

董事會報告

董事會茲呈報截至二零零四年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核賬目。

主要業務及經營範圍之分部分析

本公司之主要業務為投資控股。

本公司附屬公司之主要業務範圍包括下列各大類：

- (i) 在香港、中國及亞洲太平洋區進行物業發展及投資；
- (ii) 物流、貨運及擁有及經營貨倉業務；
- (iii) 在香港及中國進行與基建有關之投資；及
- (iv) 在中國擁有及經營酒店業務。

本集團亦參與項目及物業管理，其中主要者乃本身在香港、中國及亞洲太平洋區之發展項目及物業。

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詳載於賬目附註2。

業績及分配

本集團於本年度之業績載於第88頁之綜合損益賬內。

於本年度建議及已派發之股息詳情載於賬目附註7。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備變動詳情載於賬目附註23至25。

捐款

本集團於本年度之慈善捐款合共201,000港元。

固定資產

本集團及本公司於本年度之固定資產變動詳情載於賬目附註11。

投資、酒店及發展物業

本集團之投資、酒店及發展物業詳情載於第35至46頁內。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於賬目附註21。

資本化利息

本集團於本年度之資本化利息款額載於賬目附註3及4。

附屬公司

本公司於二零零四年十二月三十一日之附屬公司詳情載於賬目附註36。

聯營公司

本集團於二零零四年十二月三十一日之聯營公司詳情載於賬目附註37。

銀行貸款及其他借貸之詳情

本集團及本公司於二零零四年十二月三十一日之銀行貸款及其他借貸之詳情載於賬目附註27及33。

九年財務概要

本集團過去九個財政年度之業績、資產及負債均概述於第160頁內。

董事會

於本年度及直至本報告編製日期為止之在任董事如下：

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 (於二零零四年三月一日獲委任)

郭孔銓先生 (於二零零四年三月一日辭任)

Thaddeus Thomas BECZAK 先生 (於二零零四年一月十二日辭任)

William Winship FLANZ先生* (於二零零四年九月二十九日獲委任)

劉菱輝先生*

Christopher Roger MOSS先生，O.B.E.*

李王佩玲女士* (於二零零四年九月二十九日辭任)

* 獨立非執行董事

William Winship FLANZ先生根據本公司之細則第102(B)條退任。惟退任董事願膺選連任。

於年內，Thaddeus Thomas BECZAK先生及郭孔銓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一職。於二零零四年九月二十九日，李王佩玲女士由於其他事務繁忙，故已辭任本公司獨立非執行董事一職。董事會謹藉此機會對BECZAK先生、郭先生及李女士出任本公司董事期間對本公司之建樹及寶貴貢獻特別致意。

董事會 (續)

於二零零四年三月一日，馬榮楷先生獲委任為本公司執行董事。馬先生為嘉里物流聯網有限公司之副董事長及聯席董事總經理。William Winship FLANZ先生獲委任為本公司獨立非執行董事，由二零零四年九月二十九日起生效。

董事及高級管理人員之履歷

董事及高級管理人員之履歷詳情載於第62至64頁內。

董事於股份、相關股份及債券中之權益

於二零零四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例(「證券條例」)第352條規定本公司須予存置之登記冊內記載，或依據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須通知本公司及香港聯合交易所有限公司(「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 所持有的 相關普通股	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	股份數目		
洪敬南先生	2,621 ¹	—	—	466,386 ²	4,701,877 ³	5,170,884	0.43
黃小抗先生	—	—	—	—	2,119,794 ³	2,119,794	0.18
何述勤先生	—	—	—	—	1,004,300 ³	1,004,300	0.08
馬榮楷先生	2,669 ¹	—	—	—	987,011 ³	989,680	0.08
William Winship FLANZ先生	—	—	—	—	—	—	—
劉菱輝先生	—	—	—	—	—	—	—
Christopher Roger MOSS先生， O.B.E.	—	—	—	—	—	—	—

董事於股份、相關股份及債券中之權益 (續)

(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 所持有的 相關普通股	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	股份數目		
EDSA Properties Holdings Inc.	何述勤先生	1,570 ¹	—	—	—	—	1,570 [#]	0.00
Kerry Group Limited	洪敬南先生	—	7,050,000 ⁴	—	7,000,000 ²	6,000,000 ⁵	20,050,000	1.40 [@]
	黃小抗先生	—	—	5,254,300 ⁶	—	5,000,000 ⁵	10,254,300	0.72 [@]
	何述勤先生	465,000 ¹	—	—	—	1,000,000 ⁵	1,465,000	0.10 [@]
	馬榮楷先生	710,620 ¹	—	—	—	—	710,620	0.05 [@]
Kerry Siam Seaport Limited (前稱 Siam Seaport Terminal & Warehouses Co., Ltd.)	洪敬南先生	1 ¹	—	—	—	—	1	0.00
	馬榮楷先生	1 ¹	—	—	—	—	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或然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的購股權之權益(詳情請參閱本報告中「購股權」一節)。
 4. 此代表有關董事之配偶透過彼為或然受益人之全權信託持有之權益。
 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的購股權之權益(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的公司持有之權益。
- * 百分比已按於二零零四年十二月三十一日本公司之已發行之總普通股股份數目(即1,211,116,330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十二月三十一日Kerry Group Limited之已發行之總普通股股份數目(即1,433,774,352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，於二零零四年十二月三十一日，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。

董事享有權益之合約

本公司、其附屬公司、其共同系附屬公司或其控股公司概無參與訂立任何董事於其中享有重大權益且與本集團業務有直接或間接關連，而於本年度終結時或在本年度內任何時間仍然有效之重大合約。

董事購買股份或債券之權利

(i) 本公司

根據一九九七年購股權計劃的條款，自本公司之發行股本於二零零三年十一月十一日、二零零四年五月二十八日及二零零四年十月十三日之變動所引發的調整事件後，未行使購股權之每股購股權股份各自之行使價及可行使之購股權各自股份數目已作出以下調整，生效日期為二零零四年十二月七日：

授出日期	調整前之 每股購股權 股份行使價 港元	調整後之 每股購股權 股份行使價 港元	因調整而 額外授予董事之 購股權股份數目
11/04/1997	15.12	14.92	52,748
27/11/1999	9.77	9.64	20,673
01/06/2000	6.79	6.70	17,275
02/03/2001	11.74	11.59	2,696
16/04/2002	6.94	6.85	22,781

於二零零四年十二月三十一日，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「購股權」一節內。

董事購買股份或債券之權利 (續)

(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	行使期限	Kerry Group Limited	
			行使價 港元	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十二月三十一日止年度內概無訂立任何安排，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。

本公司股本中之主要權益

於二零零四年十二月三十一日，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	750,842,646 (附註1, 2, 3及4)	61.99
嘉里控股有限公司	所控制公司之權益	750,842,646 (附註1, 2, 3及4)	61.99
Caninco Investments Limited	實益擁有人	303,891,879 (附註2)	25.09
Darmex Holdings Limited	實益擁有人	250,024,187 (附註2)	20.64
Moslane Limited	實益擁有人	86,150,350 (附註2)	7.11
Kerry 1989 (C.I.) Limited	所控制公司之權益	81,708,438 (附註2及3)	6.74
Desert Grove Limited	實益擁有人	80,877,390 (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。
 4. 公司已獲知會，於二零零四年十二月三十一日，KGL和嘉里控股各自擁有本公司749,992,146股普通股股份(佔本公司已發行股本約61.92%)及該等減持股份根據證券條例第XV部並不需要披露。
- * 百分比已按於二零零四年十二月三十一日本公司之已發行之總普通股股份數目(即1,211,116,330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。

本公司股本中之主要權益(續)

除上述者外，於二零零四年十二月三十一日，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。

公眾持股量

根據於本報告編製日期可提供本公司之公開資料及就本公司董事所知，本公司的證券根據上市規則規定有足夠的公眾持股量。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購買權之規定。

職員

於二零零四年十二月三十一日，本公司及其附屬公司有7,288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

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)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」)。於二零零四年十二月三十一日，根據一九九七年購股權計劃授出合共21,035,631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。

該兩項購股權計劃之主要條款載列如下(至於一九九七年購股權計劃，只載列適用於尚未行使購股權股份之條款)。

(i) 一九九七年購股權計劃

一九九七年購股權計劃旨在向本公司或其任何附屬公司之執行董事、經理或擔任行政、管理、監管或類似職位之僱員授予權益，使本公司能吸納及挽留經驗豐富之人才及獎勵預期待日後有所表現之人士，從而長遠保存及增加股東之價值。

購股權可行使之期間為本公司董事會按其絕對酌情權釐定之期間，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。在一九九七年購股權計劃條文之規限下，董事會可在其認為適當情況下在提出授予購股權建議時酌情規定一九九七年購股權計劃所載以外之任何有關條件、限制或規限(於載有授出購股權建議之函件內述明)包括(在不影響上述者之一般性情況下)有關達致業務或財務目標之條件、限制或規限；承授人之理想表現或行使涉及所有或部份購股權股份之購股權之權利將歸屬之時間或期間。接納購股權所付之代價為1港元。於行使購股權以認購本公司股份(「股份」)時必須繳足購股權之認購價。

購股權 (續)

(i) 一九九七年購股權計劃 (續)

任何尚未行使購股權之認購價由本公司董事會全權釐定，惟須遵守上市規則購股權計劃之規定。

一九九七年購股權計劃已於二零零二年四月十七日終止，因此其後不得再行建議授出購股權，惟於其有效期內授出之購股權將根據其發行條款繼續生效及可予行使，而有關之條文在其他各方面仍具十足效力及作用。

(ii) 二零零二年購股權計劃

二零零二年購股權計劃旨在推動本集團各成員公司之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，於日後充份發揮彼等對本集團作出之貢獻，並有助本集團吸引及挽留富經驗及才幹之個別人士，以獎勵彼等過往作出之貢獻。

根據二零零二年購股權計劃，本公司董事會可酌情向二零零二年購股權計劃中所指之合資格人士(「合資格人士」)授予購股權，每份購股權代價為1港元。本公司董事會將不時根據任何合資格人士對本集團發展及增長之貢獻，釐訂該等人士獲授任何購股權之基本資格。

因根據二零零二年購股權計劃(及本公司任何其他計劃)授出之所有購股權獲行使而可予發行之股份總數，最多不得超逾於二零零二年購股權計劃採納之日已發行股份之10%(「計劃授權上限」)，惟本公司可於本公司董事會認為適當情況下尋求股東批准修訂計劃授權上限，惟因行使根據二零零二年購股權計劃(及本公司任何其他計劃)將予授出之所有購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾於本公司股東批准修訂該上限之日已發行股份之10%。之前根據二零零二年購股權計劃及本公司任何其他計劃授出之購股權(包括尚未行使、已註銷及根據二零零二年購股權計劃或本公司任何其他計劃之條款作失效論或已根據上述計劃行使之購股權)將不會列入經修訂上限內。儘管本段前文所述者，惟因行使所有授出而尚未行使及根據二零零二年購股權計劃(及本公司任何其他計劃)有待行使之購股權而可予發行之股份數目，最多不得超逾不時已發行股份之30%。於年報日，根據二零零二年購股權計劃可予發行之股份為73,534,403股(佔本公司現有已發行股本約6.07%)。各參與人根據二零零二年購股權計劃之最高配額不得超過不時已發行股份之1%。

購股權 (續)

(ii) 二零零二年購股權計劃 (續)

購股權可行使之期間為本公司董事會按其絕對酌情權釐定之期間，惟購股權不可於其授出日期起計十年後行使。在二零零二年購股權計劃條文之規限下，董事會可在其認為適當情況下在提出授予購股權建議時絕對酌情規定二零零二年購股權計劃所載以外之任何有關條件、限制或規限（將於載有授出購股權建議之函件內述明）包括（在不影響上述者之一般性情況下）持續符合資格之標準，涉及本公司及／或承授人達致表現、營運或財務目標之條件、限制或規限，承授人完滿達成或履行若干條件或責任，或行使全部或部分購股權股份所涉及購股權之權利應歸屬之時間或期間。接納購股權時應付之代價為1港元。行使購股權時須繳付認購價之期限由本公司董事會釐訂。

二零零二年購股權計劃之任何特定購股權所涉及之認購價，乃董事會於有關購股權授出時全權釐定之價格（須於載有授出購股權建議之函件內述明），惟認購價不得低於下列之較高者(a)股份之面值；(b)於董事會通過決議案批准授出購股權之日香港聯交所每日報價表所報股份之收市價；及(c)於董事會通過決議案批准授出購股權之日前五個營業日香港聯交所每日報價表所報股份之平均收市價。

二零零二年購股權計劃將於二零一二年四月十六日屆滿。

購股權 (續)

年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	於二零零四年一月一日持有購股權股份數目	於年內由其它類別轉讓	於年內轉讓至其它類別	年內授出購股權股份數目	就調整而授出購股權股份數目	年內行使購股權股份數目(附註1)	年內作廢購股權股份數目	於二零零四年十二月三十一日持有購股權股份數目	行使價港元	行使期間	
1. 董事													
洪敬南先生	11/04/1997	不適用	1,736,108	-	-	-	23,272	-	-	1,759,380	14.92	11/04/1999-26/03/2007	
	27/11/1999	I	422,927	-	-	-	5,703	-	-	428,630	9.64	27/05/2000-26/03/2007	
	27/11/1999	II	422,926	-	-	-	5,703	-	-	428,629	9.64	27/05/2001-26/03/2007	
										857,259			
	01/06/2000	I	345,000	-	-	-	5,000	-	-	350,000	6.70	01/06/2001-31/05/2010	
	01/06/2000	II	345,000	-	-	-	5,000	-	-	350,000	6.70	01/06/2002-31/05/2010	
	01/06/2000	III	344,843	-	-	-	3,900	-	-	348,743	6.70	01/06/2003-31/05/2010	
										1,048,743			
	16/04/2002	I	511,527	-	-	-	6,721	-	-	518,248	6.85	16/04/2003-15/04/2012	
	16/04/2002	II	511,527	-	-	-	6,720	-	-	518,247	6.85	16/04/2004-15/04/2012	
										1,036,495			
										4,701,877			
	黃小抗先生	11/04/1997	不適用	1,157,405	-	-	-	15,514	-	-	1,172,919	14.92	11/04/1999-26/03/2007
		27/11/1999	I	211,463	-	-	-	2,851	-	-	214,314	9.64	27/05/2000-26/03/2007
		27/11/1999	II	211,462	-	-	-	2,852	-	-	214,314	9.64	27/05/2001-26/03/2007
										428,628			
01/06/2000		I	-	-	-	-	-	-	-	-	6.70	01/06/2001-31/05/2010	
01/06/2000		II	-	-	-	-	-	-	-	-	6.70	01/06/2002-31/05/2010	
01/06/2000		III	175,980	-	-	-	-	(175,980)	-	-	6.70	01/06/2003-31/05/2010	
										-			
16/04/2002		I	511,527	-	-	-	-	(511,527)	-	-	6.85	16/04/2003-15/04/2012	
16/04/2002		II	511,527	-	-	-	6,720	-	-	518,247	6.85	16/04/2004-15/04/2012	
										518,247			
										2,119,794			
何連勤先生		11/04/1997	不適用	810,184	-	-	-	10,860	-	-	821,044	14.92	11/04/1999-26/03/2007
		27/11/1999	I	137,451	-	-	-	-	(137,451)	-	-	9.64	27/05/2000-26/03/2007
		27/11/1999	II	137,450	-	-	-	-	(137,450)	-	-	9.64	27/05/2001-26/03/2007
										-			
	02/03/2001	I	35,000	-	-	-	1,000	-	-	36,000	11.59	02/03/2002-01/03/2011	
	02/03/2001	II	35,000	-	-	-	1,000	-	-	36,000	11.59	02/03/2003-01/03/2011	
	02/03/2001	III	34,172	-	-	-	(652)	-	-	33,520	11.59	02/03/2004-01/03/2011	
										105,520			
	16/04/2002	I	-	-	-	-	-	-	-	-	6.85	16/04/2003-15/04/2012	
	16/04/2002	II	76,728	-	-	-	1,008	-	-	77,736	6.85	16/04/2004-15/04/2012	
										77,736			
										1,004,300			
	馬榮楷先生(附註2)	11/04/1997	不適用	-	231,480	-	-	3,102	-	-	234,582	14.92	11/04/1999-26/03/2007
		27/11/1999	I	-	132,164	-	-	1,782	-	-	133,946	9.64	27/05/2000-26/03/2007
		27/11/1999	II	-	132,163	-	-	1,782	-	-	133,945	9.64	27/05/2001-26/03/2007
										267,891			
01/06/2000		I	-	-	-	-	-	-	-	-	6.70	01/06/2001-31/05/2010	
01/06/2000		II	-	118,000	-	-	1,585	-	-	119,585	6.70	01/06/2002-31/05/2010	
01/06/2000		III	-	133,265	-	-	1,790	-	-	135,055	6.70	01/06/2003-31/05/2010	
										254,640			
02/03/2001		I	-	35,000	-	-	1,000	-	-	36,000	11.59	02/03/2002-01/03/2011	
02/03/2001		II	-	35,000	-	-	1,000	-	-	36,000	11.59	02/03/2003-01/03/2011	
02/03/2001		III	-	34,172	-	-	(652)	-	-	33,520	11.59	02/03/2004-01/03/2011	
										105,520			
16/04/2002		I	-	61,383	-	-	806	-	-	62,189	6.85	16/04/2003-15/04/2012	
16/04/2002		II	-	61,383	-	-	806	-	-	62,189	6.85	16/04/2004-15/04/2012	
										124,378			
									987,011				

購股權 (續)

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13.41港元。
2. 馬榮楷先生於年內獲委任為本公司執行董事，就此，授予馬先生之購股權於年內由「持續合約僱員」類別重新分類為「董事」類別。
3. 郭孔鑰先生於年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，而該等購股權於年內由「董事」類別重新分類為「其他」類別。
4. 於年內並無註銷購股權。

服務合約

本公司並無與擬於即將舉行之本公司股東週年大會膺選連任之董事訂立不能於一年內不作賠償（法定賠償除外）而終止之服務合約。

管理合約

本年度內本公司並無簽訂或存在有關管理或經營本公司全部或任何主要部份業務之合約。

主要客戶及供應商

五大客戶及五大供應商之合計百分比分別少於本集團總營業額及總採購額之30%。

董事之競爭業務權益

本公司根據上市規則第8.10條作出如下披露，以披露於年內及截至本報告日期期間，以下董事可能直接或間接與本集團競爭或可能與本集團競爭之業務（「除外業務」），惟不包括(a)本集團擁有權益及(b)董事之僅有權益乃因被委任作為代表本集團利益之董事而於當中擁有權益之業務。

洪敬南先生為Allgreen Properties Limited（「Allgreen」）集團公司之董事並於該公司股份中擁有權益，該公司之業務包括在新加坡從物業投資及發展、物業及項目管理和辦公室營運、經營零售及服務式寓所。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團物業業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在亞洲太平洋地區之物業業務造成競爭。於本報告日期為止，Allgreen乃在新加坡證券交易所有限公司上市。

洪敬南先生及黃小抗先生均為香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉」）集團旗下其他公司之董事並於該公司之股份中擁有權益，該公司之業務包括擁有及經營酒店。董事相信，由於該等於北京之除外業務之規模與本集團於北京之酒店業務（本集團於北京亦擁有酒店業務）相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在北京之酒店業務造成競爭。於本報告日期為止，香格里拉乃在香港聯合交易所有限公司上市。

董事之競爭業務權益 (續)

洪敬南先生及黃小抗先生均為中國國際貿易中心有限公司集團公司之董事(但並無於該公司股份中擁有任何權益)，該公司之業務包括在中國從事物業投資及發展，以及擁有與經營酒店。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在中國之物業及酒店業務相較下並非微不足道，故該等除外業務有可能與本集團在中國之物業及酒店業務造成競爭。

黃小抗先生為Kuok (Singapore) Limited集團公司之董事並於該公司股份中擁有權益，該公司之業務包括在新加坡及馬來西亞擁有及經營貨倉。董事相信，由於該等除外業務之規模與本集團在東南亞市場之貨倉業務相較下並非微不足道。故該等除外業務有可能與本集團在東南亞市場之貨倉業務造成競爭。

執行董事為Kerry Group Limited集團公司之董事及／或於該公司之股份中擁有權益，該公司之業務包括物業投資及發展、擁有及經營酒店、擁有及經營貨倉、擁有及經營港口碼頭及貨運之業務。該等除外業務與本集團之相類業務相較下被視作微不足道。基於此，董事不認為於本段落提及之該等除外業務與本集團相類業務之間存在任何重大競爭。

除外業務乃由擁有獨立管理及行政之公司(就Allgreen及香格里拉而言，則由公開上市公司)經營及管理。基於此，董事認為本集團有能力獨立於除外業務並基於除外業務與本身業務各自考慮公平利益情況下經營。

當本公司之公司細則有所規定時，各董事(包括於除外業務中擁有權益者)將就任何有關彼或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合同、安排或建議之董事會決議案放棄對該等決議案投票。

關連交易

(I) 於二零零四年五月三日，本公司與香格里拉聯合宣佈本公司與香格里拉於二零零四年四月十三日已訂立有關共同收購、擁有及發展下列位於上海市靜安區之五塊地塊(「該等地塊」)(「該項目」)之總協議(「總協議」)：—

- (1) 地塊1—即上海市靜安區延安中路1238號(「地塊1」)，根據房地產權證滬房地市字(1996)第100076號，由上海吉祥房地產有限公司(「第一公司」)擁有。第一公司為香格里拉之間接全資附屬公司，其99%權益由嘉里上海(靜安南里)有限公司(「嘉里靜安南里」)持有。
- (2) 地塊2—即上海市靜安區延安中路1288號(「地塊2」)，集團透過其間接全資附屬公司嘉里上海發展有限公司(「嘉里上海發展」)持有地塊2之99%權益。
- (3) 地塊3a—即上海市靜安區常德路104-126弄及安義路50-134號(「地塊3a」)，由獨立第三方上海金慈厚房地產發展有限公司(「第三公司」)擁有。
- (4) 地塊3b—即上海市靜安區南京西路1537號(1519-1553號)(「地塊3b」)，亦由第三公司擁有。
- (5) 地塊4—即上海市靜安區南京西路1565號(「地塊4」)，根據房地產權證滬房地市字(2002)第001164號由獨立第三方上海名城房地產發展有限公司(「第四公司」)擁有。

關連交易 (續)

第一公司、第三公司及第四公司，以下合稱「該等合營公司」。

總協議所涉及之交易大致可分為以下三部份：—

- (i) 重組香格里拉集團(包括香格里拉及其附屬公司)及本集團各自所擁有於地塊1及地塊2之權益，並收購其餘地塊3a、地塊3b及地塊4之三幅地塊，使所有該等地塊由該等合營公司分別擁有，而該等合營公司分別由香格里拉、本公司及一位獨立第三方上海市靜安區土地開發控股總公司(「上海靜安開發控股」)按48.5:50.5:1之比例擁有；
- (ii) 透過將該等合營公司合併而將該等地塊綜合由第一公司擁有，並且將該等地塊發展成包括酒店、辦公樓、商場、住宅及服務式公寓之物業發展；及
- (iii) 香格里拉之全資附屬公司SLIM International Limited及其附屬公司為將建成之酒店提供酒店管理服務，而本集團則負責辦公樓、商用物業及住宅公寓之銷售及出租事宜。

根據總協議：—

1. 地塊1

嘉里上海發展與嘉里靜安南里將訂立有關嘉里上海發展以代價39,488,308美元(308,008,802港元)向嘉里靜安南里購入第一公司之50.5%股份權益及第一公司欠嘉里靜安南里約757,000美元(5,904,600港元)之款項之合同及協議及任何其他補充合同。

2. 地塊2

嘉里靜安南里將加入成為由嘉里上海發展與兩名獨立第三方於二零零二年二月六日就地塊2所訂立之土地使用權出讓合同之合同方。故此，嘉里靜安南里將以代價12,776,754美元(99,658,681港元)持有地塊2之土地使用權之48.5%權益。

3. 地塊3a及地塊3b

嘉里上海發展及嘉里靜安南里已於二零零四年四月十三日與獨立第三方訂立合同(「第三公司合同」)，據此，合同各方同意訂立與此有關之必需相關合同(包括但不限於股權轉讓合同、債權及債務處理合同及地塊拆遷合同)：—

- (a) 嘉里上海發展及嘉里靜安南里將分別向兩名獨立第三方即上海房地產經營(集團)有限公司(「房產經營公司」)及上海房地(集團)公司(「房地集團」)，以總代價人民幣19,800,000元(18,679,245港元)購入第三公司之50.5%及48.5%股份權益；
- (b) 嘉里上海發展及嘉里靜安南里須以股東貸款及／或注資方式，分別向第三公司提供相等於人民幣199,271,857元(187,992,318港元)及人民幣191,379,902元(180,547,077港元)，以供第三公司償還分別欠房產經營公司及房地集團之款項；及

關連交易 (續)

- (c) 第三公司已與房產經營公司訂立協議，據此，房產經營公司負責將地塊3b拆遷及交吉事宜，並提供相關市政設施配套，有關代價為人民幣174,184,358元(164,324,866港元)，其中包括估計地塊拆遷成本人民幣155,000,000元(146,226,415港元)。倘地塊拆遷成本超過人民幣155,000,000元(146,226,415港元)，則第三公司須承擔所增加地塊拆遷成本之25%，惟第三公司所承擔增加之地塊拆遷成本以人民幣5,000,000元(4,716,981港元)為限。

4. 地塊4

嘉里上海發展及嘉里靜安南里已於二零零四年四月十三日與獨立第三方訂立合同(「第四公司合同」)，據此，合同各方同意訂立與此有關之必需相關合同(包括但不限於股權轉讓合同及債權及債務處理合同)：—

- (a) 嘉里上海發展及嘉里靜安南里將分別向兩名獨立第三方即安盛國際投資有限公司(「安盛」)及上海靜安開發控股，以4,950,000美元(38,610,000港元)，或相等於人民幣40,971,150元(38,652,028港元)，之總代價購入第四公司之50.5%及48.5%股份權益；
- (b) 嘉里上海發展及嘉里靜安南里須以股東貸款及／或注資方式，分別向第四公司提供相等於人民幣49,800,575元(46,981,675港元)及人民幣47,828,275元(45,121,014港元)，以供第四公司償還分別欠安盛及上海靜安開發控股之款項；及
- (c) 上海靜安開發控股與第四公司須共同負責地塊4拆遷事宜，而有關費用會由上海靜安開發控股與第四公司共同分擔。

香格里拉為嘉里控股有限公司(「嘉里控股」)之聯營公司，而按上市規則之定義，香格里拉是嘉里控股之聯繫人士。根據上市規則之定義，嘉里控股乃本公司之控股股東，因此，香格里拉亦是本公司之關連人士。訂立總協議即構成本公司之關連交易。

本公司隨後於二零零四年五月二十八日宣佈本公司與香格里拉有意持有該項目作為投資，惟會視乎當時市場情況而考慮出售項目之住宅部份。倘出售，所得款項將用作發展該項目所需。

當總協議成為無條件後，嘉里上海發展及嘉里靜安南里於90日內或各訂約方約定之較後日期，同意、簽署及訂立於總協議及相關合同(如未簽訂)所涉及之有關合同及協議，以進行當中有關交易。總協議已於二零零四年六月二十九日成為無條件。然而，由於仍在等待若干政府批准以履行第三公司合同及第四公司合同，本公司與香格里拉同意延長訂立根據相關合約擬訂之所有合同及協議之限期至二零零五年三月三十一日或由各訂約方約定之較後日期，以給予充裕之時間訂立該等合同及協議。

關連交易 (續)

- (II) 於二零零四年六月十四日，本公司與香格里拉聯合宣佈，本公司與香格里拉分別向中國銀行北京市分行出具按比例個別責任擔保如下，以保證有關公司在下列借貸項下之責任：一

兩份日期均為二零零四年六月十四日之借款協議

訂約方

北京嘉奧借款協議

貸款人：中國銀行北京市分行

借款人：北京嘉奧房地產開發有限公司
（「北京嘉奧」），為一家由本公司
與香格里拉分別間接擁有71.25%
及23.75%權益之公司

交易內容

為數28,000,000美元（約218,400,000港元）之3年期貸款融資，目的為償還墊付予北京嘉奧之股東貸款及有關利息及支出

北京嘉里中心借款協議

貸款人：中國銀行北京市分行

借款人：北京嘉里中心飯店有限公司（「北京嘉里中心」），為一家由本公司
與香格里拉分別間接擁有71.25%
及23.75%權益之公司

為數23,800,000美元（約185,640,000港元）之3年期貸款融資，目的為償還墊付予北京嘉里中心之股東貸款及有關利息及支出

日期均為二零零四年六月十四日之擔保

訂約方

本公司出具之擔保

債權人：中國銀行北京市分行

擔保人：本公司

交易內容

(a) 擔保償還北京嘉奧根據北京嘉奧借款協議而欠負中國銀行北京市分行之北京嘉奧融資款項之71.25%（最高金額為19,950,000美元（約155,610,000港元））及有關利息及支出；及

(b) 擔保償還北京嘉里中心根據北京嘉里中心借款協議而欠負中國銀行北京市分行之北京嘉里中心融資款項之71.25%（最高金額為16,957,500美元（約132,268,500港元））及有關利息及支出

關連交易 (續)

日期均為二零零四年六月十四日之擔保 (續)

<u>訂約方</u>	<u>交易內容</u>
香格里拉出具之擔保 債權人：中國銀行北京市分行 擔保人：香格里拉	(a) 擔保償還北京嘉奧根據北京嘉奧借款協議而欠負中國銀行北京市分行之北京嘉奧融資款項之23.75% (最高金額為6,650,000美元 (約51,870,000港元)) 及有關利息及支出； 及 (b) 擔保償還北京嘉里中心根據北京嘉里中心借款協議而欠負中國銀行北京市分行之北京嘉里中心融資款項之23.75% (最高金額為5,652,500美元 (約44,089,500港元)) 及有關利息及支出

北京嘉奧及北京嘉里中心乃本公司之非全資附屬公司，而按上市規則之定義，香格里拉乃彼等之主要股東。香格里拉為本公司之關連人士 (見上述(I)之解譯)，而北京嘉奧及北京嘉里中心是本公司之關連人士。因此，為北京嘉奧及北京嘉里中心之利益而個別出具之擔保構成本公司之關連交易。

- (III) 於二零零四年十一月二十六日，本公司董事會宣佈Kerry Environmental Limited (「KEL」)、Chemquest (Overseas) Limited (「CQOL」) 及 Kerry CQ JV Environmental Engineering Limited (「KCQ」) (由KEL及CQOL分別持有50%權益) 已於二零零四年十月二十五日簽訂有關KCQ合資企業協議 (「合資協議」)。

KCQ之業務範圍為參與於中華人民共和國內蒙古自治區呼和浩特市關於一個持有、經營及維修若干水利處理設施之投資項目。

KEL為本公司之間接全資附屬公司。CQOL為本公司一家附屬公司之主要股東及Chemquest Sdn. Bhd. (「CQ」) 之直接全資附屬公司。CQ為一家由PPB Group Berhad (「PPB」) 持有55%及Kuok Brothers Sdn. Bhd. (「KB」) 持有45%權益之公司。而本公司、PPB及KB均為郭氏集團之成員。根據上市規則第14A條，簽訂合資協議構成本公司之關連交易。

關連交易 (續)

- (IV) 於二零零四年十二月十五日，本公司宣佈本公司之全資附屬公司Kerry Properties (China) Limited(「嘉里中國」)與中國光大國際有限公司(「中國光大」)已於二零零四年十二月十四日就(a)嘉里中國以代價10港元向中國光大購入港滬發展有限公司(「合營公司」)(合營公司為本公司間接持有55%權益之附屬公司)佔其已發行股本10%中每股面值1港元之800,000股股份及(b)嘉里中國以代價180,249,990港元支付中國光大以將中國光大借予合營公司之港元及美元貸款於二零零四年十一月三十日結欠中國光大之款項之40%，即港元部份為36,100,000港元及美元部份為19,141,400美元(約相當於149,302,920港元)貸款之數額轉讓予嘉里中國訂立協議(「協議」)。

根據上市規則之定義，中國光大為本公司若干附屬公司(包括合營公司)之主要股東，乃本公司之關連人士。因此，根據聯交所上市規則，訂立協議即構成本公司之關連交易。

- (V) 於緊隨年結後之二零零五年一月十九日，本公司與香格里拉聯合宣佈，於二零零四年十二月二十四日，本公司與香格里拉分別向中國銀行北京市分行出具一份擔保，以保證北京嘉奧作為借款方與中國銀行北京市分行作為貸款方於二零零四年十二月二十四日簽訂之借款協議項下有關為數17,000,000美元(約132,600,000港元)之30個月之貸款融資之責任，當中本公司和香格里拉分別擔保償還借款中71.25%，最高達12,112,500美元(約相等於94,477,500港元)之數額及借款中23.75%，最高達4,037,500美元(約相等於31,492,500港元)之數額。

香格里拉是北京嘉奧之主要股東，而北京嘉奧亦為本公司之非全資附屬公司。根據上市規則之定義，北京嘉奧乃本公司之關連人士。因此，為北京嘉奧之利益而出具之擔保構成本公司之關連交易。

持續關連交易

於截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，本公司進行以下持續關連交易，根據於二零零四年三月三十一日生效之經修訂之上市規則（「新上市規則」），該等交易為不獲豁免持續關連交易或潛在不獲豁免持續關連交易：

大部份交易均與郭氏集團之成員公司訂立。自本公司上市以來，郭氏集團^註一直被視作本公司之關連人士。

- (1) 根據Shangri-La International Hotel Management Limited（「SLIM」）與北京嘉里中心於一九九八年六月三十日訂立之酒店管理、市場推廣及相關協議，SLIM為中國北京嘉里中心飯店提供酒店管理、市場推廣、通訊及訂房服務（「酒店管理服務」）。北京嘉里中心為本公司持有71.25%權益之附屬公司，持有北京嘉里中心飯店。SLIM由嘉里控股（本公司之主要股東）之聯繫人士SA間接持有。因此，根據上市規則，向北京嘉里中心提供酒店管理服務屬本公司之關連交易。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，北京嘉里中心應付SLIM及其關連實體之總額為16,733,000港元。

- (2) 於財政年度，本集團之成員公司向澄心保險（香港）有限公司（「澄心」）及關連實體購買多項保險產品（「保險產品」）。澄心為郭氏集團之成員公司，自本公司上市以來，郭氏集團一直被視作本公司之關連人士。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，就保險產品向澄心支付之總額為10,018,000港元。

上文第(1)及第(2)項所述之持續關連交易已由本公司之獨立非執行董事審閱。本公司之獨立非執行董事已確認，該等交易乃按下列條款訂立：

- a. 於本公司之日常及一般業務過程中訂立；
- b. 按正常商業條款，或（倘未有足夠可比較交易以裁定條款是否屬正常商業條款）按不遜於獨立第三方給予本公司之條款訂立；
- c. 根據監管該等交易之有關協議；及
- d. 按對本公司股東而言，屬公平合理及符合本公司整體股東利益之條款。

註：本公司將「郭氏集團」定義為該等由郭鶴年先生擁有或控制之公司及／或彼之聯繫權益。

持續關連交易 (續)

上文第(1)項所述之持續關連交易為本集團成員公司在新上市規則於二零零四年三月三十一日生效前訂立，該項交易之年期長於三年，且不受年度上限所規限。本公司現向聯交所查詢，本公司是否需要就此項交易遵從新上市規則，惟本公司終止此項交易而與SLIM訂立新安排或屬不切實可行。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，應付SLIM之總額超出適用百分比比率(定義見新上市規則)0.1%，但少於2.5%。

上文第(2)項所述之持續關連交易包括本集團多個實體向澄心及其關連實體於財政年度內分散地購買多項保險產品。每項交易之金額低於適用百分比比率(定義見新上市規則)0.1%。然而，將交易合共計算，金額則超出適用百分比比率之0.1%，但少於2.5%。

本公司現向聯交所查詢，購買該等保險產品是否需要合共計算，因為本集團無義務向澄心及其關連實體購買保險，而每項購買之代價乃按個別交易為基準考慮本集團有關實體在有關時間之規定，以及市場上可用之保險產品。在待聯交所作出決定前，本集團並無就購買該等保險產品設定整體之年度上限。

根據上市規則第13.22條持續披露資料

向聯屬公司提供之財務資助及擔保

於二零零四年十二月三十一日，向聯屬公司(定義見上市規則)提供之財務資助及為聯屬公司信貸作擔保之總額持續超出上市規則釐定的有關百分比，該百分比為8%。根據上市規則第13.22條，此等聯屬公司於二零零四年十二月三十一日之備考合併資產負債表及本集團於同日應佔此等聯屬公司之權益如下：

	備考合併 百萬港元	本集團應佔權益 百萬港元
非流動資產	19,105	4,796
流動資產	5,027	1,498
流動負債(附註)	(2,581)	(741)
流動資產淨值	2,446	757
總資產減流動負債	21,551	5,553
非流動負債(附註)	(15,152)	(3,883)
資產淨額	6,399	1,670

附註：

以上負債包括來自本集團之借貸。於二零零四年十二月三十一日，該等借貸(已於賬目附註13內披露)約為33.5億港元，其中包括為數20.77億港元借予Benefit Bright (B.V.I.) Limited，此借貸(i)乃為一位於地鐵奧運站之合資經營發展項目作融資；(ii)截止一九九八年六月按當時市場利率計息；(iii)為無抵押及(iv)無固定還款期限。

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上市證券。

核數師

本賬目經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將退任，惟可膺選連任。

代表董事會



洪敬南

董事長

二零零五年三月八日