行使 購股權 股份數目 (附註1)	期內作廢 購股權 股份數目	於	行使價 港元	行使期間
			二零零四年 一月一日 持有購股權 股份數目							二零零四年 六月三十日 持有購股權 股份數目		
<b>1. 董事</b>												
洪敬南先生	11/04/1997	不適用	1,736,108	-	-	-	-	-	-	1,736,108	15.12	11/04/1999 – 26/03/2007
	27/11/1999	I	422,927	-	-	-	-	-	-	422,927	9.77	27/05/2000 – 26/03/2007
	27/11/1999	II	422,926	-	-	-	-	-	-	422,926	9.77	27/05/2001 – 26/03/2007
										845,853		
	01/06/2000	I	345,000	-	-	-	-	-	-	345,000	6.79	01/06/2001 – 31/05/2010
	01/06/2000	II	345,000	-	-	-	-	-	-	345,000	6.79	01/06/2002 – 31/05/2010
	01/06/2000	III	344,843	-	-	-	-	-	-	344,843	6.79	01/06/2003 – 31/05/2010
										1,034,843		
	16/04/2002	I	511,527	-	-	-	-	-	-	511,527	6.94	16/04/2003 – 15/04/2012
	16/04/2002	II	511,527	-	-	-	-	-	-	511,527	6.94	16/04/2004 – 15/04/2012
									1,023,054			
									<u>4,639,858</u>			
黃小抗先生	11/04/1997	不適用	1,157,405	-	-	-	-	-	-	1,157,405	15.12	11/04/1999 – 26/03/2007
	27/11/1999	I	211,463	-	-	-	-	-	-	211,463	9.77	27/05/2000 – 26/03/2007
	27/11/1999	II	211,462	-	-	-	-	-	-	211,462	9.77	27/05/2001 – 26/03/2007
										422,925		
	01/06/2000	I	-	-	-	-	-	-	-	-	6.79	01/06/2001 – 31/05/2010
	01/06/2000	II	-	-	-	-	-	-	-	-	6.79	01/06/2002 – 31/05/2010
	01/06/2000	III	175,980	-	-	-	-	(175,980)	-	-	6.79	01/06/2003 – 31/05/2010
										-		
	16/04/2002	I	511,527	-	-	-	-	(511,527)	-	-	6.94	16/04/2003 – 15/04/2012
	16/04/2002	II	511,527	-	-	-	-	-	-	511,527	6.94	16/04/2004 – 15/04/2012
									511,527			
									<u>2,091,857</u>			

## (J) 董事及職員(續)

### 購股權計劃(續)

類別	授出日期	階段	於 二零零四年 一月一日 持有購股權 股份數目	期內轉自 其他類別	期內轉往 其他類別	期內授出 購股權 股份數目	就調整 而授出 購股權 股份數目	期內行使 購股權 股份數目 (附註1)	期內作廢 購股權 股份數目	於 二零零四年 六月三十日 持有購股權 股份數目	行使價 港元	行使期間
1. 董事(續)												
何述勤先生	11/04/1997	不適用	810,184	-	-	-	-	-	-	810,184	15.12	11/04/1999- 26/03/2007
	27/11/1999	I	137,451	-	-	-	-	(137,451)	-	-	9.77	27/05/2000- 26/03/2007
	27/11/1999	II	137,450	-	-	-	-	(137,450)	-	-	9.77	27/05/2001- 26/03/2007
										-		
	02/03/2001	I	35,000	-	-	-	-	-	-	35,000	11.74	02/03/2002- 01/03/2011
	02/03/2001	II	35,000	-	-	-	-	-	-	35,000	11.74	02/03/2003- 01/03/2011
	02/03/2001	III	34,172	-	-	-	-	-	-	34,172	11.74	02/03/2004- 01/03/2011
										104,172		
	16/04/2002	I	-	-	-	-	-	-	-	-	6.94	16/04/2003- 15/04/2012
	16/04/2002	II	76,728	-	-	-	-	-	-	76,728	6.94	16/04/2004- 15/04/2012
										76,728		
										991,084		
馬榮楷先生 (附註2)	11/04/1997	不適用	-	231,480	-	-	-	-	-	231,480	15.12	11/04/1999- 26/03/2007
	27/11/1999	I	-	132,164	-	-	-	-	-	132,164	9.77	27/05/2000- 26/03/2007
	27/11/1999	II	-	132,163	-	-	-	-	-	132,163	9.77	27/05/2001- 26/03/2007
										264,327		
	01/06/2000	I	-	-	-	-	-	-	-	-	6.79	01/06/2001- 31/05/2010
	01/06/2000	II	-	118,000	-	-	-	-	-	118,000	6.79	01/06/2002- 31/05/2010
	01/06/2000	III	-	133,265	-	-	-	-	-	133,265	6.79	01/06/2003- 31/05/2010
										251,265		
	02/03/2001	I	-	35,000	-	-	-	-	-	35,000	11.74	02/03/2002- 01/03/2011
	02/03/2001	II	-	35,000	-	-	-	-	-	35,000	11.74	02/03/2003- 01/03/2011
	02/03/2001	III	-	34,172	-	-	-	-	-	34,172	11.74	02/03/2004- 01/03/2011
										104,172		
	16/04/2002	I	-	61,383	-	-	-	-	-	61,383	6.94	16/04/2003- 15/04/2012
	16/04/2002	II	-	61,383	-	-	-	-	-	61,383	6.94	16/04/2004- 15/04/2012
										122,766		
										974,010		

類別	授出日期	階段	於 二零零四年 一月一日 持有購股權 股份數目	期內轉自 其他類別	期內轉往 其他類別	期內授出 購股權 股份數目	就調整 而授出 購股權 股份數目	期內行使 購股權 股份數目 (附註1)	期內作廢 購股權 股份數目	於 二零零四年 六月三十日 持有購股權 股份數目	行使價 港元	行使期間	
<b>1. 董事(續)</b>													
郭孔翰先生 (附註3)	11/04/1997	不適用	2,893,516	-	(2,893,516)	-	-	-	-	-	15.12	11/04/1999- 26/03/2007	
	27/11/1999	I	422,927	-	(422,927)	-	-	-	-	-	9.77	27/05/2000- 26/03/2007	
	27/11/1999	II	422,926	-	(422,926)	-	-	-	-	-	9.77	27/05/2001- 26/03/2007	
	01/06/2000	I	-	-	-	-	-	-	-	-	6.79	01/06/2001- 31/05/2010	
	01/06/2000	II	190,000	-	(190,000)	-	-	-	-	-	6.79	01/06/2002- 31/05/2010	
	01/06/2000	III	344,843	-	(344,843)	-	-	-	-	-	6.79	01/06/2003- 31/05/2010	
	16/04/2002	I	511,527	-	(511,527)	-	-	-	-	-	6.94	16/04/2003- 15/04/2012	
	16/04/2002	II	511,527	-	(511,527)	-	-	-	-	-	6.94	16/04/2004- 15/04/2012	
<b>2. 持續合約僱員</b>													
11/04/1997	不適用	4,884,215	-	(1,041,660)	-	-	-	-	-	3,842,555	15.12	11/04/1999- 26/03/2007	
27/11/1999	I	1,654,678	-	(290,760)	-	-	(454,640)	-	-	909,278	9.77	27/05/2000- 26/03/2007	
27/11/1999	II	1,654,651	-	(290,757)	-	-	(454,632)	-	-	909,262	9.77	27/05/2001- 26/03/2007	
										1,818,540			
01/06/2000	I	361,770	-	-	-	-	(303,000)	-	-	58,770	6.79	01/06/2001- 31/05/2010	
01/06/2000	II	703,000	-	(174,000)	-	-	(339,000)	-	-	190,000	6.79	01/06/2002- 31/05/2010	
01/06/2000	III	847,291	-	(209,576)	-	-	(346,088)	-	-	291,627	6.79	01/06/2003- 31/05/2010	
										540,397			
02/03/2001	I	343,000	-	(56,000)	-	-	(14,000)	-	-	273,000	11.74	02/03/2002- 01/03/2011	
02/03/2001	II	343,000	-	(56,000)	-	-	(14,000)	-	-	273,000	11.74	02/03/2003- 01/03/2011	
02/03/2001	III	334,886	-	(54,675)	-	-	(13,669)	-	-	266,542	11.74	02/03/2004- 01/03/2011	
										812,542			
16/04/2002	I	457,966	-	(61,383)	-	-	(132,994)	-	-	263,589	6.94	16/04/2003- 15/04/2012	
16/04/2002	II	736,577	-	(61,383)	-	-	(61,382)	-	-	613,812	6.94	16/04/2004- 15/04/2012	
										877,401			
										<u>7,891,435</u>			

## (J) 董事及職員 (續)

### 購股權計劃 (續)

類別	授出日期	階段	於 二零零四年 一月一日		期內轉往 其他類別	期內授出 購股權 股份數目	就調整 而授出 購股權 股份數目	期內行使 購股權 股份數目 (附註1)	期內作廢 購股權 股份數目	於 二零零四年 六月三十日		行使價 港元	行使期間
			持有購股權 股份數目	期內轉自 其他類別						持有購股權 股份數目	持有購股權 股份數目		
3. 其他	11/04/1997	不適用	-	3,703,696	-	-	-	-	-	3,703,696	15.12	11/04/1999 - 26/03/2007	
	27/11/1999	I	-	581,523	-	-	-	-	-	581,523	9.77	27/05/2000 - 26/03/2007	
	27/11/1999	II	-	581,520	-	-	-	-	-	581,520	9.77	27/05/2001 - 26/03/2007	
										1,163,043			
	01/06/2000	I	-	-	-	-	-	-	-	-	6.79	01/06/2001 - 31/05/2010	
	01/06/2000	II	-	246,000	-	-	-	(190,000)	-	56,000	6.79	01/06/2002 - 31/05/2010	
	01/06/2000	III	-	421,154	-	-	-	(30,000)	-	391,154	6.79	01/06/2003 - 31/05/2010	
										447,154			
	02/03/2001	I	-	21,000	-	-	-	-	-	21,000	11.74	02/03/2002 - 01/03/2011	
	02/03/2001	II	-	21,000	-	-	-	-	-	21,000	11.74	02/03/2003 - 01/03/2011	
	02/03/2001	III	-	20,503	-	-	-	-	-	20,503	11.74	02/03/2004 - 01/03/2011	
										62,503			
	16/04/2002	I	-	511,527	-	-	-	-	-	511,527	6.94	16/04/2003 - 15/04/2012	
	16/04/2002	II	-	511,527	-	-	-	-	-	511,527	6.94	16/04/2004 - 15/04/2012	
										1,023,054			
										6,399,450			
總計			26,303,507	7,593,460	(7,593,460)	-	-	(3,315,813)	-	22,987,694			

#### 附註：

1. 股份在緊接購股權行使日期之前的加權平均收市價為12.53港元。
2. 馬榮楷先生於期內獲委任為本公司執行董事，就此，授予馬先生之購股權於期內由「持續合約僱員」類別重新分類為「董事」類別。
3. 郭孔銓先生於期內辭任本公司執行董事一職。授予郭先生之購股權於其辭任後仍可行使，而該等購股權於期內由「董事」類別重新分類為「其他」類別。
4. 期內並無註銷購股權。

於結算日後，根據一九九七年購股權計劃共有包含78,782股購股權股份之購股權已行使。於本報告日，根據一九九七年購股權計劃授出可認購合共22,908,912股購股權股份之購股權尚未行使。

## 上市規則第13.22條之持續披露規定

本公司已獲聯交所豁免披露根據上市規則第13.22條須予披露之聯屬公司(定義見上市規則第13.11(2)(a)條)之備考合併資產負債表。然而，根據上市規則第13.22條，本公司披露以下有關聯屬公司於最近財政期間終結時之資料，作為代替上述的備考合併資產負債表；而該等資料乃摘錄自聯屬公司有關之經審核賬目或管理賬目。

	附註	千港元
本集團應佔之總債務分析如下：		
銀行借貸	1	607,496
包括股東貸款之其他借貸	2	<u>3,878,842</u>
		<u>4,486,338</u>
本集團應佔之資本承擔		
已獲批准但未訂約		386,971
已訂約但未撥備		<u>376,152</u>
		<u>763,123</u>

附註：

1. 以上數額包括本集團並無提供擔保之聯屬公司銀行借貸。於二零零四年六月三十日，聯屬公司已動用及本集團已擔保之銀行及其他信貸約為162,000,000港元。
2. 以上數額包括本集團提供之借貸。於二零零四年六月三十日，該等借貸約為3,520,000,000港元。

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零零四年六月三十日，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，或依據上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「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

董事姓名	普通股股份數目				根據股本 衍生工具 所持有之 相關普通股 股份數目	總計	總權益佔已 發行普通股 股份總數 之百分比* %
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
洪敬南先生	2,585 <sup>1</sup>	—	—	523,733 <sup>2</sup>	4,639,858 <sup>3</sup>	5,166,176	0.43
黃小抗先生	—	—	—	—	2,091,857 <sup>3</sup>	2,091,857	0.18
何述勤先生	—	—	—	—	991,084 <sup>3</sup>	991,084	0.08
馬榮楷先生	2,632 <sup>1</sup>	—	—	—	974,010 <sup>3</sup>	976,642	0.08
劉菱輝先生	—	—	—	—	—	—	—
李王佩玲女士	—	—	—	—	—	—	—
Christopher Roger MOSS先生，O.B.E.	—	—	—	—	—	—	—

## (ii) 相聯法團

相聯法團名稱	董事姓名	普通股股份數目				根據股本 衍生工具 所持有之 相關普通股 股份數目	總計	總權益佔已 發行普通股 股份總數 之百分比 %
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益			
EDSA Properties Holdings Inc.	何述勤先生	1,570 <sup>1</sup>	-	-	-	-	1,570 <sup>#</sup>	0.00
Kerry Group Limited	洪敬南先生	-	7,050,000 <sup>4</sup>	-	7,000,000 <sup>2</sup>	6,000,000 <sup>5</sup>	20,050,000	1.39 <sup>@</sup>
	黃小抗先生	-	-	5,254,300 <sup>6</sup>	-	5,000,000 <sup>5</sup>	10,254,300	0.71 <sup>@</sup>
	何述勤先生	465,000 <sup>1</sup>	-	-	-	1,000,000 <sup>5</sup>	1,465,000	0.10 <sup>@</sup>
	馬榮楷先生	710,620 <sup>1</sup>	-	-	-	-	710,620	0.05 <sup>@</sup>
Siam Seaport Terminal & Warehouses Co., Ltd.	洪敬南先生	1 <sup>1</sup>	-	-	-	-	1	0.00
	馬榮楷先生	1 <sup>1</sup>	-	-	-	-	1	0.00

### 附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有之權益。
2. 此代表有關董事透過彼為受益人之全權信託持有之權益。
3. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有根據一九九七年購股權計劃獲本公司授予以認購相關普通股股份之購股權權益(詳情請參閱上文「董事及職員」中的「購股權計劃」一節)。
4. 此代表有關董事之配偶持有之權益。
5. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有Kerry Group Limited授予以認購相關普通股股份之購股權權益(詳情請參閱下文「董事購買股份或債券之權利」一節)。
6. 此代表有關董事透過其控制之公司持有之權益。

\* 百分比已按於二零零四年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數(即1,195,156,792股普通股股份)作出調整。

# 有關通知乃根據已廢除之證券(披露權益)條例存檔。

@ 百分比已按於二零零四年六月三十日Kerry Group Limited之已發行普通股股份總數(即1,438,495,795股普通股股份)作出調整。

## 董事於股份、相關股份及債券中之權益(續)

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的好倉。

除上述者外，於二零零四年六月三十日，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。

## 董事購買股份或債券之權利

### (i) 本公司

於二零零四年六月三十日，根據證券條例第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據標準守則須通知本公司及聯交所之資料，本公司根據一九九七年購股權計劃向董事授出以認購本公司之股份之尚未行使購股權數目載於本報告之「董事及職員」中的「購股權計劃」一節。

### (ii) 相聯法團

根據Kerry Group Limited(本公司之最終控股公司)於一九九九年十一月十七日採納之購股權計劃，Kerry Group Limited之董事會向下列之董事授出以認購Kerry Group Limited股份之購股權，詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使期間	行使價 港元	Kerry Group Limited購股權 股份數目
洪敬南先生	04/05/2000	04/11/2000－03/05/2007	4.20	6,000,000
黃小抗先生	04/05/2000	04/11/2000－03/05/2007	4.20	5,000,000
何述勤先生	04/05/2000	04/11/2000－03/05/2007	4.20	1,000,000

除上述者外，本公司、其附屬公司、其同系附屬公司或其控股公司於截至二零零四年六月三十日止六個月內任何時間概無訂立任何安排，致使各董事可藉著購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。



## 本公司股本中之重大權益

於二零零四年六月三十日，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	普通股股份 佔已發行普通股 股份總數之百分比* %
Kerry Group Limited	所控制公司之權益	751,042,097 (附註1、2及3)	62.84
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	751,042,097 (附註1、2及3)	62.84
Caninco Investments Limited	實益擁有人	299,632,708 (附註2)	25.07
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	246,519,994 (附註2)	20.63
Moslane Limited	實益擁有人	84,942,917 (附註2)	7.11
Kerry 1989 (C.I.) Limited	所控制公司之權益	80,688,908 (附註2及3)	6.75
Desert Grove Limited	實益擁有人	79,743,860 (附註3)	6.67

附註：

1. 嘉里建設有限公司為嘉里控股有限公司(「嘉里控股」)之附屬公司。嘉里控股乃Kerry Group Limited(「KGL」)之全資附屬公司，故此嘉里控股擁有權益之股份亦包括在KGL擁有權益之股份內。
2. Caninco Investments Limited(「Caninco」)、Darmex Holdings Limited(「Darmex」)、Moslane Limited(「Moslane」)及Kerry 1989 (C.I.) Limited(「Kerry 1989 CI」)為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、Moslane及Kerry 1989 CI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。
3. Desert Grove Limited(「Desert」)為Kerry 1989 CI之全資附屬公司，Kerry 1989 CI乃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Desert擁有權益之股份亦包括在Kerry 1989 CI、嘉里控股及KGL擁有權益之股份內。

\* 百分比已按於二零零四年六月三十日本公司之已發行普通股股份總數(即1,195,156,792股普通股股份)作出調整。

本節所披露之所有權益均代表本公司之股份的好倉。

除上述者外，於二零零四年六月三十日，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。

## 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。

## 董事進行證券交易的守則

本公司之董事會已採納載列於上市規則附錄十之上市發行人董事進行證券交易的標準守則，作為本公司董事進行證券交易的守則（「證券交易守則」）。經本公司作出特定查詢後，董事已確認於二零零四年一月一日至六月三十日期間均已遵守證券交易守則所規定之標準。

## 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。

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