



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)

截至二零零五年六月三十日止六個月中期業績

嘉里建設有限公司(「本公司」)董事欣然公布本公司及旗下附屬公司與聯營公司(「本集團」)截至二零零五年六月三十日止六個月之未經審核及中期業績。於呈請董事會批准前，由本公司兩位獨立非執行董事組成之審核委員會已審閱該等業績及財務報告。

股東應注意，是次業績為多項全新及經修訂之香港會計準則於二零零五年一月一日起生效後，本公司附註2內。本集團於二零零五年一月一日起已詳列於綜合損益表內。本集團於二零零五年一月一日起之資產負債表亦已作出相應調整，以便就本集團於二零零五年一月一日起之業績作出比對。

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔淨溢利16.02億港元(二零零四年：6.94億港元)。截至二零零五年六月三十日止六個月之每股盈利為132.14港仙(二零零四年：58.09港仙)。就編製公允之溢利而言，本集團在按照全新及經修訂之香港會計準則採納公允價值進行內部評估。公允價值改變及所產生之溢利，若若干本集團所持有自用物業已重新編列，從投資物業轉撥至物業、機器及設備內。自用物業公允價值改變及所產生之溢利，若若干本集團所持有自用物業已重新編列，從投資物業轉撥至物業、機器及設備內。自用物業公允價值改變及所產生之溢利，若若干本集團所持有自用物業已重新編列，從投資物業轉撥至物業、機器及設備內。自用物業公允價值改變及所產生之溢利，若若干本集團所持有自用物業已重新編列，從投資物業轉撥至物業、機器及設備內。

本集團之投資物業經採納公允價值基準後，對本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之股東應佔淨溢利的影響如下：

	截至六月三十日止六個月		增加
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	
公司股東應佔溢利	1,602	694	131%
減：			
投資物業之公允價值增加	804	—	
因投資物業之公允價值增加而產生之遞延稅項	(43)	—	
投資物業之公允價值淨增加	761	—	
未計入投資物業之公允價值淨增加前之公司股東應佔溢利	<u>841</u>	<u>694</u>	21%

董事宣布向於二零零五年十月十四日(星期五)名列本公司股東名冊內之股東，派發截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息每股20港仙(二零零四年：20港仙)，有關股息將於二零零五年十一月三十日(星期三)過戶。此外，股東亦可選擇以配發新股全數或部份代替以現金收取中期股息(「二零零五年中期以股代息計劃」)。

二零零五年中期以股代息計劃之條款為(a)新股之發行價不少於本公司股份之面值；及(b)香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會對新股發行及買賣之審批通過。倘若以上條件未能符合，股東將收到全數以現金支付的二零零五年六月三十日止六個月之中期股息。二零零五年中期以股代息計劃下發行的新股發行價，將參考本公司股份於聯交所連續五個交易日之平均收市價釐訂，有關交易日由董事決定。刊載二零零五年中期以股代息計劃詳情之通函，連同有關選舉表格(如適用)將約於二零零五年十月三十一日(星期一)寄發予各股東。

本公司於二零零五年四月二十六日舉行之股東週年大會上，股東通過就二零零四年十二月三十一日止年度派發末期股息每股40港仙，合共約4.848億港元。股東亦有以股代息之選擇，可配發新股全數或部份代替以現金收取末期股息。據此，本公司於二零零五年六月八日以每股17.35港元發行共832,689股新股，按上述以股代息計劃其等值約為1,440萬港元；及於二零零五年六月八日以現金4.704億港元支付末期股息之餘下部份。

綜合損益賬

	附註	截至六月三十日止 二零零五年 千港元	未經審核 截至六月三十日止 二零零四年 千港元 (重列)
營業額	4	3,845,593	2,631,849
銷售成本		(167,362)	(747,491)
直接經營費用		(2,627,486)	(1,017,465)
毛利		1,050,745	866,893
其他收入		40,585	16,846
其他收益		11,488	2,695
行政費用		(274,439)	(142,132)
投資物業公允價值之改變		828,379	744,302
		803,121	—
除融資費用前經營溢利		1,631,500	744,302
融資費用		(45,227)	(61,642)
經營溢利	4,5	1,586,273	682,660
應佔聯營公司業績		276,526	195,371
除稅前溢利		1,862,799	878,031
稅項	6	(194,552)	(119,015)
本期溢利		1,668,247	759,016
應佔溢利：			
公司股東		1,601,559	693,839
少數股東權益		66,688	65,177
		1,668,247	759,016
中期股息		242,657	239,031
每股中期股息		20港仙	20港仙
每股盈利	7	132.14港仙	58.09港仙
基本		132.14港仙	58.09港仙
攤薄		128.95港仙	57.91港仙

綜合資產負債表

		未經審核 二零零五年 六月三十日 千港元	重列 二零零四年 十二月三十一日 千港元
附註			
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,029,551	2,074,901
投資物業		19,864,320	19,105,540
租賃土地及土地使用權		389,754	392,215
發展中物業		2,988,253	2,804,657
聯營公司		4,366,661	4,521,287
可供出售投資		1,252,684	—
長期投資		—	1,249,480
長期應收賬項		127,834	167,098
商譽		216,932	99,242
		31,235,989	30,414,420
流動資產			
現存已落成之待售物業		395,628	518,225
待售之發展中物業		320,771	297,553
應收賬項、預付款項及訂金	8	1,634,398	1,668,775
可收回稅項		38,217	47,461
儲稅券		12,188	19,926
於損益賬按公允價值處理 之上市證券		3,213	—
貿易證券		—	3,679
銀行存款抵押		59,394	73,636
現金及銀行結存		4,919,945	2,161,234
		7,383,754	4,790,489
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	1,896,898	2,147,976
稅項		169,356	150,372
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	10	988,791	680,428
衍生金融工具		6,859	—
無抵押銀行透支		3,078	1,113
		3,064,982	2,979,889
流動資產淨值		4,318,772	1,810,600
總資產減流動負債		35,554,761	32,225,020

非流動負債			
可換股債券	11	2,353,599	—
長期銀行貸款	10	5,067,420	5,476,382
少數股東貸款		1,786,573	1,727,537
衍生金融工具		997	—
遞延稅項		1,838,858	1,746,997
		11,047,447	8,950,916
總資產減負債		24,507,314	23,274,104
公司股東應佔權益			
股本		1,213,286	1,211,116
股份溢價		3,882,276	3,857,220
其他儲備		9,375,632	9,961,089
保留溢利		8,920,683	6,815,112
擬派股息		242,657	484,447
		23,634,534	22,328,984
少數股東權益		872,780	945,120
總權益		24,507,314	23,274,104

財務摘要

	二零零五年 六月三十日 百萬港元	二零零四年 十二月三十一日 百萬港元
公司股東應佔權益	23,635	22,329
借貸淨額(包括可換股債券)	3,434	3,923
每股資產淨值(公司股東應佔權益)	19.48港元	18.44港元
資產負債比率(借貸淨額/公司股東應佔權益)	15%	18%

賬目附註

1. 編製基準及會計政策

未經審核簡明綜合中期賬目乃按照香港會計師公會頒布之香港會計準則第34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。

此簡明綜合中期賬目須與二零零四年度賬目一併閱讀。本集團除因應香港會計師公會頒布最新或經修訂並於二零零五年一月一日或之後開始之會計年度生效之香港財務報告準則及會計政策及計算方法與截至二零零四年十二月三十一日止年度之賬目中所採用者一致。

2. 會計政策之改變

於二零零五年，本集團採用了與其運作相關之最新或經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則。採用最新或經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則導致損益賬及資產負債表之呈報方式亦已作出改變。而二零零四年之比較數字亦因應有關要求而予以修改。本集團主要會計政策之改變詳列如下：

(i) 投資物業

採納經修訂之香港會計準則第40號「投資物業」導致會計政策改變，投資物業公允價值之變動均計入損益賬內。

於過往年度，此等公允價值之變化乃於投資物業重估儲備內處理。倘按整體組合之基準計算儲備之總額不足以抵銷虧損，超出之虧損數額則按於損益賬內扣除。若過往曾將某項虧損撥入損益賬而其後出現重估盈餘，則會將此盈餘其中相等於該項曾從損益賬中扣除的虧損之數額撥回損益賬。

根據香港會計準則第40號之過渡條文，於二零零五年一月一日之投資物業重估儲備之數額已重新分類至本集團之保留溢利內。

(ii) 遞延稅項

採納經修訂之香港會計準則詮釋第21號「所得稅－收回經重估的不可折舊資產」導致有關量度投資物業經重估而產生之遞延稅項之會計政策改變。此等遞延稅項乃以該資產持作使用時可收回之賬面值按利得稅率計算之稅務結果基準量度。

於過往年度，資產之賬面值預期於出售時收回。因遞延稅項乃根據最終出售時之稅率計算，而此稅率在香港為零，故此並未為香港投資物業重估之遞延稅項作出撥備。

因香港會計準則詮釋第21號並沒有過渡條文，此會計政策之改變已被追溯應用。二零零四年之比較數字亦已被重列。

(iii) 租賃土地及土地使用權

採納經修訂之香港會計準則第17號「租賃」導致會計政策改變，經營租賃土地及土地使用權由物業、機器及設備重新分類至租賃土地及土地使用權。

為租賃土地及土地使用權所支付的預付款項乃按租賃期限以直線法於損益賬支銷；或如有減值虧損，該減值虧損亦於損益賬中支銷。

於過往年度，租賃土地乃以公允價值減累計折舊及累計減值入賬。

因香港會計準則第17號並沒有過渡條文，此會計政策之改變已被追溯應用。二零零四年之比較數字亦已被重列。

(iv) 酒店物業

採納香港詮釋第2號「酒店物業之適當會計政策」導致會計政策改變，自行營運之酒店將以物業、機器及設備入賬。酒店樓宇部分之折舊額將依照其剩餘可使用期間計算折舊，而租賃土地則以其賬面值按租賃期限計算攤銷。

於過往年度，本集團之酒店物業以投資物業入賬，故此未對其作出任何折舊撥備及攤銷。

應用香港詮釋第2號引致會計政策改變。此改變已被追溯應用。二零零四年之比較數字亦已被重列。

(v) 金融工具

採納香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」導致金融工具之確認、計量及披露之會計政策改變。

於二零零五年一月一日前，本集團根據當時之會計準則並未就衍生金融工具記入資產負債表內。自二零零五年一月一日起，香港會計準則第39號範圍內之所有衍生工具均須於每個結算日以公允價值列賬。其後衍生工具及對沖項目之公允價值變動，將因應對沖關係之類別計入損益賬，或直接撥入對沖儲備。

於二零零五年一月一日，本集團已將長期投資重新分類為可供出售投資而貿易證券則分類為於損益賬中按公允價值處理之上市證券。可供出售投資的公允價值之改變將計入權益內。貸款及應收賬項則採用實際利率法按攤銷成本計量。

(vi) 商譽

採納香港財務報告準則第3號「業務合併」、香港會計準則第36號「資產減值」及香港會計準則第38號「無形資產」導致商譽之會計政策改變。截至二零零四年十二月三十一日，商譽乃以不多於二十年之估計可用年期以直線法攤銷並當有減值跡象時進行減值評估。

根據香港財務報告準則第3號，本集團於二零零五年一月一日起已停止對商譽進行攤銷。而於二零零四年十二月三十一日之累計商譽攤銷則已與商譽成本對銷以使有關之商譽成本下降。於二零零五年一月一日之負商譽不再被確認，其賬面值之相應調整亦已撥入期初保留溢利內。自截至二零零五年十二月三十一日止年度起，商譽將於每年及當有減值現象出現時進行測試以確定是否出現減值。

(vii) 以股份為基礎的支付

採納香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的支付」導致此等項目之會計政策改變。截至二零零四年十二月三十一日，向董事及員工提供購股權並不會被視作支出計入損益賬。

根據香港財務報告準則第2號，購股權於授出日之公允價值會以其相關歸轉期間在損益表賬內攤銷。按照香港財務報告準則第2號之過渡條文，此政策亦適用於二零零二年十一月七日後授出而於二零零五年一月一日尚未歸轉之購股權。本集團並無此等購股權。

(viii) 會計政策改變對截至二零零五年六月三十日止六個月及二零零四年六月三十日止六個月之溢利之影響如下：

	截至六月三十日止六個月 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
投資物業之公允價值改變之收益來自：		
— 附屬公司	803,121	—
— 聯營公司	1,000	—
	804,121	—
與投資物業公允價值收益有關之 遞延稅項負債之增加來自：		
— 附屬公司	(43,212)	—
— 聯營公司	(175)	—
	(43,387)	—
利率掉期合約之公允價值改變之收益	74,025	—
酒店物業由投資物業重新分類至物業、 機器及設備導致折舊之增加	(10,897)	(10,743)
酒店物業由投資物業重新分類至物業、 機器及設備導致計入損益賬中之 遞延稅項之減少	—	4,479
分拆租賃土地及樓宇導致折舊之增加	(956)	(956)
商譽攤銷之減少	2,684	—
購股權計劃有關費用之增加	(10,101)	—
可換股債券融資成本之增加	(5,040)	—
	810,449	(7,220)
期內溢利之增加／(減少)		
應佔：		
公司股東	813,582	(4,131)
少數股東權益	(3,133)	(3,089)
	810,449	(7,220)
截至二零零五年六月三十日止六個月及 二零零四年六月三十日止六個月之溢利 增加／(減少)按項目分部分分析如下：		
投資物業公允價值之改變	803,121	—
應佔聯營公司業績之增加	825	—
稅項之(增加)／減少	(43,212)	4,479
融資成本之減少	68,985	—
直接經營費用之(增加)	(11,853)	(11,699)
行政費用之(增加)	(7,417)	—
	810,449	(7,220)

(ix) 上述會計準則改變之影響總結如下：

對截至二零零四年六月三十日止六個月公司股東應佔淨溢利之影響：

	千港元
以往呈報於二零零四年中期報告內	697,970
採納香港詮釋第2號	(3,175)
採納香港會計準則第17號	(956)
	<hr/>
重列之公司股東應佔淨溢利	<u>693,839</u>

對於二零零四年十二月三十一日及二零零五年一月一日
股東應佔資產淨值之影響：

	千港元
以往呈報於二零零四年年報內(於二零零四年十二月三十一日)	23,025,315
採納香港詮釋第2號	(14,626)
採納香港會計準則第17號	(79,296)
採納香港會計準則詮釋第21號	(602,409)
	<hr/>
重列於二零零四年十二月三十一日股東應佔資產淨值	22,328,984
採納香港會計準則第39號之期初調整	(93,125)
採納香港會計財務報告準則第3號之期初調整	107,954
	<hr/>
於二零零五年一月一日之股東應佔資產淨值	<u>22,343,813</u>

3. 重要會計估算及判斷

根據過往經驗及其他因素，包括在目前情況下對未來事項相信為合理期望集等，對編製本財務報表所使用之估算及判斷不斷進行評估。本集團對未來作出估算及假設。按定義所得之會計估算很少與相關實際結果一致。對資產及負債賬面值有重要影響之估算及假設包括與投資物業、資產減值及所得稅之估算及假設。

4. 主要業務及經營範圍之分部分析

本集團截至二零零五年六月三十日止六個月（連同截至二零零四年六月三十日止六個月同期之比較數字）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	
	截至六月三十日止六個月 二零零五年 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 二零零五年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零四年 千港元
主要業務：				
物業租務				
－ 中國	265,128	242,895	190,657	180,604
－ 香港	170,215	149,943	64,232	54,737
	435,343	392,838	254,889	235,341
物業銷售				
－ 中國	69,239	422,449	12,871	79,762
－ 香港	335,430	590,845	196,142	141,987
	404,669	1,013,294	209,013	221,749
酒店營運	151,333	124,274	57,920	40,719
物流及貨倉營運				
－ 貨倉	198,503	200,769	108,812	107,326
－ 物流	2,635,274	880,195	95,317	49,315
	2,833,777	1,080,964	204,129	156,641
基建	—	—	(869)	(236)
項目、物業管理及其他	20,471	20,479	58,070	28,446
	3,845,593	2,631,849	783,152	682,660
投資物業公允價值之改變	—	—	803,121	—
	3,845,593	2,631,849	1,586,273	682,660
主要市場：				
中國	2,107,163	870,637	302,431	305,654
香港	1,137,535	1,233,558	1,255,021	359,460
英國	335,700	330,120	4,836	6,812
其他	265,195	197,534	23,985	10,734
	3,845,593	2,631,849	1,586,273	682,660

本集團截至二零零五年六月三十日止六個月（連同截至二零零四年六月三十日止六個月同期之比較數字）之收入及業績按業務分部分析如下：

	截至二零零五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	485,700	505,645	-	2,833,777	-	20,471	-	3,845,593
內部分部收入	218	-	-	-	-	15,487	(15,705)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	101,896	(101,896)	-
	485,918	505,645	-	2,833,777	-	137,854	(117,601)	3,845,593
業績								
投資物業公允價值改變前 之分部業績	275,924	311,609	(1,249)	232,254	(869)	72,021	(101,896)	787,794
投資物業公允價值之改變	-	323,561	-	479,560	-	-	-	803,121
分部業績	275,924	635,170	(1,249)	711,814	(869)	72,021	(101,896)	1,590,915
股息收入	-	4,672	4,587	-	-	-	-	9,259
利息收入	3,518	7,921	-	1,599	2,439	15,849	-	31,326
利息支出	(17,994)	(63,828)	-	(29,724)	(2,439)	(33,138)	101,896	(45,227)
經營溢利／(虧損)	261,448	583,935	3,338	683,689	(869)	54,732	-	1,586,273
應佔聯營公司業績	6,733	131,890	8,680	110,908	18,315	-	-	276,526
除稅前溢利	268,181	715,825	12,018	794,597	17,446	54,732	-	1,862,799
稅項	(83,271)	(69,518)	-	(41,357)	-	(406)	-	(194,552)
期內溢利	184,910	646,307	12,018	753,240	17,446	54,326	-	1,668,247
應佔溢利：								
公司股東	136,951	645,096	12,018	735,669	17,497	54,328	-	1,601,559
少數股東權益	47,959	1,211	-	17,571	(51)	(2)	-	66,688
	184,910	646,307	12,018	753,240	17,446	54,326	-	1,668,247

截至二零零四年六月三十日止六個月(重列)

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	317,091	253,525	(4,465)	178,176	(236)	121,661	(138,296)	727,456
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)	301,085	196,724	(1,432)	156,641	(236)	29,878	—	682,660
應佔聯營公司業績	5,534	86,177	12,017	77,705	13,938	—	—	195,371
除稅前溢利	306,619	282,901	10,585	234,346	13,702	29,878	—	878,031
稅項	(66,867)	(29,419)	—	(22,293)	1	(437)	—	(119,015)
期內溢利	<u>239,752</u>	<u>253,482</u>	<u>10,585</u>	<u>212,053</u>	<u>13,703</u>	<u>29,441</u>	<u>—</u>	<u>759,016</u>
應佔溢利：								
公司股東	188,819	247,452	10,585	203,838	13,703	29,442	—	693,839
少數股東權益	50,933	6,030	—	8,215	—	(1)	—	65,177
	<u>239,752</u>	<u>253,482</u>	<u>10,585</u>	<u>212,053</u>	<u>13,703</u>	<u>29,441</u>	<u>—</u>	<u>759,016</u>

5. 經營溢利

截至六月三十日止六個月
二零零五年 二零零四年
千港元 千港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

計入		
上市及非上市投資股息	9,259	3,925
利息收入	31,326	12,921
出售物業所得溢利／(虧損)		
— 投資物業	11,871	(3,381)
— 待售之發展中物業及已落成物業	225,436	269,184
	237,307	265,803
負商譽攤銷	—	2,270
扣除		
折舊及攤銷	71,648	50,412
商譽攤銷	—	1,637
實際融資成本總額	138,437	111,194
減：撥充發展中物業成本	(19,185)	(49,552)
	119,252	61,642
利率掉期合約之公允價值(增加)	(74,025)	—
	<u>45,227</u>	<u>61,642</u>
期內融資費用總額	45,227	61,642

6. 稅項

截至六月三十日止六個月
二零零五年 二零零四年
千港元 千港元

稅項(開支)／扣除包括：

中國稅項

本期	(55,536)	(49,962)
往年之(不足)／多提撥備	(217)	1,380
遞延	(32,568)	(18,536)
	(88,321)	(67,118)

香港利得稅

本期	(57,343)	(43,038)
往年之多提撥備	15,876	2,032
遞延	(56,836)	(7,879)
	(98,303)	(48,885)

海外稅項

本期	(7,928)	(3,899)
遞延	—	887
	(7,928)	(3,012)
	<u>(194,552)</u>	<u>(119,015)</u>

香港利得稅乃根據截至二零零五年六月三十日止期內估計應課稅溢利按17.5%(二零零四年：17.5%)之稅率計算。中國及海外之稅項則按照截至二零零五年六月三十日止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2中提及，截至二零零五年六月三十日止六個月為數33,306,000港元(二零零四年：28,870,000港元)之集團應佔聯營公司稅項已於損益賬中重新分類並將之納入應佔聯營公司業績內。

7. 每股盈利

基本

每股基本盈利乃以公司股東應佔溢利除以期內已發行股份加權平均數計算。

截至六月三十日止六個月
二零零五年 二零零四年

已發行股份加權平均數 1,212,029,672 1,194,366,901

已包括扣除遞延稅項後投資物業公允價值之改變：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>1,601,559</u>	<u>693,839</u>
每股基本盈利	<u>132.14港仙</u>	<u>58.09港仙</u>

不包括扣除遞延稅項後投資物業公允價值之改變：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	<u>840,825</u>	<u>693,839</u>
每股基本盈利	<u>69.37港仙</u>	<u>58.09港仙</u>

攤薄

每股攤薄盈利乃根據經調整之公司股東應佔溢利及股份加權平均數以反映所有潛在股份攤薄效應作出計算。

截至六月三十日止六個月
二零零五年 二零零四年

已發行股份加權平均數 1,212,029,672 1,194,366,901
可換股債券之調整 44,701,252 —
購股權之調整 6,385,826 3,850,583
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數 1,263,116,750 1,198,217,484

已包括扣除遞延稅項後投資物業公允價值之改變：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	1,601,559	693,839
可換股債券之融資成本	27,205	—
	<u> </u>	<u> </u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	1,628,764	693,839
	<u> </u>	<u> </u>
每股攤薄盈利	128.95港仙	57.91港仙
	<u> </u>	<u> </u>

不包括扣除遞延稅項後投資物業公允價值之改變：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	840,825	693,839
可換股債券之融資成本	27,205	—
	<u> </u>	<u> </u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利	868,030	693,839
	<u> </u>	<u> </u>
每股攤薄盈利	68.72港仙	57.91港仙
	<u> </u>	<u> </u>

若不計算於賬目附註2 (viii) 中提及之所有會計政策改變之影響，每股基本盈利及攤薄盈利將分別為65.01港仙（二零零四年：58.44港仙）及64.14港仙（二零零四年：58.25港仙）。

8. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零零五年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
1個月以下	551,108	579,505
1個月至3個月	294,972	317,642
超過3個月	116,915	75,661
	<u> </u>	<u> </u>
	962,995	972,808
	<u> </u>	<u> </u>

9. 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包括應付貿易賬款。於二零零五年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
1個月以下	296,961	304,995
1個月至3個月	83,553	114,710
超過3個月	97,168	107,150
	<u>477,682</u>	<u>526,855</u>

10. 銀行貸款

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款－無抵押	5,703,139	5,747,132
銀行貸款－有抵押	353,072	409,678
銀行貸款總額(附註(i))	6,056,211	6,156,810
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之 本期部分	(988,791)	(680,428)
	<u>5,067,420</u>	<u>5,476,382</u>

(i) 於二零零五年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
1年內	988,791	680,428
在第2至第5年內		
在第2年內	4,430,741	764,259
在第3年內	352,659	4,136,551
在第4年內	279,320	362,987
在第5年內	4,700	212,585
	<u>5,067,420</u>	<u>5,476,382</u>
	<u>6,056,211</u>	<u>6,156,810</u>

11. 可換股債券

於二零零五年四月八日，本公司全資擁有之附屬公司 Wise Insight Finance Limited 發行面值總額 2,500,000,000 港元零息率之有擔保可換股債券，到期日為二零一零年四月。債券可轉換為本公司每股面值 1 港元之普通股。

負債部分及權益部分之公允價值已於發行可換股債券時釐定。

負債部分之公允價值乃以相同之期限唯沒有換股特點之債券之市場利率計算。剩餘數額，即權益部分之價值，則計入公司股東應佔權益中之可換股債券儲備內。

已確認於資產負債表之可換股債券之計算如下：

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
於二零零五年四月八日發行之可換股債券之面值	2,500,000	—
權益部分	(145,250)	—
於二零零五年四月八日初次確認之負債部分	2,354,750	—
負債部分應佔之發行債券直接成本	(28,356)	—
	2,326,394	—
自二零零五年四月八日至二零零五年六月三十日 期間之財務費用	27,205	—
於二零零五年六月三十日之負債部分	2,353,599	—

12. 或然負債

(i) 銀行及其他信貸之擔保

	二零零五年 六月三十日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
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(a))	376,536	493,493
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(b))	60,005	382,234
	436,541	875,727

(a) 本集團就授予若干聯營公司、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，亦即本集團於二零零五年六月三十日須承擔之財務風險共約 376,536,000 港元 (二零零四年十二月三十一日：493,493,000 港元)。由本集團於二零零五年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 543,612,000 港元 (二零零四年十二月三十一日：676,047,000 港元)。

(b) 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，亦即本集團於二零零五年六月三十日須承擔之財務風險共約 60,005,000 港元 (二零零四年十二月三十一日：382,234,000 港元)。由本集團於二零零五年六月三十日擔保之該等信貸總額約為 353,162,000 港元 (二零零四年十二月三十一日：903,110,000 港元)。

(ii) 其他擔保

本集團於二零零五年一月十二日已完成收購70%權益之嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通物流」）前稱大通國際運輸有限公司，於二零零四年十二月三十一日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。該擔保乃由嘉里大通物流於本集團收購前作出。於期內，嘉里大通物流已繳付人民幣65,700,000元予銀行以清還部分貸款。嘉里大通物流之賣家已承諾就嘉里大通物流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，向本集團全額作出彌償保證。此承諾適用於嘉里大通物流擔保餘下為數人民幣13,000,000元（相等於12,500,000港元）貸款及以上人民幣65,700,000元之繳款。

除上述項目外，本集團自二零零四年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

13. 資產抵押

於二零零五年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為6,056,211,000港元（二零零四年十二月三十一日：6,156,810,000港元），其中包括無抵押之總額5,703,139,000港元（二零零四年十二月三十一日：5,747,132,000港元）及以下列方式作抵押之總額353,072,000港元（二零零四年十二月三十一日：409,678,000港元）：

- (i) 集團若干物業及港口設施之法定抵押，其總賬面淨值合共1,759,086,000港元（二零零四年十二月三十一日：1,770,721,000港元）；
- (ii) 集團若干附屬公司全部資產包括為數59,394,000港元（二零零四年十二月三十一日：73,636,000港元）之銀行結存）之抵押；及
- (iii) 轉讓集團若干物業之保險收益。

管理層討論及分析

(A) 整體業績

本集團於二零零五年首六個月之業績表現強勁。截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額38.46億港元，較二零零四年六月三十日止六個月同期營業額26.32億港元，上升46%。本集團的營業額主要包括持續物業銷售所得款項、租金收入，以及酒店營運、貨倉營運及物流服務之收入。於二零零五年首六個月，營業額的增長主要源自租金收入增加、北京嘉里中心飯店的業務改善，以及嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」，本公司全資附屬公司）購入之嘉里大通物流的營業額貢獻。嘉里物流自二零零五年一月十二日起實益持有嘉里大通物流70%權益。

由於採納了新香港會計準則中對投資物業之會計基準，本集團對其投資物業組合之公允價值進行了內部評估，而該項評估已由一獨立專業估值師審閱及認可。扣除遞延稅項後之本集團投資物業之公允價值增加合共7.61億港元，已計入截至二零零五年六月三十日止六個月之綜合損益賬內（二零零四年：無）。

計入本集團投資物業之公允價值增加，對本集團之股東應佔溢利的影響如下：

	截至六月三十日止六個月		增加
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	
公司股東應佔溢利	1,602	694	131%
減：投資物業之公允價值淨增加	761	—	
未計入投資物業之公允價值 淨增加前之公司股東應佔溢利	<u>841</u>	<u>694</u>	21%

不包括本集團投資物業之公允價值淨增加之影響，截至二零零五年六月三十日止六個月之股東應佔溢利按年增加21%，主要由於香港物業部及物流聯網部，分別錄得45%及28%之增幅。

(B) 中國物業部

截至二零零五年六月三十日止六個月內，中國物業部錄得營業額4.86億港元（二零零四年：7.89億港元）及集團應佔淨溢利1.37億港元（二零零四年：1.89億港元）。

二零零五年三月，中國國務院向所有省級及市級政府公布八項指引（「指引」），以落實控制中國過熱物業市場之政策。其後國務院轄下七個政府部門及機構於二零零五年四月頒布若干條例（「條例」），進一步確認該指引。因此，中國主要城市的物業成交於二零零五年第二季普遍放緩。

(i) 投資物業

二零零五年首六個月，本集團於中國的投資物業錄得租金收入及經營溢利分別為2.65億港元及1.91億港元（二零零四年：分別為2.43億港元及1.81億港元）。

於二零零五年六月三十日，本集團在中國的投資物業組合位於北京、上海、深圳及福州，總樓面面積合共3,348,340平方呎。本集團在中國之投資物業分布如下：

	北京 (平方呎)	上海 (平方呎)	深圳 (平方呎)	福州 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)
住宅	277,330	148,688	—	—	426,018
辦公室	814,665	632,259	153,630	—	1,600,554
商用	184,998	400,707	107,256	56,830	749,791
停車場及其他	194,698	235,075	142,204	—	571,977
總樓面面積	<u>1,471,691</u>	<u>1,416,729</u>	<u>403,090</u>	<u>56,830</u>	<u>3,348,340</u>

於二零零五年六月三十日，本集團投資物業組合中辦公室、商用及住宅物業之出租率分別為97%、97%及80%（於二零零四年十二月三十一日：分別為97%、97%及72%）。本集團於二零零五年六月三十日在中國的主要投資物業之出租率如下：

物業	於二零零五年	
	六月三十日之出租率	於二零零四年十二月三十一日之出租率
北京嘉里中心	92%	89%
上海嘉里中心	94%	89%
深圳嘉里中心	97%	96%
嘉里不夜城第I期	98%	98%

(ii) 已落成物業銷售

本集團於二零零五年首六個月持續銷售在中國已落成物業，提供營業額及經營溢利分別為6,900萬港元及1,300萬港元（二零零四年：分別為4.22億港元及8,000萬港元）。於二零零五年三月及四月相關的指引及條例相繼生效後，令中國主要城市的物業成交減少，導致前述的已落成物業銷售的營業額及經營溢利按年下降。於二零零五年首六個月，福州御泉花園及深圳雅頌居之剩餘單位銷售持續進行。

於二零零五年六月三十日中國物業之出售情況如下：

項目	地點	用途	本集團應佔權益	於二零零五年	於二零零五年
				六月三十日 已出售平方呎 百分比	六月三十日 餘下平方呎 百分比
雅頌居	深圳	住宅	100%	98%	2%
深圳頤園別墅第III期B	深圳	住宅	100%	69%	31%
御泉花園	福州	住宅	100%	98%	2%
嘉里華庭第I期	上海	住宅	100%	99.8%	0.2%

(iii) 發展中物業

二零零四年五月，本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉亞洲」）聯合公布合資在上海靜安區發展一多用途物業項目。整個項目最高總投資額為7億美元，包括住宅、服務式公寓、辦公室及商舖，以及一家五星級酒店，總樓面面積約260萬平方呎。然而，由於國務院於二零零五年年初針對出售國有資產而頒布的新政策，本集團與香格里拉亞洲達成協議，將有關項目的合約執行期限延遲至二零零五年十二月三十一日（或本集團及香格里拉亞洲雙方可能同意的另一較遲日期）。

位於上海長寧區總樓面面積達642,000平方呎的嘉里華庭第II期為一高級住宅發展項目，預期於二零零五年第四季落成。此外，位於上海閘北區總樓面面積達1,603,000平方呎的嘉里不夜城第II期之辦公室、住宅及商舖發展項目工程繼續，將分階段於二零零七年及二零零八年竣工。

在北京，本集團與北京市政府洽商有關朝陽區十八里店安置項目的規劃仍在進行中。

位於深圳福田中心區總樓面面積達807,000平方呎的甲級辦公大樓，以及位於廣西省北海總樓面面積達77,000平方呎的辦公室物業項目，均在規劃階段，並預期分別於二零零七年第四季及二零零六年第四季落成。

本集團在北京、上海及深圳等地已穩建基礎，將在以往的佳績上尋求進一步發展，積極於中國二線主要城市等策略性地點物色物業發展機會，以鞏固既有的優勢。董事相信，隨著中國主要二線城市的商業及經濟活動日趨頻繁，中產階層將應運而生，對優質住宅物業的需求亦相繼增加，為本集團提供優厚的市場發展潛力。

(iv) 北京嘉里中心飯店

二零零五年首六個月期間，北京嘉里中心飯店的營業額及經營溢利分別為1.52億港元及5,800萬港元（二零零四年：分別為1.24億港元及4,100萬港元）。截至二零零五年六月三十日止六個月，北京嘉里中心飯店之平均入住率為80%（二零零四年：77%）。

(C) 香港物業部

截至二零零五年六月三十日止六個月內，香港物業部錄得營業額5.06億港元（二零零四年：7.41億港元），而於計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項）2.86億港元（二零零四年：無）後，集團應佔淨溢利為6.45億港元（二零零四年：2.47億港元）。

二零零五年首六個月，本集團在香港的投資物業，其租金及出租率均有穩健的表現。回顧期內，已落成物業的銷售亦為本集團提供了健康的邊際利潤貢獻。

(i) 投資物業

二零零五年首六個月，本集團在香港的投資物業在計入投資物業之公允價值增加（未扣除遞延稅項）3.24億港元後，錄得租金收入及經營溢利分別為1.7億港元及3.88億港元（二零零四年：分別為1.5億港元及5,500萬港元）。

於二零零五年六月三十日，本集團在香港的投資物業總樓面面積合共1,904,930平方呎，其組合如下：

	總樓面面積 (平方呎)
住宅	1,167,865
商用	391,594
辦公室	345,471
	<hr/>
總樓面面積	<u>1,904,930</u>

於二零零五年六月三十日，本集團投資物業組合中住宅、商用及辦公室物業的出租率分別為96%、91%及99%（於二零零四年十二月三十一日：分別為97%、89%及93%）。

KERRY RESIDENCE尊尚豪宅社區概念乃特別針對本集團豪宅物業的住客而設立，並進一步發展，不時推出更多可於本地及亞洲區內享用的精品生活優惠。

(ii) 已落成物業銷售

二零零五年首六個月期間，在香港之已落成物業持續銷售，分別錄得營業額及經營溢利3.36億港元及1.96億港元（二零零四年：分別為5.91億港元及1.42億港元）。截至二零零五年六月三十日止六個月，該部門之營業額及經營溢利主要來自滌濤山及企業廣場3期單位之持續銷售，及於二零零五年一月完成交易的Branksome Crest一個單位銷售。

同期的六個月內，本集團從聯營公司所持有作銷售用途及租賃的已落成物業，包括寶雲滙、奧海城及蔚藍灣畔的單位持續銷售及租賃中，錄得可佔盈利1.32億港元。

於二零零五年六月三十日香港物業之出售情況如下：

項目	地點	用途	本集團 應佔權益	於二零零五年	於二零零五年
				六月三十日 已出售平方呎 百分比	六月三十日 餘下平方呎 百分比
滌濤山	新界大埔	住宅	75%	97%	3%
寶雲滙	新界荃灣	住宅	50%	98%	2%
奧海城維港灣	九龍地鐵奧運站	住宅	20%	99.8%	0.2%
奧海城柏景灣	九龍地鐵奧運站	住宅	32.5%	99%	1%
奧海城帝柏海灣	九龍地鐵奧運站	住宅	32.5%	99%	1%
蔚藍灣畔	將軍澳地鐵坑口站	住宅	40%	99.7%	0.3%
企業廣場3期	九龍九龍灣	辦公室	100%	65%	35%

(iii) 發展中物業

目前發展中的九龍灣企業廣場5期為一甲級辦公室及商用大廈，總樓面面積160萬平方呎。企業廣場5期發展項目包括一個100萬平方呎名為 "MegaBox" 的商場部份，以及60萬平方呎的辦公室空間。項目之上蓋工程總合約已授出，工程亦已展開，商場部份及辦公室預期分別於二零零七年首季及二零零七年第二季竣工。企業廣場5期的落成，將為本集團現時在九龍灣的優質辦公室及商用物業組合，進一步加強其市場價值。

本集團在九龍的豪宅項目何文田山道15號預期於二零零六年第一季竣工。此項目將為本集團在香港的頂級出售豪宅物業組合增加155,000平方呎之總樓面面積。

荃灣國瑞路住宅項目可建總樓面面積為395,000平方呎，補地價金額已落實，項目預期於二零零八年第一季完成。

鴨脷洲住宅項目已落實補地價金額，預期於二零零八年第一季落成。本集團佔該項目35%權益，竣工後將為本集團帶來約320,000平方呎總樓面面積。

(iv) 主要收購及發展

香港

於二零零五年六月三十日，本集團持有位於九龍土瓜灣旭日街5號及9號之現有物業作發展用途，計劃於二零零五年年底可取得清拆位於旭日街5及9號物業的批准，重建工程預期於二零零六年展開。項目預計在二零零八年首季完成。

於二零零五年七月，本集團購入位於中環半山些利街與摩羅廟交加街交界的住宅地盤，以發展地積比率約十倍計算，可建總樓面面積達47,000平方呎，將發展成一兼備商用設施之住宅物業。

此外，於二零零五年七月，本集團亦成功奪得市區重建局於香港西營盤第一街／第二街地盤之聯合發展合約，預期可發展為一總樓面面積約425,000平方呎之商住兩用物業。

此發展項目座落港島西區之策略性地段，秉承豐富傳統，更集教育、社區及商業活動於一區。第一街／第二街物業發展將標誌本集團進駐港島西區的首個重點項目。

澳門

本集團與澳門特別行政區政府就土地收購之洽商已有進展，有關的概念設計已提交澳門特別行政區政府討論，項目的批核預期可於二零零五年年底前授予本集團。

澳門項目將秉承澳門特別行政區政府為當地提供中低密度優質居住環境的宗旨，並按本集團力臻卓越的企業精神，在精選的地段建設頂級豪宅及相應基建和設施，以締造尊尚社區。

澳門經濟發展蓬勃，並透過基建和經濟政策發展與珠江三角洲愈趨融合，本集團對於澳門物業市場的前景抱有信心。

(D) 海外物業部

本集團在澳洲及菲律賓的海外物業投資繼續提供穩定的盈利貢獻。截至二零零五年六月三十日止六個月內，該部門為本集團帶來稅後淨溢利貢獻1,200萬港元（二零零四年：1,100萬港元）。

(i) 澳洲

位於澳洲悉尼Pyrmont半島的Jacksons Landing為一項12公頃商住混合發展物業，本集團佔該項目25%權益。二零零五年首六個月內，該項目的單位銷售仍然持續。於二零零五年六月三十日，合共1,021個單位已推出發售，其中842個單位，即其中的82%已經售出。此項目為本集團錄得應佔稅後淨溢利100萬港元（二零零四年：600萬港元）。

(ii) 菲律賓

本集團在菲律賓的投資，乃直接及間接持有EDSA Properties Holdings Inc.（「EPHI」）共73.88%權益；EPHI為一家在馬尼拉證券交易所上市的公司，持有馬尼拉Shangri-La Plaza Mall 78.72%權益及間接持有馬尼拉寫字樓及商用物業The Enterprise Centre之權益。

於二零零五年八月，EPHI公布截至二零零五年六月三十日止六個月之股東應佔淨溢利1.39億披索（二零零四年：1.38億披索）。本集團於截至二零零五年六月三十日止六個月內，就EPHI的投資錄得溢利約1,100萬港元（二零零四年：500萬港元）。

於二零零五年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Centre分別錄得96%及91%的出租率（於二零零四年十二月三十一日：分別為98%及87%）。EPHI持有馬尼拉The Shang Grand Tower 68%權益，項目預期於二零零五年年底竣工。於二零零五年六月三十日，總樓面面積中約80%已售出。於二零零五年一月動工的The St. Francis Towers項目，包括兩座60層高提供約1,200個單位的住宅大廈，預期於二零零八年年底落成。

(E) 物流聯網部

截至二零零五年六月三十日止六個月內，物流聯網部錄得營業額28.34億港元（二零零四年：10.81億港元）。約162%的營業額按年增長主要來自嘉里大通物流的營業額貢獻；嘉里物流持有嘉里大通物流70%權益。本集團於截至二零零五年六月三十日止六個月應佔部門淨溢利7.36億港元（二零零四年：2.04億港元）。此項淨溢利已計入本集團持作投資物業之貨倉的公允價值增加（已扣除遞延稅項）4.75億港元（二零零四年：無）。

(i) 物流業務

二零零五年首六個月內，部門物流業務錄得營業額26.35億港元（二零零四年：8.8億港元）及經營溢利9,500萬港元（二零零四年：4,900萬港元）。經空運處理的貨物合共56,105噸，海運則處理共180,684 TEUs，較二零零四年同期六個月分別增長352%及325%。

部門於二零零五年一月完成收購嘉里大通物流70%權益，成功擴展其覆蓋網絡至全中國各省份，並壯大集團的物流強勢。於二零零五年六月三十日，部門在全球15個國家經營物流業務，僱有員工約5,300人。

香港

嘉里物流依然為香港主要物流服務供應商之一，專注服務電器、保健、零件、科技、時裝、零售、化工、工業產品、餐食及高級品牌客戶。部門專責貿易業務之嘉里輝捷供應鏈方貿易及批發業務均錄得顯著增長。嘉里輝捷現時是數個主要品牌在香港及澳門的獨家經銷商，包括於二零零五年首六個月期間取得的主要客戶威路士。

部門在二零零五年首六個月內進一步拓展其展覽物流業務，奪得香港貿易發展局批出的一份物流合約，為香港會議展覽中心（「會展」）參展商提供撤館物流服務，成功令會展一帶繁忙時間之路面交通流量減少50%。

同時，該部門亦正逐步提升與中國業務的訊息及營運溝通，特別針對有泛中國需求的客戶，為其提供優質「一站式」服務。於二零零五年首六個月內，部門已成功贏得數個客戶，為其在香港及上海提供「一站式」物流方案，服務涵蓋貨運、物流及配送服務。

雄視中國

部門於二零零五年首六個月期間在中國的業務有突破性發展。部門收購剛於二零零五年的六月慶祝營業二十週年的嘉里大通物流，讓其座擁覆蓋全國的強大物流營運網絡，以應付全面的供應鏈服務及物流基礎設施，透過逾120個辦事處層層超過1,100個城市，業務遍及全中國各省份及主要市場。

嘉里大通物流以及「嘉里大通」品牌在中國營業，繼續提供高質素的物流服務；及解決方案，服務主要分三大類：(i)貨運；(ii)包裹的裹速遞服務；及(iii)合約物流及倉儲。二零零五年一月，部門開始進行業務整合，以進一步實現嘉里大通及競爭優勢，互相補流的協同效益，並針對雙方業務上的強項及目前在香港及中國重點業務與嘉里大通物流的內部監控程序及管理系統重加嘉里大通物流的海外業務和代理網絡整合。第二期重加嘉里大通物流的海外業務和代理網絡整合。第二期重加嘉里大通物流的海外業務和代理網絡整合。第二期重加嘉里大通物流的海外業務和代理網絡整合。

部門目前在中國經營超過1,000輛貨車之車隊，以及面積逾2百萬平方呎的物流中心組合。將在中國新建的物流中心有位於天津保稅區面積達170,000平方呎的物流中心，以及座落深圳福田保稅區內面積269,000平方呎之物流中心，兩者分別預計於二零零五年第三季及二零零六年第二季落成。此外，部門計劃在上海浦東的興建一面積200,000平方呎的物流中心，為海保稅區以外的客戶提供倉儲、配送及其他增值服務。

建基亞洲

二零零五年首六個月期內，部門繼續於東南亞地區拓展物流業務。

位於泰國 Siam Seaport 面積達 790,000 平方呎的內陸貨櫃站已完興建，並已於二零零五年七月取得經營牌照，計劃於二零零五年下半年投入營運。同時，在 Siam Seaport 的港口擴建工程已經展開，預期在二零零七年年初竣工。屆時將為 Kerry Siam Seaport 增設 2 個碇泊處，並可同時容納散貨及貨櫃船舶起卸貨物。展望未來，有見於泰國經濟快速增長，基建配套設施進一步完善，部門會繼續尋求在當地擴展業務，包括建立全國配送網絡。

於二零零五年首六個月，部門將其馬來西亞貨運業務與嘉里大通物流在當地的業務整合。現時部門在馬來西亞 5 個不同地點經營，包括吉隆坡國際機場、新山、檳城、Petaling Jaya 及巴生。

部門目前在馬來西亞及泰國營運一支超過 80 輛貨車的車隊。

貫通全球

二零零五年首六個月期內，部門透過收購、業務重整、硬件投資及在不同國家委任知名進取的代理，進一步鞏固其環球網絡。

二零零五年四月，嘉里物流持有91%權益的Kerry Logistics (UK) Limited (「KLUK」)收購Marsvale Limited (「Marsvale」)所有權益，Marsvale總部設於英國，經營文件倉儲業務。Marsvale與KLUK旗下之倉儲及物流業務的整合工作正進行中。Marsvale並已改名為Kerry Records Management Limited。

繼進駐英國後，部門成功於二零零五年首六個月內將其歐洲業務伸展至西班牙。此舉不但大大加強部門海外物流及貨運業務之網絡，更提高嘉里物流與其他主要物流及貨運商競爭的優勢。

目前部門在美國之銷售及市務網絡亦正進行重整，於二零零五年首六個月內，部門落實與Lynden International (「Lynden」)之合作。Lynden總部位於美國，在美國、加拿大、墨西哥及波多黎各設有超過45個辦事處。二零零五年六月，嘉里物流與Lynden簽訂代理協議，雙方合作發展泛亞太區海、空運業務及其他相關物流項目。此外，部門在澳洲計劃興建一座面積達75,000平方呎用作庫存洋酒、食品及一般貨物的物流中心。展望未來，本部門計劃發掘中東及南美市場的商機，進一步發展貫通全球的貨運業務。

(ii) 香港貨倉及配送中心

嘉里物流仍為全港最大貨倉業主及營運商，共擁有13個貨倉，總樓面面積達674萬平方呎。部門透過不斷革新服務，並提升服務質素及貨倉環境，令旗下貨倉於二零零五年六月三十日的出租率達至96% (二零零四年：95%)之高水平。

截至二零零五年六月三十日止六個月內，部門在香港的貨倉組合錄得營業額1.99億港元 (二零零四年：2.01億港元)及經營溢利5.88億港元 (二零零四年：1.07億港元)。此溢利已計入本集團持作投資物業之貨倉的公允價值增加 (未扣除遞延稅項) 4.79億港元 (二零零四年：無)。隨着香港整體倉儲市場逐步改善，及觀乎部門現有香港貨倉的租賃續約情況，部門預期在二零零五年下半年貨倉業務會持續保持溫和增長。

二零零四年十二月，本集團宣布在內蒙古自治區呼和浩特市投資一水利處理項目。本集團與郭氏集團旗下的Chemquest (Overseas) Limited (「Chemquest」) 合資成立Kerry CQ JV Environmental Engineering Limited，各佔50%權益。該合資公司持有、經營及維修此項位於呼和浩特市的水利處理項目。Chemquest在亞洲區內經營環保工程項目，擁有雄厚的環保工程經驗和背景。Kerry CQ JV Environmental Engineering Limited對此項目的總投資上限為人民幣1.43億元(相等於約1.38億港元)，其中本集團佔人民幣7,150萬元(相等於約6,900萬港元)。由於此項目仍未開始商業運作，二零零五年首六個月期內本集團並未從此項目中錄得盈利貢獻。

二零零五年二月，本集團投得在江蘇省常州興建及經營當地首個固體廢物管理設施。本集團與Chemquest成立一家51/49之合資公司Kerry CQ Waste Incineration Limited，該合資公司持有此項目的45%權益，項目公司其餘55%權益則由夥伴金州控股集團有限公司及北京金州工程有限公司持有。此項目將由合資公司以建造一運轉作一轉移方式(「BOT」)經營，其中包括興建及營運中國其最先進的焚化爐系統。常州焚化爐系統會採用外國科技，氣體排放符合現時中國所有有關標準，並大大減輕該市堆填場的負擔。同時，焚化爐系統的排放可轉化為電力，用於售予當地電網。本集團及Chemquest於此項目的總投資額為人民幣1.64億元(相等於約1.58億港元)，其中本集團佔約人民幣8,400萬元(相等於約8,000萬港元)。

二零零四年十月，本集團曾宣布有意參與江西南部余干縣一個合資電廠的興建計劃。然而，於二零零五年六月二日，本集團與有關方面達成終止合作協議，擱置成立合資電廠的計劃。本集團重新評估此項目的投資及相關風險後，相信投資回報會較當初預計為低。

(G) 財務回顧

本集團集中處理所有營運上所需的資金，並同時檢討及監察外匯風險的情況。此策略有助本集團更有效控制財資運作，及降低資金的平均成本。

相對於總資產值，本集團面對的外匯風險偏低。於二零零五年六月三十日，外幣貸款總額(不包括人民幣貸款)約為7.45億港元，人民幣貸款約為2.02億港元。因此，於二零零五年六月三十日，非人民幣之外幣貸款總額及人民幣貸款分別約佔本集團貸款總額84.1億港元之9%及2%。於二零零五年六月三十日，本集團之貸款總額中的9.89億港元(即約12%)需於一年內償還；44.31億港元(即約53%)及29.9億港元(即約35%)分別需於兩年內及三至五年內償還。年內，本集團繼續維持大部份借貸為無抵押借貸，於二零零五年六月三十日，無抵押債項佔貸款總額約96%。本集團將在可能的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率項目貸款作為補充。本集團亦將繼續維持其審慎之資產負債比率政策。於二零零五年六月三十日，本集團之資產負債比率為15%。

本集團大部份貸款均以浮息利率計算。於二零零五年六月三十日，本集團共有總額達22.6億港元之利率掉期合約。

於二零零五年四月八日，本集團全資附屬公司Wise Insight Finance Limited發行總值達25億港元之可換股債券（「可換股債券」）。可換股債券為零息債券，為期五年，持有人可以每股25.955港元的兌換價（或須經調整），把債券兌換成本集團之普通股。基於本集團現時之資本組合，董事相信，發行可換股債券提供一個具彈性及符合成本效益的集資方式，對本集團至為有利。當可換股債券兌換成股票，本集團的資本基礎將進一步壯大，有利於本集團的未來發展。發行可換股債券所得之淨額用於集團一般營運。於二零零五年四月八日，標準普爾授予該可換股債券「BBB-」信貸評級。

因此，於二零零五年六月三十日，本集團可動用之資金包括未動用銀行貸款及透支融資總額71.48億港元、發行可換股債券集資淨額24.7億港元及手頭淨現金25.06億港元。此外，來自集團投資物業組合、酒店業務及物流、貨運與貨倉業務的強勁現金流，令集團處於穩健的財務狀況，讓本集團可以在投資機會出現時把握時機。

中國人民銀行於二零零五年七月宣布將人民幣升值2%，董事相信，本集團在中國的地產投資，將可因為近期的人民幣升值而受惠。此外，本集團的人民幣貸款只佔集團貸款總額中小部份，人民幣升值對集團人民幣債項的影響輕微。

於二零零五年六月二十七日，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-」，前景穩定。

(H) 投資者關係

本集團積極參與多項會面及會議，與財經分析員、基金經理及投資者保持定期溝通。以下為截至二零零五年六月三十日止六個月內集團曾參與的投資者會議：

日期	項目	主辦機構	地點
二零零五年一月	Asian Company Conference	荷銀證券亞洲有限公司	倫敦／波士頓／紐約
二零零五年三月	亞洲投資會議	瑞士信貸第一波士頓	香港

(I) 董事及職員

於二零零五年六月三十日，本公司之執行董事包括洪敬南先生（董事長）、黃小抗先生（副董事長兼董事總經理）、何述勤先生及馬榮楷先生，本公司之獨立非執行董事包括William Winship Flanz先生、劉菱輝先生及Christopher Roger Moss先生，O.B.E.。於二零零五年九月一日，謝啟之先生獲委任為本公司之非執行董事。

於二零零五年六月三十日，本公司及其附屬公司共有7,408名僱員。僱員之薪金維持於具競爭力之水平，而花紅會酌情發放。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，以及購股權計劃。

購股權計劃

於二零零二年四月十七日，本公司之股東同意終止（即不得再授出購股權）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鼓勵行政人員及服務於集團成員公司之主要僱員，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。於二零零五年三月十七日，根據二零零二年購股權計劃共授出8,540,000股購股權。

於二零零五年六月三十日，根據一九九七年購股權計劃及二零零二年購股權計劃，分別有19,698,491股及8,540,000股購股權，合共28,238,491股購股權尚未行使。

(J) 集團展望

中國物業部

有關之指令及條例將可發揮穩定中國物業市場之效。預計土地供應求將漸趨均衡，土地及物業交易透明度亦料將改善，長遠而言應可令中國房地產業達致穩健發展。

對於中國，本集團現時以上海及北京為發展重點，可盡顯其在優質物業發展方面的彪炳往績優勢。同時，本集團將在中國其他優質經濟增長較快之城市物色發展優質物業之機會，當地已出現對物業需求甚殷的富裕消費階層，為本集團造就潛在市場。而中國經濟持續發展，中國物業市場之前景將更為樂觀。

香港物業部

在經濟蓬勃和家庭收入改善之形勢下，香港物業市場續見復甦，能匯因在本集團仍對優質商廈及住宅發展項目之積壓需求抱審慎樂觀態度。儘管香港金融管理局於二零零五年五月對港元與美元聯繫因匯率採取管制措施，導致本港息口上升，但息差問題上本集團將繼續未嘗在增概念。有充裕的發展空間，董事相信本集團之KERRY RESIDENCE尊尚豪宅物業組合之價值。

物流聯網部

嘉里大的通物流是該部門拓展中國物流業務的一大突破，大大強化簡之重基
部門的物流實力及營運網絡。目前之業務挑戰在於透過加強兩者成功之重基
嘉里物流與嘉里大通物流可令嘉里物之業及競爭優勢。董事相信，該部門之
協同效益，以流通物，競爭更強，促進未來增長及發展。

基建部

該部門將繼續研究，並在適當情況下物色有關其他商業上可行的
基建項目之投資機會，為集團提供可觀回報。

整體展望

本集團將繼續以物業、物流和基建為核心業務，致力促進三者之
未來增長及發展。本集團將繼續維持均衡的資產組合及盈利之基
礎，並配合市場環境及發展作出調度。本集團會繼續監察其經常
性收入基礎及財務表現，務求為本公司股東締造最豐厚回報。

企業管治

遵守上市規則附錄十四之常規守則

於截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司已遵照上市規則附錄
十四所載之《企業管治常規守則》（「常規守則」），惟以下若干情況尚
未完全符合規定：

1. 本公司並無分別設立董事長及行政總裁職務。經適當考慮後，董
事會建議不遵守常規守則，理由是本公司每位執行董事均獲授個
別責任，以監督及監控特定業務單位之運作，並實施董事會履行其
別策略及政策。本公司董事長並確保董事會能夠有效運作及履行其
職責，並及時商討所有重要和適當問題。此外，本公司之獨立非
執行董事亦可為董事會之商議引入重要之獨立元素。

因此，董事會乃按照明確界定之目標、策略及職責而運作。董事
會因而認為本公司毋須分別委任董事長及行政總裁。

2. 有關方面現正檢討及修訂薪酬委員會之現有職權範圍，以在適當
情況下符合上市規則附錄十四之規定。經修訂之薪酬委員會職權
範圍將會載列於本公司網頁。
3. 本公司與每名非執行董事之間將簽訂聘書，任期乃由其最近委任
／連任／重選日起計三年。

本公司並於截至二零零五年六月三十日止六個月期間採取以下措施，以進一步推行本公司二零零四年年報「企業管治報告」一節所載之企業管治原則及慣例：

1. 董事會檢討審核委員會職權範圍，並已作出有關修訂以符合上市規則附錄十四之若干常規守則。審核委員會之現有職權範圍載列於本公司網頁 www.kerryprops.com。
2. 於二零零五年四月二十六日舉行之本公司股東週年大會上，有關本公司之公細則之修訂已獲得本公司股東批准，規定重選連任期董事之任期不得跨越三屆股東週年大會（即每名董事之實際任期為三年）。
3. 完全依照上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》訂立書面指引。在有需要情況下，本集團亦會向各成員公司之有關僱員及職員發出該等書面指引。

審核委員會

審核委員會已於提交該等報告予董事會批核前，審閱本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之財務報告。在審閱此等財務報告時，審核委員會已經與獨立核數師商討有關所採用之會計政策及（特別是）新香港會計準則及香港財務報告準則對本集團截至二零零五年六月三十日止六個月之財務報告之影響。

薪酬委員會

於截至二零零五年六月三十日止六個月，薪酬委員會於提交予董事會批核前已審閱截至二零零五年十二月三十一日止年度執行董事之薪酬。薪酬委員會已向董事會建議批准本公司執行董事於截至二零零五年十二月三十一日止年度之薪金、房屋津貼及退休金供款，於截至二零零四年十二月三十一日止年度向本公司執行董事支付合共15,815,000港元花紅，並按二零零二年購股權計劃而向本公司執行董事授出4,600,000股購股權。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零零五年十月十二日（星期三）至二零零五年十月十四日（星期五）（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。股東如欲收取截至二零零五年六月三十日止六個月之中期股息，須於二零零五年十月十日（星期一）下午四時前將所有處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行灣中心地下。股息單及根據二零零五年中期以股代息計劃將予發行之新股股票將於二零零五年十一月三十日（星期三）左右派發。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

一般資料

於本公布刊發之日，本公司之董事為洪敬南先生⁺、黃小抗先生⁺、何述勤先生⁺、馬榮楷先生⁺、William Winship Flanz先生[#]、劉菱輝先生[#]、Christopher Roger Moss先生,O.B.E.[#]及謝啟之先生[^]。

⁺ 執行董事

[^] 非執行董事

[#] 獨立非執行董事

命 會 董 事 承
長 董 事
洪 敬 南

香港特別行政區，二零零五年九月二十三日

* 僅供識別

「請同時參閱本公布於經濟日報及信報刊登的內容。」