



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

網址：www.kerryprops.com

(股份代號：00683)

末期業績

截至二零零四年十二月三十一日止年度

董事會主席報告書

本人欣然向各位股東報告截至二零零四年十二月三十一日止年度(「本年度」)之業績。

業績

本年度集團之股東應佔溢利為19.56億港元，較二零零三年之3.95億港元上升395%。盈利增長主要由於物業投資及發展業務的溢利貢獻上升12倍，以及年度內集團物流和貨運業務的溢利貢獻有378%增幅。

年內每股盈利為163.20港仙，較二零零三年錄得之每股33.44港仙增加388%。

董事會建議派發末期股息每股40港仙(可以股代息)。連同中期股息每股20港仙，二零零四年年度全年股息合共每股60港仙，較二零零三年之每股28港仙增加114%。

於二零零四年，集團由於所持投資物業組合而錄得應佔重估盈餘16.89億港元。其中2.75億港元已撥入集團損益賬計算為二零零四年集團股東應佔溢利19.56億港元中之一部份。集團於投資物業組合之重估盈餘之餘額14.14億港元，亦已撥入集團於二零零四年十二月三十一日投資物業重估儲備中。

二零零四年集團業務概覽

1. 物業投資及發展

香港

本集團的香港物業部在二零零四年進展良好，錄得股東應佔溢利8.55億港元，較二零零三年之淨虧損2.13億港元，大幅回升。

年度內，本集團位於香港中半山的豪華住宅物業項目Branksome Crest竣工，為集團在香港的豪宅投資物業組合再添一優質項目，推出後深受企業租戶及居港行政人員歡迎。

住宅物業銷售方面亦取得佳績，年度內透過推售三個主要項目－將軍澳蔚藍灣畔、西九龍奧運站奧海城第I及II期，共售出約38萬平方呎住宅物業。年內，集團並開展了九龍何文田山道15號住宅項目的工程。該豪宅物業樓面面積15.5萬平方呎，預期於二零零六年第一季落成。此外，荃灣國瑞路及鴨脷洲兩個住宅項目的初步規劃已展開，為集團發展中物業組合增加約71.5萬平方呎。

寫字樓方面，本集團位於九龍灣的甲級商廈及地標項目企業廣場3期已順利完成。截至年底，約56%企業廣場3期寫字樓樓面已售出。毗鄰的企業廣場5期亦已於本年度內展開發展工作，該項目是一所優質寫字樓及零售綜合物業，樓面面積達160萬平方呎。其中商場計劃於二零零六年第四季落成，辦公大樓則預計在二零零七年第二季竣工。

中國

年度內，本集團在中國的發展迅速，錄得股東應佔淨溢利達5.63億港元，相對二零零三年之3億港元增長達88%。增長主要源於來自中國物業租賃的經營溢利比二零零三年上升58%及三個項目的銷售，包括上海嘉里華庭第I期、福州御泉花園及深圳雅頌居。

興建中的項目包括樓面面積達64.2萬平方呎的上海嘉里華庭第II期，預期在二零零五年第四季落成。上海嘉里不夜城第II期亦如期發展，該項目的樓面面積共160萬平方呎，包括住宅、寫字樓及商舖物業，計劃在二零零七年或之前分階段完成。

本集團在年內發展之新項目，包括位於上海靜安高級商業區，樓面面積達360萬平方呎的綜合物業，該合資項目可望於二零零八至二零零九年間分階段落成。另一座在策劃中位於深圳福田區的辦公大樓及商舖，預計在二零零七年完成，而位於北京朝陽區的十八里店合資項目則計劃於二零一一年或之前分期完工。

澳門

澳門物業價值和需求，因澳門特區政府及私人機構已承諾投放大量資金於澳門的博彩、道路、鐵路及社會建設而具正面影響，故澳門該可在未來數年為集團提供可觀的盈利商機及發展空間。

為捕捉此商機，本集團已收購澳門會議展覽中心有限公司之71%權益。該公司在澳門路氹擁有一幅土地。本集團已同意澳門特區政府的建議，用另一幅住宅用地來交換路氹土地，該土地於完成發展後，可提供最高總樓面面積約達280萬平方呎之住宅，以符合澳門特區政府按照其城市規劃要求，重新規劃路氹一區。換地計劃將於土地交換細則落實後進行。

II. 物流

本集團的物流業務在二零零四年發展非常迅速。於九月，嘉里物流宣佈收購大通國際運輸有限公司（「大通」）的70%權益；大通為中國內地主要物流、貨倉、速遞及貨運營運商，交易已於二零零五年一月十三日完成，是嘉里物流進一步拓展泛中華物流網絡的重要里程碑。收購後，大通正式易名為嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通物流」），嘉里大通物流在內地設有辦事處120個覆蓋內地所有省份，服務網絡遍及全中國超過1,100個城市。本集團正將嘉里大通物流和嘉里物流在中國的業務全面整合，讓兩者更能發揮其優勢，並達至最佳協同效應。

年度內完成的收購項目還包括泰國 Siam Seaport Terminal & Warehouses Co., Ltd. (現更名為 Kerry Siam Seaport Limited (「Kerry Siam」)) 之 54.98% 權益。Kerry Siam 在泰國為貨輪提供各類散貨的裝卸及相關服務，並經營貨倉和運輸業務。此項收購進一步增強集團在東南亞市場的覆蓋，在地理位置上亦提供了策略性優勢，有助集團捕捉亞洲區內及國際間貿易市場增長所帶來的商機。

在中國，本集團設於上海外高橋保稅區的保稅物流中心經已落成，該中心面積達 15.27 萬平方呎。另一個面積 17.33 萬平方呎的保稅物流中心則設在天津保稅區，預期於二零零五年年中落成。此外，本集團亦計劃在深圳福田保稅區內興建一個面積達 26.9 萬平方呎的保稅物流中心，現時已展開了前期規劃工作，預期中心可於二零零六年第一季落成。隨著以上的保稅物流中心陸續落成，嘉里物流將可為客戶提供一個現代化的網絡設施，為嘉里物流及嘉里大通物流在中國現有的貨運配送服務及分發業務提供更佳配套配合，進一步強化本集團在中國的物流業務。

集團亦於年度內，將其持有亞洲航空貨運站及赤灣集裝箱碼頭之權益，從基建部轉移至嘉里物流。重組使嘉里物流將可更有效發揮協同優勢，透過整合和合作創造新商機。

III. 基建

本集團於二零零四年簽訂了兩項在中國的基建投資。首項投資與內地主要國營電力公司中國國電集團公司合作，在江西省余干縣興建及經營一座燃煤發電廠，預期於二零零七年年年底落成。第二項投資則夥拍 Chemquest Sdn. Bhd. (「Chemquest」)，在內蒙古呼和浩特市擁有、經營及維修保養若干水利設施。Chemquest 擁有廣泛的環保工程投資及管理經驗。

集團的策略是利用本身對中國市場的豐富知識，跟具備專業技術、經驗和具有良好往績的策略夥伴組成合資公司，共同捕捉基建方面的發展商機。故集團在中國的兩項基建投資均佔少數權益。

展望

二零零四年全球經濟的表現強勁，中、美兩國在當中擔演了主要角色。面對原油、鋁及鋼等商品的價格上漲，中國經濟表現出頑強的適應力，中央政府在二零零四年間實行宏觀經濟政策以控制固定資產投資，反應亦算理想。儘管區內經濟開始面對加息的壓力，我們認為市場對息率上升已有所準備，故對中、港兩地的經濟前景依然具有信心，並且相信本集團在未來數年的前景將可持續改善。

二零零四年，香港經濟復甦，市場氣氛亦轉好，全年本地生產總值上升至約 8%，較二零零三年的 3.2% 為高。而香港之總出口額亦增加約 16% 至 20,190 億港元。我們深信，隨著中國經濟持續穩定及增長，香港與珠江三角洲進一步融合，加上內地與香港更緊密經貿關係安排的輔助，香港在二零零五年的經濟將可維持增長。

香港物業市道方面，鑑於二零零四年內高檔豪宅物業的供應有限，加上通縮週期結束，有利利息環境，個人及企業借貸比率改善，來自內地和其他國家的旅客數目的預期穩步增加。故此，我們相信由二零零五年，香港的物業市道可承著二零零四年的勢頭繼續上揚，對本集團在香港的物業投資及發展業務有利。

中國在持續強勁的出口貿易支持下，二零零四年國內生產總值錄得 9.5% 之增長 (二零零三年：9.1%)，二零零四年年底之貿易順差達 320 億美元。此外，在中國的海外投資全年亦增加 13%。強勁的增長難免帶來通漲壓力，然而同期消費物價指數僅上升了約 2.7%，反映中國的生活指數仍然受控。

我們認為中國具備優厚條件穩步向上，預料國內生產總值及資本投資將有適度增長，通漲壓力不會過甚，而富裕消費階層將繼續擴大，基礎建設尤其是省級及鄉鎮地區，的建設將會倍受重視。隨著中國的經濟發展逐漸延至一級城市以外的省會都市，本集團將會在北京、上海及深圳現有的物業組合以外，尋求在其他省市的主要地段進行物業發展。

二零零四年，亞洲地區以至全球的貿易量均有增長，本集團物流的業務亦因而受惠。我們相信，亞洲在未來世界貿易中的角色愈加重要，物流部門的營業額和邊際盈利亦可持續提升。此外，嘉里物流及嘉里大通將兩者在地業務整合後，將可大大增強營運覆蓋，為部門創造協同效益，提升整體效率。二零零五年，該部門的工作目標，是將內地嘉里大通物流的業務與全球物流聯網全面融合。嘉里物流的在中國以「嘉里大通物流」的品牌奠定市場強勢，又在亞洲建立起第三方物流專家的地位，極有條件為個別專門行業和全球客戶提供優越的供應鏈管理服務，亦預料這些服務的需求會在未來幾年持續大幅上升。嘉里物流的全球聯網日益壯大，客戶基礎更深、更廣，相信其將可為集團提供更理想的盈利貢獻。

基建業務方面，本集團會繼續在中國物色和評估其他公共事業和環保項目的投資機會，為集團提供可觀的回報和穩定的經常性收入。

本集團的未來發展方向，將繼續環繞拓展物業投資及發展和物流聯網兩大核心業務，另對基建業務採取選擇性投資策略，專注投資優質項目、為集團帶來穩定及經常性收入之基礎。另一方面，本集團的首要目標是維持一個健康平衡的優質物業及收益基礎，並審慎管理風險、評估項目及執行風險控制措施。

企業管治

本集團致力維持最高的企業管治標準，並竭力對股東保持透明度。本集團遵循審慎的財務管理政策，並擁有結構完善的會計、財務報告及內部監控系統。二零零四年，本集團獲香港董事學會頒發「傑出董事獎」。有關本集團就企業管治所奉行的法規遵守措施詳情，請參閱本公司二零零四年年報。此外，本集團為職員提供法規遵守、項目評估及執行的相關培訓，以增進各同事的專業知識、專業技能及管理技巧。在嚴謹的企業管治下，嘉里建設有限公司持續獲標準普爾授予「BBB-」信貸評級，為香港其中一間最佳評級之上市公司。

董事交接

李王佩玲女士因其他事務繁忙關係，已於二零零四年九月二十九日辭任獨立非執行董事職務。本人謹代表董事會，對李女士在出任該職務期間所作出的建樹、指導和貢獻，致以謝意。本人同時藉此機會歡迎 William Winship Flanz 先生加入本公司董事會。Flanz 先生具備豐富國際銀行及投資銀行經驗，於二零零四年九月二十九日獲委任為嘉里建設有限公司獨立非執行董事。

致謝

本人謹代表董事會，對管理層及員工的勤奮努力、克盡己職、工作熱忱及對集團的支持，深表謝意。本人亦感謝董事會各成員過去一直提供的寶貴意見和指導，以及各投資者和業務夥伴對集團的不懈支持及信任，致使集團能精益求精，不斷邁進新里程。

董事長
洪敬南

香港，二零零五年三月八日

綜合損益賬

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	1	5,102,442	4,204,466
銷售成本		(907,233)	(1,441,512)
直接經營費用		(2,332,245)	(1,603,609)
毛溢利		1,862,964	1,159,345
其他收入		45,692	37,436
其他收益		26,891	52,005
現存已落成之待售物業之撥備		—	(69,346)
行政費用		(333,186)	(278,002)
		1,602,361	901,438
投資物業及其他租賃土地及樓宇之重估 盈餘／(虧損)		298,601	(290,236)
除融資費用前經營溢利		1,900,962	611,202
融資費用		(145,119)	(174,638)
經營溢利	1, 2	1,755,843	436,564
應佔聯營公司業績		629,349	135,758
除稅前溢利		2,385,192	572,322
稅項	3	(266,611)	(111,192)
除稅後溢利		2,118,581	461,130
少數股東權益		(163,021)	(66,389)
股東應佔溢利		1,955,560	394,741
轉撥至儲備	4	(740)	(8,783)
		1,954,820	385,958
股息		723,948	333,248
每股盈利	5	163.20仙	33.44仙

綜合資產負債表

		二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
固定資產		24,511,383	20,960,492
聯營公司		4,531,570	4,621,841
其他非流動資產		1,495,201	1,495,763
商譽／(負商譽)		99,242	(42,604)
流動資產			
現存已落成之待售物業		518,225	345,202
待售之發展中物業		297,553	999,777
應收賬項、預付款項及訂金	6	1,668,775	790,724
可收回稅項		47,461	48,561
儲稅券		19,926	19,926
貿易證券		3,679	3,252
銀行存款抵押		73,636	74,003
現金及銀行結存		2,161,234	1,520,059
		4,790,489	3,801,504
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	7	2,147,976	1,333,956
稅項		150,372	60,150
短期銀行貸款及長期銀行貸款之			
本期部分	8	680,428	804,751
無抵押銀行透支		1,113	1,921
		2,979,889	2,200,778
流動資產淨值		1,810,600	1,600,726
總資產減流動負債		32,447,996	28,636,218
資金來源：			
股本		1,211,116	1,191,527
股份溢價		3,857,220	3,628,591
其他儲備		10,567,892	9,209,944
保留溢利		6,904,640	5,673,768
擬派末期股息		484,447	178,729
股東資金		23,025,315	19,882,559
少數股東權益及貸款		2,678,559	2,375,499
長期負債	8	25,703,874	22,258,058
遞延稅項		5,476,382	5,403,213
		1,267,740	974,947
		32,447,996	28,636,218

財務摘要

	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
股東權益	23,025,315	19,882,559
借貸淨額	3,923,053	4,615,823
每股資產淨值(港元)	19.01港元	16.69港元
資產負債比率(%)	17.0%	23.2%
已發行股份(千計)	1,211,116	1,191,527

賬目附註：

1. 主要業務及經營範圍之分部分析

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 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	截至十二月三十一日止年度 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	492,595	470,541	426,840	270,451
— 香港	303,289	317,482	346,242	(4,107)
	795,884	788,023	773,082	266,344
物業銷售				
— 中國	595,313	596,418	195,763	88,893
— 香港	901,761	937,597	311,551	(150,283)
	1,497,074	1,534,015	507,314	(61,390)
酒店營運	262,880	174,628	105,653	56,163
物流及貨倉營運				
— 貨倉	396,486	358,928	211,582	82,988
— 物流	2,105,564	1,307,786	113,538	44,383
	2,502,050	1,666,714	325,120	127,371
基建	—	—	(920)	(614)
項目、物業管理 及其他	44,554	41,086	45,594	48,690
	<u>5,102,442</u>	<u>4,204,466</u>	<u>1,755,843</u>	<u>436,564</u>
主要市場：				
中國	1,558,925	1,342,449	743,407	409,671
香港	2,353,351	2,012,608	968,674	13,090
英國	748,286	595,608	15,614	10,275
其他	441,880	253,801	28,148	3,528
	<u>5,102,442</u>	<u>4,204,466</u>	<u>1,755,843</u>	<u>436,564</u>

本集團於年內之收入及業績按業務分部分析如下：

	截至二零零四年十二月三十一日止年度							
	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流及 貨倉 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入								
營業額	1,350,788	1,205,050	—	2,502,050	—	44,554	—	5,102,442
內部分部收入	448	—	—	—	—	218,195	(218,643)	—
內部分部利息收入	—	—	—	—	—	256,428	(256,428)	—
	<u>1,351,236</u>	<u>1,205,050</u>	<u>—</u>	<u>2,502,050</u>	<u>—</u>	<u>519,177</u>	<u>(475,071)</u>	<u>5,102,442</u>
業績								
物業重估盈餘前之 分部業績	691,248	537,504	(2,921)	368,624	(920)	219,562	(256,428)	1,556,669
物業重估盈餘	63,337	235,086	—	178	—	—	—	298,601
	<u>754,585</u>	<u>772,590</u>	<u>(2,921)</u>	<u>368,802</u>	<u>(920)</u>	<u>219,562</u>	<u>(256,428)</u>	<u>1,855,270</u>
分部業績	—	6,299	5,270	—	—	—	—	11,569
股息收入	8,164	12,931	—	804	4,487	7,737	—	34,123
利息收入	(34,493)	(134,027)	—	(44,486)	(4,487)	(184,054)	256,428	(145,119)
	<u>728,256</u>	<u>657,793</u>	<u>2,349</u>	<u>325,120</u>	<u>(920)</u>	<u>43,245</u>	<u>—</u>	<u>1,755,843</u>
經營溢利／(虧損)	40,687	319,700	28,738	201,538	38,686	—	—	629,349
應佔聯營公司業績								
除稅前溢利	768,943	977,493	31,087	526,658	37,766	43,245	—	2,385,192
稅項	(65,384)	(113,987)	(4,391)	(72,334)	(7,220)	(3,295)	—	(266,611)
	<u>703,559</u>	<u>863,506</u>	<u>26,696</u>	<u>454,324</u>	<u>30,546</u>	<u>39,950</u>	<u>—</u>	<u>2,118,581</u>
除稅後溢利	(140,067)	(8,879)	—	(14,114)	35	4	—	(163,021)
少數股東權益								
股東應佔溢利	<u>563,492</u>	<u>854,627</u>	<u>26,696</u>	<u>440,210</u>	<u>30,581</u>	<u>39,954</u>	<u>—</u>	<u>1,955,560</u>

截至二零零三年十二月三十一日止年度

	中國物業 千港元	香港物業 千港元	海外物業 千港元	物流及 貨倉 千港元	基建 千港元	其他 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
收入								
營業額	1,241,587	1,255,079	—	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)	—
	<u>1,242,034</u>	<u>1,255,079</u>	<u>—</u>	<u>1,666,714</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	510,919	176,636	2,106	265,962	(614)	245,211	(266,872)	933,348
現存已落成之待售物業 之撥備	—	(69,346)	—	—	—	—	—	(69,346)
物業重估虧損	(40,378)	(158,375)	—	(91,483)	—	—	—	(290,236)
	<u>470,541</u>	<u>(51,085)</u>	<u>2,106</u>	<u>174,479</u>	<u>(614)</u>	<u>245,211</u>	<u>(266,872)</u>	<u>573,766</u>
股息收入	—	8,077	3,341	—	—	—	—	11,418
利息收入	4,211	10,009	—	1,599	4,497	5,702	—	26,018
利息支出	(59,245)	(121,391)	—	(48,707)	(4,497)	(207,670)	266,872	(174,638)
	<u>415,507</u>	<u>(154,390)</u>	<u>5,447</u>	<u>127,371</u>	<u>(614)</u>	<u>43,243</u>	<u>—</u>	<u>436,564</u>
經營溢利／(虧損) 應佔聯營公司業績	28,133	(56,891)	17,170	(2,056)	149,402	—	—	135,758
	<u>443,640</u>	<u>(211,281)</u>	<u>22,617</u>	<u>125,315</u>	<u>148,788</u>	<u>43,243</u>	<u>—</u>	<u>572,322</u>
除稅前溢利／(虧損) 稅項	(57,839)	(21,357)	3,586	(33,874)	381	(2,089)	—	(111,192)
	<u>385,801</u>	<u>(232,638)</u>	<u>26,203</u>	<u>91,441</u>	<u>149,169</u>	<u>41,154</u>	<u>—</u>	<u>461,130</u>
除稅後溢利／(虧損) 少數股東權益	(86,140)	19,900	—	812	—	(961)	—	(66,389)
	<u>299,661</u>	<u>(212,738)</u>	<u>26,203</u>	<u>92,253</u>	<u>149,169</u>	<u>40,193</u>	<u>—</u>	<u>394,741</u>
股東應佔溢利／(虧損)								

2. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度
 二零零四年 二零零三年
 千港元 千港元

經營溢利已計入或扣除下列各項：

計入

上市及非上市投資股息	11,569	11,418
利息收入	34,123	26,018
出售物業所得溢利		
— 投資物業	910	—
— 待售之發展中物業及已落成物業	588,931	113,429

負商譽攤銷

589,841	113,429
4,578	4,465

扣除

折舊	82,397	68,122
商譽攤銷	3,608	2,429
出售物業之虧損		
— 投資物業	—	20,926

實際融資成本總額

減：撥充發展中物業成本	218,529	264,093
	(73,410)	(89,455)

年內融資費用總額

145,119	174,638
---------	---------

5. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔集團之溢利1,955,560,000港元(二零零三年：394,741,000港元)及年內已發行股份加權平均數1,198,224,808股(二零零三年：1,180,548,013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，而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情況並不重大，故無呈列每股攤薄盈利。

6. 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。於二零零四年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
1個月以下	579,505	137,410
1個月至3個月	317,642	130,200
超過3個月	75,661	20,538
	<u>972,808</u>	<u>288,148</u>

7. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目內包括應付貿易賬款。於二零零四年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
1個月以下	304,995	140,587
1個月至3個月	114,710	33,418
超過3個月	107,150	19,171
	<u>526,855</u>	<u>193,176</u>

8. 短期銀行貸款及長期負債

	二零零四年 十二月三十一日 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	5,747,132	6,033,808
銀行貸款－有抵押	409,678	174,156
銀行貸款總額(附註)	6,156,810	6,207,964
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(680,428)	(804,751)
長期負債	<u>5,476,382</u>	<u>5,403,213</u>

附註：

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
一年內	680,428	804,751
二至五年內		
在第二年內	764,259	315,822
在第三年內	4,136,551	650,244
在第四年內	362,987	4,208,933
在第五年內	212,585	224,292
超過五年	5,476,382	5,399,291
	—	3,922
	6,156,810	6,207,964

9. 或然負債

	二零零四年 十二月三十一日 千港元	二零零三年 十二月三十一日 千港元
(a) 銀行信貸		
關於若干聯營公司、接受投資公司及 本集團所投資之項目之籌建處之銀行 及其他信貸之擔保 (附註(i))	493,493	789,061
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))	382,234	210,041
	875,727	999,102

附註：

- (i) 本集團就授予聯營公司、接受投資公司及本集團所投資之項目之籌建處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493,493,000港元(二零零三年：789,061,000港元)。由本集團擔保之該等信貸總額約為676,047,000港元(二零零三年：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382,234,000港元(二零零三年：210,041,000港元)。由本集團擔保之該等信貸總額約為903,110,000港元(二零零三年：1,416,925,000港元)。

(b) 訴訟

本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度收購之附屬公司大通國際運輸有限公司(「大通」)(於二零零四年十二月三十一日本集團擁有50%權益)涉及一項法律訴訟。一家航空公司連同其他五名原告人(包括飛機之承保人)，就有關宣稱於二零零零年因運送若干化學品對一架飛機造成之損害為數約65,600,000美元(根據匯率1美元兌換7.8港元計算約相等於511,700,000港元)，按共同及個別基準對包括大通在內之六名被告索取損害賠償、成本及利息賠償。

原告人之索償金額約65,600,000美元，乃將飛機於損害發生時的市場價值減去飛機於維修後的轉售價格得出。根據其他五名原告之陳詞及宣誓書，實際由他們賠償予航空公司之金額為總損失之15%，其餘總損失之85%由再承保人賠償。於本集團公布二零零四年業績之日，該等再承保人並無對六名原告人進行法律訴訟。根據中國法律，該六名原告人於現訴訟之最大的責任僅為總損失之15%。

根據本集團法律顧問之意見，大通不大可能需要負責所索取之損害賠償及損失，故並無就該訴訟於賬目上作出撥備。

根據買賣協議，大通之賣家已承諾就針對大通集團之訴訟(包括以上所述之法律案件)而引致之一切損失、成本、開支及其他責任，向嘉里物流網絡有限公司及／或其子公司全額作出彌償保證。

(c) 擔保

於二零零四年十二月三十一日，大通向授予第三方之銀行貸款作出擔保之數目為人民幣78,700,000元，其中包括分別授予兩位借款人之人民幣40,000,000元及人民幣25,000,000元屬拖欠款項。該人民幣78,700,000元之擔保乃由大通於本集團收購前作出。關於該人民幣40,000,000元之擔保，借款人、其控股公司、大通及貸款銀行已就延長還款期及由借款人之控股公司向大通提供反擔保進行磋商。而就人民幣25,000,000元之擔保，借款人及大通正進行磋商，尋求收回借款人之資產以減少大通所承受之風險。於本公布日期，上述磋商仍在進行之中。由於未能可靠估計大通基於上述兩項擔保最終須承擔之債務(如有)，故並未提撥任何撥備。

大通之賣家已承諾就大通集團於被收購前作出之擔保而引致之一切損失、成本、開支及其他責任及債務，向嘉里物流網絡有限公司及／或其子公司全額作出彌償保證。

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。

10. 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為6,156,810,000港元(二零零三年：6,207,964,000港元)，其中包括無抵押之總額5,747,132,000港元(二零零三年：6,033,808,000港元)及以下列方式作抵押之總額409,678,000港元(二零零三年：174,156,000港元)：

- (i) 若干物業，其總賬面淨值合共1,655,233,000港元(二零零三年：1,459,514,000港元)，及為數115,488,000港元(二零零三年：零)港口設施之法定抵押；
- (ii) 若干附屬公司全部資產(包括為數73,636,000港元(二零零三年：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

嘉里建設有限公司(「嘉里建設」)董事欣然公佈本公司，連同其附屬及聯營公司(統稱「本集團」)於截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績。董事會審核委員會已召開會議，審核本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之業績及財務報表，並向董事會建議核准此等報表。

業績總覽

本集團於截至二零零四年十二月三十一日止年度之營業額為51.02億港元(二零零三年：42.04億港元)，包括物業銷售所得款項、租金收入、酒店營運收入、貨倉租金和物流服務收入。二零零四年之增長主要來自物流及貨倉業務顯著增加之營業額，由二零零三年之16.67億港元，增加50%至二零零四年之25.02億港元。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合股東應佔淨溢利19.56億港元(二零零三年：3.95億港元)，按年遞增395%。本集團根據會計政策，已對二零零四年十二月三十一日所持有之投資物業進行重新估值，因而為集團錄得16.89億港元之應佔(扣除少數權益後)重估盈餘。本集團根據對投資物業之會計政策，已將一項2.99億港元之投資物業重估盈餘錄入損益賬中，該項數額與過去數個財政年度內於損益賬中所錄入之累計重估虧損總額相等。扣除少數權益後，本集團二零零四年損益賬中錄入重估增值2.75億港元。本集團應佔重估盈餘之餘額14.14億港元，則撥入本集團於二零零四年十二月三十一日之投資物業重估儲備。

二零零三及二零零四年，本集團就其所持投資物業及聯營公司持有之投資物業，錄得重估盈餘或虧損、撥備及遞延稅項減免。二零零四年內，上述項目總計盈利3.13億港元(二零零三年：總計虧損4.29億港元)。不包括上述項目在內，二零零四年之綜合股東應佔淨溢利為16.43億港元(二零零三年：8.24億港元)。

業務回顧

物業部

綜覽

嘉里建設物業部在亞太地區的零售、寫字樓及住宅物業市場中穩建根基，發展重點在香港及中國。部門專注發展用作出售或投資的物業，及管理旗下的優質物業。部門擁有均衡的優質物業組合，座落主要地段，同時用作出售或投資。

部門能夠維持多元化而平衡的收益來源，於二零零四年年底持有總樓面面積達1,103萬平方呎的發展中物業，及798萬平方呎之已落成投資物業。

二零零四年集團的物業發展及投資業務成績理想，香港及中國的市場環境改善，令部門旗下投資物業的租金和出租率均有提升，出售物業收益亦見增加。

中國

二零零四年，中國物業部營業額錄得9%按年增長，達13.51億港元(二零零三年：12.41億港元)，佔集團營業額26%。不計入資產重估盈餘及遞延稅項減免1.07億港元(二零零三年：計入遞延稅項減免後之重估虧損100萬港元)，股東應佔溢利增加51%至4.56億港元(二零零三年：3.01億港元)，成功出售上海嘉里華庭第I期及深圳雅頌居是增長的主力。

內地物業業務收入中，包括4.93億港元(二零零三年：4.71億港元)租金收入，及5.95億港元(二零零三年：5.96億港元)物業銷售所得款項。於二零零四年十二月三十一日，集團在內地投資物業中的寫字樓、商舖及住宅物業平均出租率分別達97%(二零零三年：95%)、97%(二零零三年：97%)及72%(二零零三年：63%)。

投資物業

嘉里建設是中國地產市場的主要發展商及投資者，中國經濟增長強勁，中產階級愈趨富裕，帶動物業價格持續上升，嘉里建設因而受惠。集團在主要地段興建優質投資物業，享受資產升值中帶來的長線利益，又透過出租與管理此等物業，建立強健穩定的經常性收入來源。

北京嘉里中心、上海嘉里中心及深圳嘉里中心，是二零零四年投資物業收入的最主要來源。

集團最新發展之 *Kerry Residence* 概念，已在中國及香港推出，為住戶精心規劃優越的生活環境。*Kerry Residence* 除可為住戶提供增值服務外，更可創造一個跨地域的銷售平台，向中港兩地的住戶推介相關設施及服務。

經過非典型肺炎疫症的影響後，北京嘉里中心飯店的平均入住率從二零零三年60%增加至二零零四年之78%，平均房租亦增至每晚124美元（二零零三年：111美元）。

物業發展

由於中國市場對大型多用途物業的需求正不斷上升，因此集團重點發展此類物業。此外，部門亦透過積極參與項目及物業管理，為合資項目增值。

二零零四年，集團在內地的住宅物業銷售及預售愈趨活躍。於二零零四年十二月三十一日，集團以超過每平方呎人民幣930元的平均售價，售出雅頌居約92%面積，該項目位於深圳福田，由集團全資擁有，樓面面積達97萬平方呎，於二零零四年八月落成。

位於福建省福州的御泉花園住宅項目於二零零四年十月竣工。於二零零四年十二月三十一日，總樓面面積37.4萬平方呎中已售出88%，平均售價超過每平方呎人民幣370元。

物業發展進度

五月，本集團與香格里拉亞洲有限公司（「香格里拉亞洲」）宣佈合作發展一項多用途物業。項目佔地49.5萬平方呎，位處上海高尚地段靜安區，毗鄰南京西路樓高32層的上海嘉里中心。項目的最高總投資額為7億美元，集團持大部份控股權益。

靜安區項目包括一家設有640間客房的五星級香格里拉酒店、寫字樓、零售店舖、豪華住宅及服務式公寓，預期總樓面面積約360萬平方呎，其中包括面積1百萬平方呎的地庫。此項目勢將成為上海的新地標，並可進一步提升該區及毗鄰的上海嘉里中心的整體價值。

嘉里建設為該項發展的項目經理，並負責住宅物業的銷售，以及寫字樓、服務式公寓、零售與商業物業的租賃。嘉里建設與香格里拉亞洲會緊密合作，運用雙方的專長及知識合力完成項目。

上海嘉里華庭第II期的興建按計劃進行。繼第I期成功推售後，我們深信在總樓面面積約64.2萬平方呎的第II期於二零零五年第二季推出時，將會再度報捷。

位於上海閘北區，包括寫字樓、住宅及商舖，總樓面面積達160萬平方呎的多用途物業嘉里不夜城第II期，亦將如期分階段於二零零七年底全部竣工。

在北京，十八里店安置項目的重建規劃已達最後階段。現於該3,650萬平方呎土地的居民將被分階段遷徙及安置。該項目將包括展覽及會議場館、辦公室、酒店、零售店舖及住宅。集團透過持有北京京泰物流置業有限公司，並佔有該項目的20%權益，參與該發展項目。

位於深圳福田中心區的甲級辦公大樓，將會按計劃於二零零七年竣工。雙子大樓的設計引入智能及環保概念，總樓面面積將為80.7萬平方呎。

中國的二線省市日漸富裕，中高收入及資產豐厚的人士增加，對優質住宅物業的需求亦相繼提升。因此除了主要城市的地產項目外，嘉里建設亦正積極研究在二線省市的位置優勝的地段進行投資。

香港

二零零四年，香港物業部的收入達12.05億港元（二零零三年：12.55億港元），佔集團總營業額24%。不計入扣除遞延稅項後之重估盈餘2.32億港元（二零零三年之重估虧損、撥備及遞延稅項減免3.17億港元之虧損），股東應佔溢利增加499%至6.23億港元（二零零三年：1.04億港元）。盈利大幅上升，主要因年內出售物業以較佳售價及邊際利潤售出所致。

於二零零四年十二月底，部門在香港的物業資產總值為145.09億港元（二零零三年：129.55億港元）。

二零零四年香港物業部收入包括來自優質投資物業的租金收入3.03億港元（二零零三年：3.17億港元），及從物業銷售所得款項9.02億港元（二零零三年：9.38億港元）。

於二零零四年，集團在香港的住宅、零售店舖及寫字樓租賃物業平均出租率分別為97%（二零零三年：90%）、89%（二零零三年：91%）及93%（二零零三年：99%）。

投資物業

集團在中半山的Branksome Crest豪宅項目推出，是二零零四年的一項重要發展。Branksome Crest於本年度下半年落成，是現時本港其中一個頂級豪宅項目。

*Kerry Residence*的概念在香港同樣取得成功，更多企業租戶和居港行政人員樂意選擇在集團的中半山豪宅物業安居。

物業發展

九龍灣新地標企業廣場3期已於二零零四年落成，總樓面面積約55.2萬平方呎，於二零零四年十二月三十一日，總面積中56%已售出。

集團佔50%權益的合資住宅項目荃灣寶雲匯，在二零零四年年底已售出93%。位於大角咀，毗鄰奧運地鐵站的奧海城為集團合資項目之一，於年度末，奧海城內之維港灣、柏景灣及帝柏海灣已分別售出97%、98%及96%。

位於將軍澳坑口地鐵站上蓋的住宅項目蔚藍灣畔仍在預售中，集團佔該項目40%權益，項目於二零零四年年底已售出94%單位。

物業發展進度

企業廣場5期佔集團在香港可發展樓面面積超過60%。集團的發展策略，是在發展迅速的九龍灣地區建立優質商廈物業群，企業廣場5期正好配合此一策略。該項目的地基工程已經完成，預期於二零零七年第二季落成，可為集團在九龍灣增添約160萬平方呎的甲級零售／寫字樓空間。

企業廣場5期集寫字樓與商廈於一身，採用原創的「MegaBox」設計概念，內有一個針對年輕家庭的綜合娛樂中心，商場各層有不同的商品和活動主題，而且可讓汽車直達每層。新發展項目更可與集團現有的九龍灣物業產生互動效益，進一步加強附近物業的市場價值。

集團於何文田山道15號之豪宅項目預期於二零零六年第一季竣工，此一地標物業合共有69個單位，總樓面面積15.5萬平方呎，將進一步提升集團在九龍區豪宅物業市場的知名度。

位於荃灣國瑞路的住宅項目可建總樓面面積約39.5萬平方呎，預期於二零零七年第四季完成。

鴨脷洲合資住宅項目預期於二零零七年第四季完成，竣工後總樓面面積約32萬平方呎，集團佔該項目35%權益。

澳門

管理層相信澳門是一個充滿發展潛力和商機的市場。嘉里建設已就在澳門發展頂級住宅展開洽談。管理層相信有關項目除可為集團帶來盈利和商機外，更可進一步拓展嘉里建設物業的地域疆界。

嘉里建設銳意利用本身的獨有優勢，開拓澳門高檔物業市場。

海外物業

嘉里建設在澳洲及菲律賓的海外物業投資繼續為集團帶來穩定的收入。集團在海外所持物業，包括約223萬平方呎（二零零三年：223萬平方呎）的投資物業，以及180萬平方呎（二零零三年：64萬平方呎）持作發展或出售的物業。

澳洲

位於澳洲悉尼Pymont半島的Jacksons Landing為一項12公頃商住混合發展物業，集團佔該項目25%權益。項目完成後，該豪宅社區將建有臨海公寓、依山而建的獨立洋房、古蹟建築物及改建而成之時尚閣樓公寓，合共1,350個單位。住宅社區附設一系列配套設施，包括餐飲設施、寫字樓、一個3.5公頃的公園，以及600米海濱長廊上的休閒設施。

年度內，集團應佔Pymont半島項目發售及預售所得稅後溢利為900萬港元（二零零三年：1,400萬港元）。於二零零四年年底，共1,016個單位已推出發售，其中837個已售出。

菲律賓

集團透過直接持股及購入菲律賓預託證券，實益持有EDSA Properties Holdings Inc.（「EPIH」）73.88%權益。EPIH為一家在菲律賓證券交易所上市之公司。

EPIH主要持有Shangri-La Plaza Mall 78.72%權益，並間接持有馬尼拉寫字樓物業The Enterprise Centre之權益。截至二零零四年十二月三十一日，兩項物業均錄得強勁表現，於二零零四年十二月三十一日的出租率分別達98%（二零零三年：98%）及87%（二零零三年：81%）。

共有250個豪華住宅單位的The Shang Grand Tower之興建工程進展理想，預期於二零零五年年底落成。EPIH持有該項目68%權益。於二零零四年年底，The Shang Grand Tower只餘82個可供發售的單位（二零零三年：141個單位）。

EPIH已開始興建The St. Francis Towers，該項目包括兩座60層高大廈，約有1,200個單位，計劃於二零零八年落成。

展望

香港的經濟活動和市場氣氛，受到內地持續經濟增長的支持，加上個人和企業的財政狀況皆有改善及珠三角及鄰近地區進一步融合，帶動強勁的復甦。香港和內地在二零零三年實施更緊密經貿關係安排，對經濟發展亦有裨益。北京將於二零零八年在北京舉辦奧運，及在二零一零年在上海舉行世界博覽會，加上一級都會和二線城市的消費力愈趨強勁，我們相信中國將因而繼續受惠於經濟持續增長。集團將精益求精，在主要二線城市的黃金地段發掘物業發展機會，捕捉內地的增長動力。

本集團在香港和中國的土地儲備穩健，集團將能享有持續和均衡的增長。租務市場向好，集團亦可繼續從優質投資物業中取得穩定的經常性收入。在正面的市場前景下，管理層對集團旗下物業項目在未來數年的發展感到樂觀。

物流聯網部

綜覽

嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流聯網」）迅速發展成亞洲首屈一指的供應鏈管理及第三方物流服務供應商。過去數年，嘉里物流聯網從一家傳統的香港倉庫公司，蛻變成在亞洲擁有雄厚根基的環球物流營運商。

在先端資訊科技的支援下，嘉里物流聯網能為客戶提供全面配套的國際貨運、倉儲、運輸、配送與貿易，及第三方合約物流服務。此外，嘉里物流聯網運用廣泛的經驗及聯網系統，為客戶提供精明的方法，解決供應聯系上的樽頸問題，為日益龐大及不同層面的客戶群提供「增值服務」。

年內，嘉里物流聯網對物流業務之基礎建設及網絡發展作出廣泛投資，以擴展地域覆蓋、加強對目標客戶的滲透力，以及提高服客戶務質素。

嘉里物流聯網亦繼續在基礎設施硬件上作出投資，包括貨倉、配送中心、碼頭、港口及貨櫃相關設施，因此提高整體營運效率。此外，集團已將旗下於香港國際機場運作的亞洲航空貨運站的15%權益及深圳赤灣集裝箱碼頭之25%權益，轉移至嘉里物流聯網，讓此等設施與物流業務進一步融合，使嘉里物流聯網享有更佳的協同效應。

於二零零四年十二月三十一日，嘉里物流聯網現時已完成的貨倉、物流中心及港口設施組合共約978萬平方呎。

截至二零零四年十二月三十一日止年度，部門營業額為25.02億港元（二零零三年：16.67億港元），為集團二零零四年最主要的經常性收入來源。嘉里物流聯網的股東應佔溢利增長378%達4.40億港元（二零零三年：9,200萬港元）；扣除亞洲航空貨運站及赤灣集裝箱碼頭之貢獻則為2.52億港元，增長174%。

嘉里物流聯網積極擴展客戶服務，故繼二零零三年物流業務營業額創下13.08億港元的紀錄後，二零零四年營業額再增長61%至21.06億港元。

物流及配送

嘉里物流聯網以香港為基地，分階段擴展其業務至中國，更伸延至亞洲地區而至建立聯繫全球的物流網絡。

雄視中國

嘉里物流聯網擁有香港ISO9001品管認證，確立其優質物流服務商的定位。業務發展的重點，在於爭取對第三方物流服務需求日殷的電子、醫療、保健、零件、技術、時裝、零售、化工及工業等行業的客戶。年內，部門更成功打進多個需求獨特的客戶群，如飲食、保健及高級品牌等。

部門憑藉本身擁有凍倉和冰櫃貨車隊的優勢，在二零零四年取得多個食品和飲品行業的綜合物流客戶。在此範疇內，部門現時能提供全面的物流服務，包括為數家主要食品零售連鎖店處理食品供應及提供店舖直接配送服務。

於二零零三年年底落成的深圳鹽田港物流中心，面積達至46.47萬平方呎，現時已成為部門在珠江三角洲的地區樞紐。二零零四年五月，部門於天津保稅區內購入一幅32.29萬平方呎的土地，預計於二零零五年年中前完成興建一個17.33萬平方呎的保稅物流中心。二零零四年七月，部門透過持有50%的聯營公司嘉里京泰物流有限公司，透過收購一家附屬公司購入於北京一個12.92萬平方呎保稅倉的業權。二零零四年八月，部門在上海外高橋保稅區內興建的15.27萬平方呎保稅物流中心亦已竣工。二零零四年十二月，部門亦在深圳福田保稅區內購入一幅10.76萬平方呎的土地，作發展保稅物流中心之用，此項目計劃於二零零六年第一季完成。

於二零零四年十二月三十一日，嘉里物流聯網收購國營企業大通國際運輸有限公司（「大通」）之50%權益，並於二零零五年一月再額外收購大通之20%權益，大通為中國其中一家規模最大的物流公司。部門現正著手將大通的業務與部門本身在內地的營運整合。大通已易名為嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通物流」），並將成為部門在內地的新旗艦，全力拓展中國的物流業務。

收購大通後，部門現擁有覆蓋全中國的物流強勢，120個辦事處遍佈內地所有省份，並在11個策略性地點設有區域配送中心。

嘉里大通物流擁有泛中華基礎設施覆蓋，連同逾700個內地營運牌照，可為部門現有及潛在客戶提供一應俱全的物流服務方案。

建基亞洲

嘉里物流聯網的策略是在亞洲擴闊覆蓋面，以確立其區內專家領先地位。在此部署下，部門一直銳意拓展在東南亞的物流聯網，因此為旗下的貨運業務取得佳績，年內該業務的營業額及應佔溢利分別較去年增長46%及110%。

嘉里物流聯網在東南亞的發展始於二零零一年，並於二零零二年在曼谷以南的Laem Chabang興建一個18.08萬平方呎的物流中心，二零零四年三月，部門收購Laem Chabang鄰近之Siam Seaport Terminal & Warehouses Co., Ltd.（「SSP」）54.98%權益，SSP隨後更名為Kerry Siam Seaport Limited。該項目現設有4個碇泊處，可為4艘容量10萬DWT的遠洋船舶提供起卸，及在泰國境內提供其他倉儲及貨物配送服務。

部門於二零零三年在菲律賓及越南開展業務。二零零四年，嘉里物流聯網透過與Pacific Carriers Limited，成立合資公司，重組在新加坡、馬來西亞和印尼的業務；並透過部門屬下一佔67%權益之子公司Kerry Logistics (Malaysia) Sdn Bhd收購郭氏集團旗下的Kuok Pengangkutan Sdn Bhd（「KP」）之46.6%權益，KP在馬來西亞擁有30多年的物流經驗。

二零零四年五月，嘉里物流聯網在台灣成立嘉里通運股份有限公司，並佔其51%權益。

貫通全球

嘉里物流聯網透過擴充網絡及與各地主要營運商結盟，不斷增強與全球市場的聯繫。

二零零二年四月，嘉里物流聯網收購Trident International Limited（現更名Kerry Logistics (UK) Limited）之91%權益，首次踏足歐洲市場。部門為進一步將歐洲業務融入其全球聯網，於二零零二年後期與Rhenus AG & Co. KG（「Rhenus」）組建策略聯盟，成立Kerry Rhenus Logistics (Far East) Limited，部門佔50%權益。在合營安排下，嘉里物流聯網和Rhenus分別成為雙方在亞洲和歐洲區的優先合約物流伙伴。

時至今天，Kerry Logistics (UK) Limited仍繼續在重要的英國市場，為部門提供策略性的覆蓋。該公司現時是英國的主要獨立物流及貨倉服務商，主力服務英國及亞太區之間的貿易航線，其在歐洲的位置對於部門繼續發展其聯繫全球的網絡具重大的意義。

部門為進一步發展全球貨運覆蓋，於二零零四年五月在美國洛杉磯設立新的辦事處。

香港貨倉及配送中心

嘉里物流聯網仍為全香港最大的貨倉業主及營運商，共有13個貨倉，總樓面面積達674萬平方呎，透過維持高品質、流暢的營運及創新的服務，在二零零四年為旗下貨倉取得超過95%的平均出租率（二零零三年：92%）。

隨着本地經濟的增長，以及對貨倉之強勁需求，部門展望倉儲業務仍有可觀的發展前景。

物流基礎設施

二零零四年一月，集團將所持的亞洲航空貨運站15%權益，從基建部門轉撥至本部門，進一步鞏固其物流業務的實力。亞洲航空貨運站於二零零四年的吞吐量超過50萬公噸。

年內集團同時將位於珠三角州以東，深圳蛇口的赤灣集裝箱碼頭之25%權益轉移至本部門。赤灣集裝箱碼頭擁有4個泊位，配置高速公路直達深圳、九龍和廣州，在南中國是最具成本優勢的貨櫃碼頭之一。二零零四年，赤灣集裝箱碼頭的吞吐量較二零零三年增長32%超過250萬TEUs。

上述業務轉移後，部門可從兩項設施和原有的物流業務中，取得協同效益，並發掘新的商機。在亞太區內的物流、空運和海運需求增加帶動下，兩項設施在年內同時錄得貨運量增長，印證了協同優勢帶來的效益。

二零零四年內，本集團從亞洲航空貨運站及赤灣集裝箱碼頭兩項投資中，應佔淨溢利合計1.88億港元（二零零三年：1.14億港元），按年增長65%。

資訊科技

資訊科技對部門成功發展業務甚為重要。部門於二零零四年三月採用新應用系統模組「KerrierSSS」，以支援代理及配送業務的發展。部門正為「Kerrier」系統升級至第三代，加入商務智能、企業協同、全球存取與瀏覽功能，以配合部門的環球拓展步伐。展望未來，部門將不斷提升資訊科技能力，掌握科技創意，藉以保持市場領導地位。

獎項

嘉里物流聯網在業內的出色表現，不斷為其贏取公眾認可。繼部門於二零零三年在香港服務業獎中贏得「出口市場推廣大獎」後，再獲FTBAsia.com頒發二零零四年亞洲物流業獎之「青年發展獎」，以表揚其在物流及貨運業內培養青年創意的努力。

二零零四年五月，嘉里建設及嘉里物流聯網主席洪敬南先生獲Cargonews Asia頒發二零零四年亞洲貨運及供應鏈獎之「終身成就獎」，以彰表洪先生對物流及供應鏈業的貢獻，以及其在管理環球物流網絡所表現的領袖才能。

展望

全球物流供應鏈營運逐步匯聚亞太區特別是中國，因此亞太區的物流業可望在二零零五年及之後持續享有強健增長，而部門將繼續捕捉中國與世界各地貿易迅速增長所帶來的商機，以強化其在各市場的領導優勢。

展望二零零五年，嘉里物流聯網將透過嘉里大通物流，重點發展內地主要業務，並加強在中國的覆蓋。踏入第三季，天津物流中心將落成啟用，而至二零零六年年初，位於深圳的福田物流中心亦將投入服務。

嘉里物流聯網更計劃增強在東南亞的陸路貨運實力，作為部門完成亞洲覆蓋的策略部署之一。部門亦擬在歐美的策略性地點，透過合營或聯盟合作，進一步拓展業務，以達至聯繫全球的業務發展目標。

基建

綜覽

嘉里建設的基建業務，是由有策略地在香港及中國投資的主要基建項目組成。集團的策略是擔任增值夥伴，提供專業知識和財政支援予成績彪炳、實力雄厚的合作夥伴，旨在為集團爭取經常性收入，及在中國及其他地區的基建發展上不斷創佳績。

該部門的策略是為此等合資項目提供技術知識、計劃及建設管理專才、全球設備採購、營運及保養知識，以及提供財政及融資資源。部門採用審慎的發展方針，著重風險管理及能提供穩定經常性收入和優厚財政回報的業務。

業務重點

嘉里建設擁有多元化的基建項目組合，包括香港西區海底隧道營運的15%權益以及紅磡海底隧道的管理權。在中國的投資則包括於二零零四年公佈，在江西省興建的一座燃煤發電廠，以及經營、擁有及維修內蒙古自治區呼和浩特市水利處理項目。

中國內地經濟的蓬勃發展及國內生產總值實質增長，令各地迅速都市化，基建部門因時制宜，把目前發展的重點放在中國內地的環保相關業務。

中國內地國內生產總值增長迅速，城市居民生活水平亦相應提高，製造了一群收入充裕、渴求高生活質素的中產階級，而高生活質素，亦與房屋、教育以至食水和空氣等環境條件息息相關。由於對環保水準的要求提高，導致對淨化飲用水、處理污水以及淨化空氣等環保設施的需求更為殷切。

這種形勢適逢中央政府更改政策，一方面對污染物排放實施更嚴格管制，另一方面又放寬外資參與若干與環保相關的項目。

因此，部門將把未來發展的重點放在水利處理、污水處理及市區固體廢物處理（包括廢物再生能源設施）三個範疇。

本集團運用不同的經營概念，在既有及將來的基建項目進行投資，例如利用特許權進行建造－運作－轉移方式（BOT），或按建造－擁有一管理方式；又或以轉移－運作－轉移方式（TOT）擴建或提升現有設施；以及公私營參與（PPP）項目。

二零零四年的主要投資項目

本集團於二零零四年十月宣佈，與三名內地夥伴合作，於江西省興建及運作一座2×600兆瓦發電廠。嘉里建設的全資附屬公司嘉里電力（江西）有限公司將會投資人民幣4.125億元，換取33%權益。該座耗資人民幣50億元的燃煤發電廠落成後，將設有兩組600兆瓦的發電機組，成為江西省最大發電廠之一。

二零零四年十一月，部門宣佈成立一間合資企業，將投資於內蒙古自治區呼和浩特市一個水利處理項目。本集團透過其全資附屬公司Kerry Environmental Limited擁有Kerry CQ JV Environmental Engineering Limited 50%權益，再透過後者投資不超過人民幣1.43億元，持有、經營及維修當地水利處理設施。

該水利處理項目的合資夥伴Chemquest (Overseas) Limited乃郭氏集團成員，在環保工程項目的投資及管理均擁有雄厚背景。本集團將借助Chemquest的專業知識，鞏固在環保基建範疇的根基。

展望

在二零零五年及以後，嘉里建設的新基建發展項目將集中在中國內地。除了余干發電廠及呼和浩特水利處理項目外，集團將會投資其他的有商業價值的環保相關業務。董事會相信此等基建項目投資可長期為集團提供穩定的經常性收入，並可造福當地的社會。

嘉里建設的基建部門將會繼續審慎管理此等合資項目的整體風險承擔。集團亦會繼續考慮其他具盈利能力的基建投資機會。

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，而外匯風險亦已作審閱及監控。此政策能更有效控制財政及降低平均資金成本。相對於總資產基礎而言，本集團之外匯風險水平偏低。於二零零四年十二月三十一日，外幣（不包括人民幣）之貸款約為6.9億港元（二零零三年：0.74億港元），而人民幣貸款則為人民幣2.595億元（二零零三年：人民幣5.32億元）。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之貸款總額為61.57億港元，其中約11%須於一年內償還，而其餘約12%及77%則分別須於兩年及三至五年內償還。按負債淨額39.23億港元及股東權益230.25億港元計算，本集團之資產負債比率約為17%。年內，本集團之大部分貸款仍為無抵押貸款，於二零零四年十二月三十一日，無抵押債項佔貸款總額約93%。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。

本集團大部分借款均以浮息利率計算。於二零零四年十二月三十一日，本集團共有總額達22.6億港元利率掉期合約。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之未動用銀行貸款及透支融資總額約為78.55億港元，手頭現金淨額則約為22.34億港元。投資物業組合與物流、貨運及倉儲業務為本集團帶來強勁之經常性現金流量，並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70億港元之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。該信貸乃用作本集團一般企業資金需要，包括於年內為以往之60億港元銀團貸款作再融資。銀行界對該信貸反應非常熱烈，獲20間著名銀行及金融機構參與。

於二零零四年六月二十八日，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-」水平，投資前景屬穩定。

以股代息選擇權

本公司董事建議宣派二零零四年之末期股息每股40港仙（二零零三年：15港仙）予於二零零五年四月二十六日（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（「二零零四年以股代末期股息計劃」）。末期股息預期於二零零五年六月八日（星期三）派發。

一般資料

於本公布日期，本公司執行董事為洪敬南先生、黃小抗先生、何述勤先生及馬榮楷先生；本公司獨立非執行董事為 William Winship Flanz先生、劉菱輝先生及 Christopher Roger Moss先生 O.B.E.。

承董事會命
董事長
洪敬南

香港，二零零五年三月八日

* 僅供識別

附註：

1. 本公司二零零四年之年報將於二零零五年三月二十二日或相近日子在本公司之網站 (www.kerryprops.com) 登載，並於二零零五年三月二十三日或相近日子備妥派發。
2. 香港聯合交易所有限公司之網站 (www.hkex.com.hk) 將於適當時候登載根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(在二零零四年三月三十一日的修訂生效前)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。」