



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

截至二零零五年十二月三十一日止年度

主席報告書

本人欣然向各位股東報告嘉里建設有限公司(「本公司」)，連同其附屬及聯營公司(統稱「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績。

業績

截至二零零五年十二月三十一日止年度之集團股東應佔溢利為30.67億港元，較二零零四年之22.71億港元上升35%。盈利增長主要由於香港地產業務的溢利上升29%，物流和貨運業務的溢利上升16%，以及投資物業公允價值上升，並列入本年度集團損益賬。

年內每股盈利為2.53港元，較二零零四年錄得之每股1.90港元增加33%。

股東應注意，上述業績乃本公司採納多項於二零零五年一月一日起生效之全新或經修訂之香港會計準則後首次編製之全年業績。當中最重要者，乃採用公允價值基準處理投資物業。採用此項會計政策對本集團股東應佔溢利之影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零五年	二零零四年	增加
	百萬港元	百萬港元	
未計算投資物業公允價值變動淨額／重估 盈餘及其相關稅項的影響前的股東應佔溢利	1,759	1,580	11%
加： 投資物業公允價值變動淨額／重估盈餘 及其相關稅項的影響	1,308	691	
股東應佔溢利	<u>3,067</u>	<u>2,271</u>	35%

董事會建議派發末期股息每股0.50港元（可以股代息）。連同中期股息每股0.20港元，截至二零零五年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.70港元，較二零零四年之每股0.60港元增加17%。

二零零五年集團業務概覽

1. 物業投資及發展

中國

年內本集團中國物業部錄得股東應佔淨溢利3.72億港元，較二零零四年之5.48億港元有所減少。

基於中央政府於二零零五年推行紓緩價格壓力政策，過去一年中國住宅物業銷售輕微放緩。但年內本集團在中國的投資物業組合均錄得高租用率，為集團帶來豐厚的經常性收益，其中包括北京嘉里中心、上海嘉里中心及深圳嘉里中心。年內，集團已把握機會吸納可發展總樓面面積達460萬平方呎之優質土地，藉以擴大土地儲備。

集團於二零零五年十月與香格里拉（亞洲）有限公司、Allgreen Properties Limited及上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司訂立合資經營協議，於上海浦東區黃金地段興建一綜合發展項目。本集團佔該項目40.8%權益，項目總樓面面積共248萬平方呎，鄰近上海新國際博覽中心。上海將於二零一零年主辦世界博覽會，該項目的發展將與上海浦東區的發展互相配合。

國內主要二線城市經濟日益興旺，本集團亦積極作出投資，把握經濟增長所帶來的機會。集團已於杭州購入一幅可建總樓面面積達180萬平方呎之地塊，以及一幅在揚州可建總樓面面積達100萬平方呎之地塊。

上述投資貫徹集團興建大型綜合用途物業的主要業務策略，以迎合國內日益增加的富裕消費群之需要。

香港

年內本集團香港物業部錄得股東應佔淨溢利14.29億港元，較二零零四年的11.87億港元有所增長。

由於二零零五年香港經濟蓬勃，年內，本集團的住宅與辦公室物業租金均顯著上調。本集團亦把握市場對優質辦公室與豪宅需求殷切之機會，於年內出售若干投資物業，錄得可觀的邊際利潤。

本集團於年底前已就鴨脷洲及荃灣物業發展項目補足地價。此外，本集團於年內於港島區購得兩幅地皮，一幅位於著名「蘇豪」區些利街，另一幅則位於西營盤第一街/第二街，這些地皮均可為集團提供優厚發展潛力。

年內本集團位於九龍灣的企業廣場5期項目進展良好。這個包括名為「MegaBox」的大型零售及娛樂中心，以及兩幢甲級辦公樓的項目，乃本集團香港物業組合中的重要部分。預計於二零零七年年中竣工後，企業廣場5期將成為該區的主要地標，同時亦將進一步提升本集團於毗鄰現有辦公室與商用物業的價值。

於二零零五年十二月三十一日，本集團在香港的可發展物業的總樓面面積合共310萬平方呎，為集團在香港的發展提供足夠的土地儲備，直至二零零九年。

澳門

澳門過去一年經濟發展蒸蒸日上。本集團對澳門的前景及其經濟增長潛力充滿信心，並會致力於澳門發展豪華住宅項目。

II. 物流聯網

本集團物流聯網部嘉里物流聯網有限公司於本年度錄得股東應佔淨溢利10.85億港元，較二零零四年度的4.38億港元有所增長。

物流聯網部於二零零五年進行大規模拓展計劃。於泰國鄰近曼谷南部 Laem Chabang之 Siam Seaport 完成興建一個80萬平方呎之內陸貨櫃站。於歐洲方面，本集團之業務伸展至西班牙，以及於英國收購兩家提供多項物流服務的公司。本集團與 Lynden International 訂立代理協議，合作發展泛太平洋區貨運業務。Lynden International 總部位於美國，在美國、加拿大、墨西哥及波多黎各均設有辦事處。

於中國，完成收購大通國際運輸有限公司（現已易名為嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通物流」））70%權益，為部門拓展中國業務的重要里程碑。嘉里大通物流成立超過20年，於國內設有逾120個辦事處，服務超過1,100個城市。嘉里大通物流現為國內領先物流經營商之一。再者，現時集團擁有逾100萬平方呎的保稅物流中心，包括於二零零五年落成位於天津保稅區內17.3萬平方呎之保稅物流中心，以及其他位於鹽田、北京及上海外高橋保稅區等策略據點之保稅物流中心。

通過多項策略聯盟及收購行動，本集團現時的物流及貨運網絡已覆蓋中國、亞洲、歐洲、澳洲與北美洲等部份地區。憑藉遍及13個國家的業務，本集團已發展為建基亞洲的主要國際性物流經營商。

在香港貿易發展局及四個行內著名商會合辦的「二零零五年香港物流業大獎」中，嘉里物流更獲得「本地(香港)物流大獎」與「內地物流中國大陸(非中小企業)大獎」兩項殊榮。

III. 基建

基建部於二零零五年錄得股東應佔淨溢利3,800萬港元（二零零四年：3,100萬港元），主要來自本集團於香港西區海底隧道投資所得盈利。本集團繼續專注於國內的公用事業、能源再生及環保等相關範疇的投資商機，為集團提供經常性收益。

展望

二零零五年中國經濟表現蓬勃，國內生產總值增長高達9.9%，出口表現強勁，內部通脹輕微。集團相信此強勁勢頭可於二零零六年不斷延續。國務院引進土地招標政策，令透明度提高及使海外投資者有更多購買中國土地項目的渠道。集團相信，二零零六年是中央政府第十一個五年計劃的首年，中央及各省政府將繼續投資於更多優質基建項目及對農村地區分配更多資源。在此經濟環境下，預期充裕的資金及更高的負擔能力均會刺激中國內地對優質物業的需求。

同樣，香港於過去一年亦增長蓬勃，本地生產總值增長達7.6%，通脹率卻僅為1%，整體工資水平亦見上升，香港物業市場需求有所增長。集團對二零零六年保持樂觀，主要由於中國經濟如上所述持續有增長，香港在貿易與金融服務範疇內別具優勢，加上旅遊業日益蓬勃可帶來種種利益。市場預見加息週期完結可期，亦對地產行業有正面影響。

物流業務方面，本集團銳意擴大全球客戶基礎及提升國際形象。集團將繼續物色策略聯盟夥伴及研究開拓印度、中東及歐洲其他地區等新市場，以擴大業務網絡。由於集團相信創新科技對維持行內競爭優勢至為重要，故將繼續投資為物流業務引進最新科技。

為了達成「力臻卓越」的使命，本集團將繼續專注於在地產、物流與基建範疇維持優質資產組合。面對二零零六年的樂觀經濟前景，本集團將致力參與發展機會，此舉不但對所投資當地社群有所裨益，亦可為集團及股東提供可觀財務回報。

致謝

本人謹代表董事會，對管理層及員工的勤奮努力、克盡己職及對集團的全力支持，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，以及各投資者和策略性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。

洪敬南
董事長

香港，二零零六年三月二十四日

綜合損益賬

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
營業額	4	8,008,824	5,102,442
銷售成本		(555,226)	(907,233)
直接經營費用		(5,180,624)	(2,355,476)
毛利		2,272,974	1,839,733
其他收入		115,572	45,692
其他收益		42,856	26,891
行政費用		(525,720)	(333,186)
投資物業公允價值之改變		1,905,682	1,579,130
投資物業及其他租賃土地及樓宇 之重估(虧損)/盈餘		1,546,669	—
		(4,499)	298,601
除融資費用前經營溢利		3,447,852	1,877,731
融資費用		(201,679)	(145,119)
經營溢利	4,5	3,246,173	1,732,612
應佔聯營公司業績		510,105	555,503
除稅前溢利		3,756,278	2,288,115
稅項	6	(494,199)	139,910
年度溢利		3,262,079	2,428,025
應佔溢利：			
公司股東		3,066,863	2,271,133
少數股東權益		195,216	156,892
		3,262,079	2,428,025
股息		851,753	723,948
每股盈利	7		
— 基本 — 計入物業之公允價值改變前		1.45港元	1.32港元
— 計入物業之公允價值改變後		2.53港元	1.90港元
— 攤薄 — 計入物業之公允價值改變前		1.41港元	1.31港元
— 計入物業之公允價值改變後		2.43港元	1.89港元

綜合資產負債表

		二零零五年 十二月三十一日 附註	重列 二零零四年 十二月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,127,365	2,074,901
投資物業		20,510,591	19,105,540
租賃土地及土地使用權		325,326	392,215
發展中物業		7,855,171	2,804,657
聯營公司		6,331,909	4,521,287
衍生金融工具		11,663	—
可供出售投資		1,431,639	—
長期投資		—	1,249,480
長期應收賬項		102,503	167,098
商譽		244,061	99,242
		38,940,228	30,414,420
流動資產			
現存已落成之待售物業		248,557	518,225
待售之發展中物業		608,878	297,553
應收賬項、預付款項及訂金	8	2,796,880	1,668,775
可收回稅項		33,840	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		25,868	—
貿易證券		—	3,679
銀行存款抵押		32,514	73,636
現金及銀行結存		2,531,746	2,161,234
		6,290,471	4,790,489
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	9	2,502,615	2,147,976
稅項		109,860	150,372
短期銀行貸款及長期銀行貸款			
之本期部分	10	1,016,983	680,428
無抵押銀行透支		318	1,113
		3,629,776	2,979,889
流動資產淨值		2,660,695	1,810,600
總資產減流動負債		41,600,923	32,225,020

非流動負債

可換股債券	11	2,413,095	—
長期銀行貸款	10	8,317,403	5,476,382
少數股東貸款		1,835,789	1,727,537
衍生金融工具		39,678	—
遞延稅項		2,097,083	1,746,997
		14,703,048	8,950,916
總資產減負債		26,897,875	23,274,104
公司股東應佔權益			
股本		1,216,579	1,211,116
股份溢價		3,918,838	3,857,220
其他儲備		9,699,847	9,961,089
保留溢利		9,777,277	6,815,112
擬派末期股息		608,289	484,447
		25,220,830	22,328,984
少數股東權益		1,677,045	945,120
總權益		26,897,875	23,274,104

財務摘要

	二零零五年 十二月三十一日 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	25,221	22,329
借貸淨額(包括可換股債券)	9,184	3,923
每股資產淨值(公司股東應佔權益)	20.73港元	18.44港元
資產負債比率(借貸淨額／公司股東應佔權益)	36%	18%

賬目附註

1. 編製基準及會計政策

本集團除因應香港會計師公會頒佈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計算方法與截至二零零四年十二月三十一日止編製此綜合賬目所採用之會計政策一致。

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改變。尤其，少數股東權益及集團應佔聯營公司稅項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總額不足以抵銷虧損，超出之虧損數額則於損益賬內扣除。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—經重估非折舊資產的收回」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：披露及呈報」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。其後衍生工具之公允價值變動，將因應其是否符合對沖會計處理之條件而將之直接撥入對沖儲備或計入損益賬。

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証券則分類為於損益賬中按公允價值處理之上市証券。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「企業合併」、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20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確認，其賬面值之相應調整亦已撥入年初保留溢利內。自二零零五年一月一日起，商譽將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) 會計政策改變對年度溢利之影響估計如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	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	1,546,669	—
— 聯營公司	16,650	—
	1,563,319	—
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	(218,170)	—
— 聯營公司	(3,072)	—
	(221,242)	—
利率掉期合約之公允價值改變之收益	53,866	—
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	(21,881)	(21,318)
採納香港會計準則詮釋第21號導致計入 損益賬中之遞延稅項之減少	—	332,675
分拆租賃土地及樓宇導致折舊之增加	(4,472)	(1,913)
商譽攤銷之減少	6,025	—
購股權計劃有關費用之增加	(28,627)	—
可換股債券融資成本之增加	(9,108)	—
年度溢利之增加	<u>1,337,880</u>	<u>309,444</u>
應佔：		
公司股東	1,313,896	315,573
少數股東權益	23,984	(6,129)
	<u>1,337,880</u>	<u>309,444</u>
年度溢利增加／(減少)按項目分部分分析如下：		
投資物業公允價值之改變	1,546,669	—
應佔聯營公司業績之增加／(減少)	13,578	(991)
稅項之(增加)／減少	(218,170)	333,666
融資成本之減少	44,758	—
直接經營費用之增加	(26,353)	(23,231)
行政費用之增加	(22,602)	—
	<u>1,337,880</u>	<u>309,444</u>

(ix) 上述會計準則改變之影響總結如下：

對截至在二零零四年十二月三十一日止年度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年報內	1,955,560
採納香港詮釋第2號	(15,189)
採納香港會計準則第17號	(1,913)
採納香港會計準則詮釋第21號	332,675
	<hr/>
重列之公司股東應佔淨溢利	2,271,133

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號之年初調整	(93,125)
採納香港財務報告準則第3號之年初調整	107,954
	<hr/>
於二零零五年一月一日之股東應佔資產淨值	22,343,813

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等其他因素，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

集團年內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 二零零五年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零零四年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零零五年 千港元	截至十二月三十一日止年度 二零零四年 千港元
主要業務：				
物業租賃				
－ 中華人民共和國 （「中國」）	541,412	492,595	428,227	363,503
－ 香港	352,022	303,289	134,995	111,156
	893,434	795,884	563,222	474,659
物業銷售				
－ 中國	149,445	595,313	37,090	195,763
－ 香港	1,063,000	901,761	516,393	311,551
	1,212,445	1,497,074	553,483	507,314
酒店營運	320,615	262,880	111,023	84,335
物流及貨倉營運				
－ 貨倉	399,435	396,486	200,249	209,491
－ 物流	5,141,772	2,105,564	201,565	113,538
	5,541,207	2,502,050	401,814	323,029
基建	—	—	(4,159)	(920)
項目、物業管理及其他	41,123	44,554	78,620	45,594
	8,008,824	5,102,442	1,704,003	1,434,011
投資物業公允價值 之改變	—	—	1,546,669	—
投資物業及其他租賃 土地及樓宇之重估 (虧損)／盈餘	—	—	(4,499)	298,601
	8,008,824	5,102,442	3,246,173	1,732,612
主要市場：				
中國	3,958,804	1,558,925	813,883	722,089
香港	2,780,724	2,353,351	2,368,465	966,761
英國	691,981	748,286	20,102	15,614
其他	577,315	441,880	43,723	28,148
	8,008,824	5,102,442	3,246,173	1,732,612

本集團年內之收入及業績按業務分部分析如下：

	截至二零零五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	1,011,472	1,415,022	-	5,541,207	-	41,123	-	8,008,824
內部分部收入	450	-	-	-	-	32,504	(32,954)	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	285,758	(285,758)	-
	<u>1,011,922</u>	<u>1,415,022</u>	<u>-</u>	<u>5,541,207</u>	<u>-</u>	<u>359,385</u>	<u>(318,712)</u>	<u>8,008,824</u>
業績								
物業公允價值改變前 之分部業績	594,251	773,359	(3,627)	459,002	(3,998)	256,881	(285,758)	1,790,110
物業公允價值之改變	<u>161,885</u>	<u>716,293</u>	<u>-</u>	<u>663,992</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,542,170</u>
分部業績	756,136	1,489,652	(3,627)	1,122,994	(3,998)	256,881	(285,758)	3,332,280
股息收入	-	6,922	7,014	-	-	-	-	13,936
利息收入	23,347	17,230	28	4,644	5,607	50,780	-	101,636
利息支出	(41,258)	(146,123)	-	(61,832)	(5,768)	(232,456)	285,758	(201,679)
經營溢利／(虧損)	738,225	1,367,681	3,415	1,065,806	(4,159)	75,205	-	3,246,173
應佔聯營公司業績	<u>10,942</u>	<u>176,839</u>	<u>64,676</u>	<u>215,336</u>	<u>42,312</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>510,105</u>
除稅前溢利	749,167	1,544,520	68,091	1,281,142	38,153	75,205	-	3,756,278
稅項	<u>(227,258)</u>	<u>(102,898)</u>	<u>-</u>	<u>(162,864)</u>	<u>-</u>	<u>(1,179)</u>	<u>-</u>	<u>(494,199)</u>
年度溢利	<u>521,909</u>	<u>1,441,622</u>	<u>68,091</u>	<u>1,118,278</u>	<u>38,153</u>	<u>74,026</u>	<u>-</u>	<u>3,262,079</u>
應佔溢利：								
公司股東	372,020	1,429,102	68,091	1,085,152	38,473	74,025	-	3,066,863
少數股東權益	<u>149,889</u>	<u>12,520</u>	<u>-</u>	<u>33,126</u>	<u>(320)</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>195,216</u>
	<u>521,909</u>	<u>1,441,622</u>	<u>68,091</u>	<u>1,118,278</u>	<u>38,153</u>	<u>74,026</u>	<u>-</u>	<u>3,262,079</u>

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	669,930	537,504	(2,921)	366,711	(920)	219,562	(256,428)	1,533,438
物業重估盈餘	63,337	235,086	—	178	—	—	—	298,601
分部業績	733,267	772,590	(2,921)	366,889	(920)	219,562	(256,428)	1,832,039
股息收入	—	6,299	5,270	—	—	—	—	11,569
利息收入	8,164	12,931	—	804	4,487	7,737	—	34,123
利息支出	(34,493)	(134,027)	—	(44,486)	(4,487)	(184,054)	256,428	(145,119)
經營溢利／(虧損)	706,938	657,793	2,349	323,207	(920)	43,245	—	1,732,612
應佔聯營公司業績	27,279	284,775	24,347	187,636	31,466	—	—	555,503
除稅前溢利	734,217	942,568	26,696	510,843	30,546	43,245	—	2,288,115
稅項	(51,976)	253,613	—	(58,432)	—	(3,295)	—	139,910
年度溢利	<u>682,241</u>	<u>1,196,181</u>	<u>26,696</u>	<u>452,411</u>	<u>30,546</u>	<u>39,950</u>	<u>—</u>	<u>2,428,025</u>
應佔溢利：								
公司股東	548,303	1,187,302	26,696	438,297	30,581	39,954	—	2,271,133
少數股東權益	133,938	8,879	—	14,114	(35)	(4)	—	156,892
	<u>682,241</u>	<u>1,196,181</u>	<u>26,696</u>	<u>452,411</u>	<u>30,546</u>	<u>39,950</u>	<u>—</u>	<u>2,428,025</u>

5. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度
 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	13,936	11,569
利息收入	101,636	34,123
出售物業所得溢利		
— 投資物業	180,257	910
— 現存已落成之待售物業	476,962	588,931
	657,219	589,841
負商譽攤銷	—	4,578

扣除

折舊及攤銷	146,494	105,628
商譽攤銷	—	3,608

實際融資成本總額	353,895	218,529
減：撥充發展中物業成本	(98,350)	(73,410)
	255,545	145,119
利率掉期合約之公允價值之增加	(53,866)	—
	<u>201,679</u>	<u>145,119</u>

6. 稅項

截至十二月三十一日止年度
 二零零五年 二零零四年
 千港元 千港元

稅項(開支)／抵免包括：

中國稅項

本期	(127,991)	(104,883)
往年之(不足)／多提撥備	(217)	1,380
遞延	(109,707)	50,585
	(237,915)	(52,918)

香港利得稅

本期	(84,473)	(89,527)
往年之多提撥備	25,260	770
遞延	(178,584)	295,245
	(237,797)	206,488

海外稅項

本期	(18,515)	(14,559)
遞延	28	899
	(18,487)	(13,660)
	<u>(494,199)</u>	<u>139,910</u>

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按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本年度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，年內為數45,419,000港元(二零零四年：73,846,000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年內已發行股份加權平均數計算。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
已發行股份加權平均數	1,213,558,181	1,198,224,808

已包括扣除遞延稅項後投資物業及樓宇公允價值之改變：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	3,066,863	2,271,133
每股基本盈利	2.53港元	1.90港元

不包括扣除遞延稅項後投資物業及樓宇公允價值之改變：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	1,759,560	1,579,969
每股基本盈利	1.45港元	1.32港元

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。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年	二零零四年
已發行股份加權平均數	1,213,558,181	1,198,224,808
可換股債券之調整	70,723,038	—
購股權之調整	7,060,260	4,382,608
用以計算每股攤薄盈利之股份加權平均數	1,291,341,479	1,202,607,416

已包括扣除遞延稅項後投資物業及樓宇公允價值之改變：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	3,066,863	2,271,133
可換股債券之融資成本之調整	65,435	—
	<u>3,132,298</u>	<u>2,271,133</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利		
每股攤薄盈利	<u>2.43港元</u>	<u>1.89港元</u>

不包括扣除遞延稅項後投資物業及樓宇公允價值之改變：

	千港元	千港元
股東應佔溢利	1,759,560	1,579,969
可換股債券之融資成本之調整	65,435	—
	<u>1,824,995</u>	<u>1,579,969</u>
用以計算每股攤薄盈利之溢利		
每股攤薄盈利	<u>1.41港元</u>	<u>1.31港元</u>

若不計算於賬目附註2(viii)中提及之會計政策改變之影響，每股基本盈利及攤薄盈利將分別為1.44港元（二零零四年：1.63港元）及1.40港元（二零零四年：1.63港元）。

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。於二零零五年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 十二月三十一日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
1個月以下	459,297	579,505
1個月至3個月	361,819	317,642
超過3個月	96,964	75,661
	<u>918,080</u>	<u>972,808</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。於二零零五年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零五年 十二月三十一日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
1個月以下	326,336	304,995
1個月至3個月	117,952	114,710
超過3個月	115,184	107,150
	<u>559,472</u>	<u>526,855</u>

10. 銀行貸款

	二零零五年 十二月三十一日 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	9,086,981	5,747,132
銀行貸款－有抵押	247,405	409,678
銀行貸款總額(附註(i))	9,334,386	6,156,810
減：短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(1,016,983)	(680,428)
	8,317,403	5,476,382

(i) 於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零五年 十二月三十一日 千港元	二零零四年 十二月三十一日 千港元
1年內	1,016,983	680,428
在第2至第5年內		
在第2年內	4,213,695	764,259
在第3年內	326,157	4,136,551
在第4年內	3,759,586	362,987
在第5年內	15,128	212,585
超過5年	8,314,566	5,476,382
	2,837	—
	9,334,386	6,156,810

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 十 二 月 三 十 一 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	—
減：權益部分	<u>(145,250)</u>	<u>—</u>
於二零零五年四月八日初次確認之負債部分	2,354,750	—
減：負債部分應佔之發行債券直接成本	<u>(28,356)</u>	<u>—</u>
	2,326,394	—
加：自二零零五年四月八日至二零零五年 十二月三十一日期間之財務費用	<u>86,701</u>	<u>—</u>
於二零零五年十二月三十一日之負債部分	<u><u>2,413,095</u></u>	<u><u>—</u></u>

12. 或然負債

(i) 銀行及其他信貸之擔保

	二 零 零 五 年 十 二 月 三 十 一 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)）	413,517	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)）	<u>48,346</u>	<u>382,234</u>
	<u><u>461,863</u></u>	<u><u>875,727</u></u>

(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十二月三十一日須承擔之財務風險共約413,517,000港元（二零零四年：493,493,000港元）。由本集團於二零零五年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為423,617,000港元（二零零四年：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十二月三十一日須承擔之財務風險共約48,346,000港元（二零零四年：382,234,000港元）。由本集團於二零零五年十二月三十一日擔保之該等信貸總額約為148,922,000港元（二零零四年：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70%權益，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。於年內，嘉里大通物流已全數清還上述提及之銀行貸款。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。此承諾適用於上述之繳款。

於年內，本公司就旗下一全資擁有附屬公司於西營盤第一街及第二街之發展項目簽署擔保及供款協議。

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

於二零零五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款總額為9,334,386,000港元（二零零四年：6,156,810,000港元），其中包括無抵押之總額9,086,981,000港元（二零零四年：5,747,132,000港元）及有抵押之總額247,405,000港元（二零零四年：409,678,000港元）。集團之有抵押銀行信貸乃以下列方式作抵押：

- (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494,302,000港元（二零零四年：1,770,721,000港元）；
- (ii) 本公司若干附屬公司全部資產包括為數32,514,000港元（二零零四年：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

本公司董事欣然公佈本集團截至二零零五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，審核本集團截至二零零五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。

物業業務回顧

綜覽

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團在香港及中國購入了多幅地塊，大大增加本集團之土地儲備，並可在香港和內地物業市道持續向好的趨勢下，得享利益。

於二零零五年十二月三十一日，本集團旗下之物業組合（以總樓面面積計算）包括發展中物業之總樓面面積合共1,617萬平方呎（二零零四年：1,103萬平方呎）、已落成之投資物業合共747萬平方呎（二零零四年：748萬平方呎）以及持有作出售用途之物業合共22萬平方呎（二零零四年：56萬平方呎）。本集團坐擁優質物業組合，可從香港及內地之物業銷售及租賃物業中享有可觀的回報。此物業組合為本集團提供強勁的銷售及穩定的經常性收入，兩者同為本集團未來的增長，奠下穩健的基礎。

中國物業部

截至二零零五年十二月三十一日止年度，在計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項）7,700萬港元（二零零四年：1.07億港元）後，中國物業部錄得營業額10.12億港元（二零零四年：13.51億港元）及集團應佔淨溢利3.72億港元（二零零四年：5.48億港元）。若不計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項），集團應佔淨溢利則為2.95億港元（二零零四年：4.41億港元）。二零零五年營業額及淨溢利下降，主要原因為中國的物業銷售較二零零四年減少。

中國物業部貫徹既定嚴格挑選新項目的原則。在選擇新的物業項目時，土地供應有限之黃金地段向為首選；此等地段的物業在市況不明朗的情況下，有較強的保值及反彈能力。嚴選優質項目的策略背後，亦有賴本集團長久以來在不同的策略據點及優質社區內興建高級優質物業，在內地物業市場建立了專業及信譽保證。

本集團繼續專注在重點地區發展大型及多用途物業。由於大型多用途物業項目擁有不同的物業種類，可讓集團進行跨範疇營銷，提升物業的價值及租值。

投資物業

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團在中國之投資物業組合分別錄得租金收入5.42億港元及租賃業務帶來的經營溢利4.28億港元。（二零零四年：分別為4.93億港元及3.63億港元）。

於二零零五年十二月三十一日，本集團在內地之投資物業組合總樓面面積共333萬平方呎（二零零四年：337萬平方呎）。本集團在內地之投資物業分佈如下：

	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)
辦公室	814,665	632,259	132,204	—	1,579,128
商用	184,998	400,707	107,256	63,986	756,947
住宅	277,330	148,688	—	—	426,018
停車場及其他	194,698	235,075	142,204	—	571,977
總樓面面積	1,471,691	1,416,729	381,664	63,986	3,334,070

於二零零五年十二月三十一日，本集團之投資物業組合中辦公室、商用及住宅物業之出租率分別為95%、92%及72%（二零零四年：分別為97%、97%及72%）。於二零零五年十二月三十一日，本集團在中國內地之主要投資物業的出租率如下：

物業	於二零零五年 十二月三十一日之 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	89%	89%
上海嘉里中心	91%	89%
深圳嘉里中心	96%	96%
嘉里不夜城第 I 期	95%	98%

已落成物業銷售

截至二零零五年十二月三十一日止年度，已落成物業之銷售分別錄得營業額及經營溢利1.49億港元及3,700萬港元（二零零四年：分別為5.95億港元及1.96億港元），二零零五年度的營業額及經營溢利主要來自深圳雅頌居及頤園別墅第IIIB期，以及福州御泉花園之單位銷售。

發展中物業

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團在中國內地進行多項重要投資，以建立一個可供銷售、發展及投資物業的平衡物業組合。本集團將繼續鞏固在上海、北京及深圳等地之既有優勢，同時在主要的二線城市尋求物業發展，從而把握此等地區的經濟增長及富裕消費者不斷增加的機會。

有關上海靜安區發展的多用途物業項目，本集團與香格里拉（亞洲）有限公司（「香格里拉亞洲」）於二零零五年十二月發表聯合公告，除了項目內其中一幅土地之附帶合約外，其他合約已取得中國政府的批核，雙方並同意將合約之執行期延遲至二零零六年六月三十日（或本集團及香格里拉亞洲雙方可能同意的另一較遲日期）。預期此項目的工程將於二零零六年第四季展開。

位於上海長寧區的嘉里華庭第II期為一高級住宅發展項目，預期於二零零六年第二季落成。結構及機電工程已完成，並正進行內部裝修，項目之可發展總樓面面積共641,000平方呎。

位於上海的多用途項目嘉里不夜城第II期落成後將提供辦公室、住宅及商舖合共總樓面面積1,576,000平方呎，第IIa期之地基工程已完成，而地庫建築工程正進行中，住宅大樓預期於二零零七年第二季竣工。第IIb期之地基工程目前亦如期進行。

位於深圳福田中心區總樓面面積807,000平方呎的甲級辦公大樓，預期於二零零七年第三季落成。此外，位於內蒙古滿州里323,000平方呎地盤面積的發展項目則預期於二零零九年竣工。

二零零五年十一月，集團宣佈成功向杭州市國土資源局收購一幅位於浙江省杭州市下城區之地塊；該幅土地之可發展之地盤面積為710,000平方呎，可提供可建總樓面面積1,830,000平方呎，將規劃為一包括酒店、公寓及商場的多用途項目，預期於二零零九年落成。此項目位處著名旅遊景點西湖及主要商業區延安路附近。長江三角洲一帶的經濟迅速增長，將帶動區內包括杭州等地對高級住宅及商業辦公大樓的需求，長遠而言，此項投資將可大大增加集團之競爭優勢。

二零零五年十一月，集團同時購入江蘇省揚州市一幅面積約469,000平方呎的地塊，可建總樓面面積達1,032,000平方呎，此項目將發展為酒店及公寓用途，並預期於二零零九年落成。

二零零五年十二月，集團與香格里拉亞洲聯合公佈收購上海浦東一幅面積達634,000平方呎之地塊，將發展為一包括酒店、辦公室、服務式套房／公寓、商用及其他相關設施的多用途項目。該項目毗鄰上海新國際博覽中心，預計該項目可提供2,476,000平方呎之可建總樓面面積，預期於二零零九年竣工。集團於該項目持有40.8%權益，集團於此項目承擔的最高投資額為240,720,000美元（約1,877,616,000港元）。

根據以上提及的新項目，本集團於年度內共收購四幅可建總樓面面積合共460萬平方呎之地塊，其組合如下：

項目	地點	用途	本集團 應佔權益	於二零零五年 十二月三十一日
				本集團應佔 可建總樓面面積 (平方呎)
滿州里公寓／商用	內蒙古滿州里	公寓／商用	100%	716,312
杭州綜合發展項目	杭州	公寓／商用／酒店	100%	1,829,880
揚州綜合發展項目	揚州	公寓／酒店	100%	1,032,483
上海新國際展覽 中心綜合發展項目	上海浦東	辦公室／公寓／ 商用／酒店	40.8%	1,010,094
可建總樓面面積				4,588,769

北京嘉里中心飯店

截至二零零五年十二月三十一日止年度，北京嘉里中心飯店的營業額及經營溢利分別為3.21億港元及1.11億港元（二零零四年：分別為2.63億港元及8,400萬港元），分別錄得22%及32%的按年增幅。於回顧年度內，北京嘉里中心飯店之平均入住率為79%（二零零四年：78%），平均房租較二零零四年上升16%。

香港物業部

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本部門錄得營業額14.15億港元（二零零四年：12.05億港元），按年上升17%；而於計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項）6.49億港元（二零零四年：5.84億港元）後，股東應佔淨溢利亦增加20%至14.29億港元（二零零四年：11.87億港元）。若不計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項），則股東應佔淨溢利增加29%至7.8億港元（二零零四年：6.03億港元）。

受惠於香港物業市場復甦，集團在香港的投資物業之租金及入住率均有出色表現，而已落成物業之銷售亦為部門帶來滿意的邊際利潤。

投資物業

集團在香港擁有優良的投資物業組合，持續為集團提供穩健的收入及盈利貢獻。截至二零零五年十二月三十一日止年度，集團在香港之投資物業組合錄得營業額3.52億港元（二零零四年：3.03億港元）及經營溢利1.35億港元（二零零四年：1.11億港元）。

於二零零五年十二月三十一日，集團在香港的投資物業總樓面面積合共180萬平方呎，其組合如下：

	總樓面面積 (平方呎)
住宅	1,117,697
商用	391,594
辦公室	294,460
	<hr/>
總樓面面積	<u>1,803,751</u>

於二零零五年十二月三十一日，集團投資物業組合中辦公室、商用及住宅物業的出租率分別為96%、94%及93%(二零零四年：分別為93%、89%及97%)。

KERRY RESIDENCE™乃本集團銳意為尊尚豪宅物業住客提供增值服務之理念而衍生。隨著本集團的物業網絡在香港及中國內地迅速增長，此增值服務理念亦相應延展。為進一步延展其服務，集團已推出跨境租客優惠及其他為住客特設的服務。

已落成物業銷售

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，已落成物業銷售的營業額為10.63億港元(二零零四年：9.02億港元)，按年上升18%。二零零五年的營業額主要來自出售(i)滌濤山剩餘之單位；(ii)中半山豪宅項目地利根德閣若干單位；(iii)中半山 Branksome Crest一個豪宅單位；(iv)九龍灣企業廣場3期之辦公室物業；及(v)集團持有灣仔國衛中心之全部權益。於年度內來自物業銷售之經營溢利為5.16億港元(二零零四年：3.12億港元)，按年增幅為65%。

發展中物業

企業廣場5期是集團發展藍圖中另一重要甲級零售、娛樂及辦公室項目，可供發展之總樓面面積達160萬平方呎，其中110萬平方呎將發展為東九龍最大型之家庭式購物熱點商場 MegaBox。MegaBox之預租活動已於二零零五年第四季展開，而企業廣場5期辦公室之預租活動則將於二零零六年第三季開始。預期於二零零七年年中竣工之企業廣場5期，將可提升集團目前在九龍灣擁有的優質物業的市場價值，進一步鞏固本集團在九龍灣的物業組合強勢。

本集團位於九龍何文田山道15號之豪宅物業項目預計於二零零六年第二季落成，屆時將為集團在香港的頂級豪宅物業組合，增添155,000平方呎之總樓面面積。

二零零五年七月，本集團購入中區半山些利街38號一幅土地。此項目總樓面面積約45,000平方呎，預期於二零零七年年末完成。

規劃中物業

香港

九龍土瓜灣旭日街5號及9號有待香港政府屋宇署發出清拆批准後，有關清拆工程已於二零零六年三月展開，而興建工程則預期於二零零六年第四季展開，於二零零九年第四季落成。該地皮可供發展之總樓面面積為163,000平方呎，已規劃作商住物業用途。

香港西營盤第一街／第二街之探土工程經已完成。集團與市區重建局合作發展一個總樓面面積394,000平方呎的住宅及商業項目；預期於二零零八年第四季完成。此發展項目位於港島西區，商業活動繁盛，亦為名校及高級學府聚集地。此發展項目將成為該區的地標。

再者，本集團於二零零五年十二月購入港島德輔道西26-30號作重建之用，完成後，物業總樓面面積為37,000平方呎。

本集團已支付荃灣國瑞路398,000平方呎住宅物業項目的補地價金額，按進度於二零零六年第三季開始施工，預期於二零零九年第二季竣工。此外，集團亦已為其持有35%權益，位於鴨脷洲之住宅項目支付補地價金額。本集團佔此項目之總樓面面積為320,000平方呎，項目預期於二零零九年第二季竣工。

澳門

年內本集團與澳門特區政府就土地收購之洽商取得進展，並就本集團的住宅發展概念設計與澳門特別行政區政府展開討論，預期在未來數月取得批核。該項目的最高總樓面面積為2,800,000平方呎。

位於澳門的住宅物業項目配合澳門特區政府的目標，提供中低密度優質居住環境。澳門經濟發展蓬勃，並透過基建投資和經濟增長，與珠江三角洲日趨融合，本集團對澳門物業市場前景深感樂觀。

海外物業部

截至二零零五年十二月三十一日止年度，海外物業部為集團帶來淨溢利6,800萬港元（二零零四年：2,700萬港元）。年內集團應佔部門溢利顯著增長，主要原因為投資物業的公允價值變動及投資物業重估盈利之遞延稅率減少所致。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本集團在菲律賓的投資物業合共234萬平方呎（二零零四年：223萬平方呎），而在澳洲及菲律賓的發展中及持有作出售用途之物業合共180萬平方呎（二零零四年：180萬平方呎）。

澳洲

於二零零五年十二月三十一日，本集團持有25%權益之Jacksons Landing項目已成功售出868個單位（二零零四年：837個單位），即全部1,024個供發售單位的85%。Jacksons Landing位於澳洲悉尼Pymont半島，為一項12公頃商住發展物業。

菲律賓

集團透過直接及間接持有 EDSA Properties Holdings Inc. (「EPHI」) 共 73.88% 權益，持續投資於菲律賓物業市場。EPHI 為一家在菲律賓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 Makati 商業區辦公室及商用物業 The Enterprise Centre 之權益。

於二零零五年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall 的出租率為 96% (二零零四年：98%)，而 The Enterprise Centre 的出租率則為 96% (二零零四年：87%)。

EPHI 持有馬尼拉 The Shang Grand Tower 67% 權益，該項目已於二零零六年首季落成。於二零零五年十二月三十一日，The Shang Grand Tower 已售出約 84% (二零零四年：53%) 之單位。兩座 60 層高的 The St. Francis Towers 項目將提供約 1,200 個住宅單位，預期於二零零八年年底落成。

展望

中國

二零零五年見證本集團持續在中國內地物業市場進行擴展。儘管國務院實施一系列為城區樓市降溫的措施，然而隨著內地強勁的經濟增長，以及內地城市的生活水準進一步得到改善，長遠而言，集團對於內地物業市道仍然持樂觀態度。

二零零四年年底國務院推出土地改革措施，而保障公民權益的意識日漸提高，亦令重建項目的遷徙成本上漲，導致收地更為困難，令未來的土地供應更為緊張。在此等因素的影響下，物業價格更為穩定。

此外，外資不斷湧入，亦為支持中國物業市場的重要因素之一，令優質住宅、辦公室及商用物業的需求得以維持。配合此趨勢，本集團將在內地主要都會及二線城市，發展專門針對本土及外國買家的高級多用途物業。

受惠於中國內地主要及二線城市的經濟增長，以及富裕消費群的增加，本集團未來將繼續尋求在此等地區的發展機會。憑藉過去成功的營商模式，加上過往在北京、上海及深圳發展的佳績，捕捉主要二線城市提供的發展商機。

香港

受惠於經濟全面復甦、失業率漸趨穩定、家庭收入及家庭財富增加，以及預期二零零六年加息週期完結等因素，集團對香港物業市場前景持正面態度。另一方面，通過以香港特別行政區政府的勾地申請，或以私人投標或公開拍賣形式之土地供應，令供求受控有序，為本地物業市場營造良好條件。

整體物業價格略為放緩，然而本集團長遠對高級物業市道維持正面評價。董事認為豪宅及甲級辦公室的價格及租金將可維持升軌。

香港未來的物業市場勢頭持續向好，本集團會繼續尋求高級物業的發展機會，以鞏固集團作為本港優質物業發展商的地位。此外，集團會在其現有及未來的優質物業組合內，繼續推廣 KERRY RESIDENCE™ 服務概念。

物流業務回顧

綜覽

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本部門錄得營業額55.41億港元，較去年25.02億港元大幅上升121%；股東應佔溢利為10.85億港元（二零零四年：4.38億港元）。若不計入貨倉及物流中心等物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項）5.78億港元（二零零四年：無），股東應佔溢利較二零零四年增加16%至5.07億港元。其中(i)1.63億港元（二零零四年：1.76億港元）來自貨倉營運；(ii)1.29億港元（二零零四年：7,400萬港元）來自物流業務；及(iii)2.15億港元（二零零四年：1.88億港元）來自部門於聯營公司之投資。

嘉里物流聯網有限公司（「嘉里物流」）旗下之物流聯網部經營逾1,600萬平方呎的貨倉、物流中心及碼頭設施，以及共2,000多輛貨車的車隊。部門總部設於香港，業務遍及全球13個國家及超過150個城市。

物流與配送

嘉里物流被公認為亞洲地區的主要物流服務供應商，部門正致力拓展其環球業務版圖。二零零五年，經由嘉里物流處理的空運及海運量較去年增加超過一倍。

自一九九八年取得ISO 9001品管認證後，嘉里物流於年度內再獲殊榮，獲頒亞洲高科技資產保護協會證書，表彰其在高價值電子及技術產品物流方案。

於香港，部門於年度內繼續奪得大型客戶的物流合約，其中包括香港某大洋酒分銷商的整合物流合約。同時，部門亦協助一些高級時裝品牌及化工客戶在香港建立地區物流中心，為其在亞洲及中國內地市場提供有關支援。

專責貿易業務的嘉里輝捷供應鏈方案有限公司（「嘉里輝捷」）於年度內的業務錄得顯著增長。在部門強大設施的支持下，嘉里輝捷的客戶層廣而多元化，由保健至餐飲，甚至最近增添的高流量雜貨品均有。二零零六年三月，嘉里輝捷完成收購一家在香港經營本地耐用食品出入口逾五十年的公司100%權益，除了標誌著嘉里輝捷踏足食品服務行業的第一步，亦為其進軍連鎖式酒店的採購項目作好準備。

雄視中國

於二零零五年一月，嘉里物流完成收購大通國際運輸有限公司（現已易名為嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通物流」））70%權益。透過此項收購，嘉里物流進一步鞏固了其在中國內地的業務，並成功擴展其覆蓋網絡至內地服務逾32個省份超過1,100個城市，並擁有逾120個辦事處、4,000多名員工、營運1,500輛貨車及面積超過200萬平方呎的倉庫及物流中心組合。

嘉里物流與嘉里大通物流的業務合併，為嘉里大通物流的首年營運帶來理想的協同效應。嘉里物流原有的內地業務與嘉里大通物流重新整合，令部門坐擁覆蓋全國的最強網絡設施。嘉里物流的營運強勢包括在內地擁有的700多個經營牌照，有能力為現有客戶提供優質及全面的物流方案。全新的嘉里大通物流應用現代化管理方式加強營運平台，以支援客戶的現代物流需求。嘉里大通物流計劃透過嘉里物流的國際性網絡拓展海外市場，以加強其業務增長。至於嘉里物流及嘉里大通物流內部之營運重整及優化，包括其管理系統、代理網絡及海外業務等，則預期於二零零六年年底完成。

位於天津保稅區面積達173,000平方呎的保稅物流中心已於二零零五年十月竣工。此物流中心位處中國北部最大貨櫃集散樞紐天津新港附近，為一多用途的貨倉設施，可儲存一般貨物及溫度控制貨物，是部門在中國北部最具規模的保稅物流設施，預期於二零零六年第二季投入營運。

座落深圳福田保稅區面積達269,000平方呎之保稅物流中心將按進度於二零零六年上半年完成。此外，部門亦正尋求在中國沿海城市例如上海及廈門，興建物流設施。

建基亞洲

年內 Kerry Siam Seaport Limited (「KSSP」) 已完成興建位於泰國 Siam Seaport 面積達800,000平方呎的內陸貨櫃站，並已於二零零五年七月取得該設施的經營牌照；此內陸貨櫃站連同 KSSP 預期於二零零六年年底完成的港口擴建工程，為部門日後參與當地的貨櫃處理業務鋪路，並為其現時的傳統及散貨服務額外增值。擴建工程完成後，KSSP 可同一時間處理最多七艘貨櫃船起卸貨物。嘉里物流亦正計劃透過構建硬件及全國性配送網絡，尋求進一步擴展其在泰國的貨倉及物流營運業務。

二零零五年嘉里物流在新加坡、馬來西亞及印尼的空運及物流營運亦錄得顯著增長。嘉里物流佔該等公司66.67%權益，自其於二零零四年年初開始營運至今，現時已於各地發展為有規模的業務。

貫通全球

嘉里物流憑藉其環球網絡的持續拓展，年內繼續透過收購及與當地主要營運商結盟，加強其在歐洲及美國市場的覆蓋網。

於年度內，英國知名出口貨運公司 Orion Shipping and Forwarding Limited (「Orion」) 成為嘉里物流網絡一員。Orion 於英國成立，在曼徹斯特及伯明翰設有辦事處，主要業務為客戶提供空運、海運及長途運輸配送服務，並為處理大宗項目貨物的專家。二零零五年八月，嘉里物流透過其持有91%權益的 Kerry Logistics (UK) Limited (「KLUK」) 完成購入 Orion 63.5% 權益，Orion 及 KLUK 將策略性地在高速發展的亞洲區，尤以中國內地為甚，為客戶的物流需求提供相應服務。

二零零五年六月，嘉里物流與美國著名貨運公司 Lynden International (「Lynden」) 簽訂獨家合作合約，將其於北美及亞洲的銷售及營運資源重整，透過泛太平洋區業務網絡，為中國內地及其他亞洲國家的客戶提供服務。

部門於亞洲以外的基建及物流中心建築工程亦正進行中，其中包括位於澳洲面積達88,000平方呎的物流中心，預期於二零零七年年初落成。

香港貨倉及配送中心

嘉里物流保持全港最大貨倉業主及營運商的領導地位，擁有共13個貨倉，總樓面面積達674萬平方呎。部門不斷革新服務並提升服務質量及貨倉環境，令旗下貨倉於二零零五年十二月三十一日的出租率達97% (二零零四年：96%)。

二零零五年年中，市場利率調高，客戶均緊縮營運，包括減低存貨量，特別是危險物品、完稅貨品及冷藏物品尤甚，致使整體的貨倉需求下跌。可是，部門預期工業大廈重建會令一般貨倉供應減少，故本港貨倉業將有輕微增長。

物流基建及聯營公司

部門之物流基建投資持續有令人滿意的表現。於年度內，赤灣集裝箱碼頭及亞洲空運中心均錄得業務增長，為部門提供經常性及穩定的收益。

嘉里物流持有15%權益的亞洲空運中心，為香港國際機場兩個空運中心之一，該中心於年度內處理貨量達579,000噸（二零零四年：551,000噸）。

二零零五年，赤灣集裝箱碼頭，再進一步，新碼頭的落成及營運效率提升，令赤灣集裝箱碼頭在二零零五年處理的貨量達360萬個20呎標準貨櫃箱。赤灣集裝箱碼頭位處深圳蛇口東面，被公認為珠江三角洲最具競爭力的碼頭。嘉里物流持有赤灣集裝箱碼頭25%權益。

於年度內，部門應佔赤灣集裝箱碼頭及亞洲空運中心與其他聯營公司的稅後溢利為2.15億港元（二零零四年：1.88億港元）。

資訊科技

資訊科技依然是部門發展的重要及核心課題。配合高新供應鏈方案市場不斷增長，部門於二零零五年下半年推出全新「*KerrierVISION*」，以填補供應鏈管理服務外判及第三方物流服務之間的市場空檔。

「*KerrierVISION*」是目前「*Kerrier*」營運系統下的應用平台，由貨物以至成本等項目，均可提供詳細而具透明度的資料；此外，活動管理功能有效監察供應鏈管理的控制與執行。透過使用商業情報資訊設備，可提供準確與及時的決定。「*KerrierVISION*」在來年仍然是部門最重要的資訊科技發展項目，可讓部門穩佔物流市場上的領導地位。

新興技術方面，部門與香港物流及供應鏈管理應用技術研發中心維持緊密合作，共同研究例如無線射頻識別技術的最新發展、供應鏈模式及專為工業而設的解決方案等。我們有信心嘉里物流可繼續在物流業科技應用方面保持領先優勢。

於年度內，位於中國的*Kerrier Freight Management System*（「*KerrierFMS*」）首期改善工程已完成，新功能專為配合中國內地法規及市場而設。而其他的改革提升工程將會更切合嘉里大通物流的營商要求。此外，嘉里大通物流北京總部的科技部門正進行重組，重組後有助其在內地物流業的資訊管理及發展上，扮演更重要的角色。

獎項及成就

二零零五年十一月，嘉里物流贏得首屆「二零零五年香港物流大獎」中兩個重要獎項：「本地（香港）物流大獎」及「內地物流中國大陸（非中小企業）大獎」。此項嘉許深為業界推崇，由香港貿易發展局及四個行內著名商會合辦，見證嘉里物流在香港及內地的超卓物流業表現。

在中國內地，嘉里大通物流亦因其出色的空運、速遞及物流服務，於二零零五年贏得數個獎項；嘉里大通物流獲中國物流與採購聯合會頒發「5A」整合物流服務公司認證。此外，嘉里大通物流在內地百大國際貨運公司中排名第七；在內地五十大物流公司中則名列第九（以二零零四年的營業額計算）。

展望

展望未來，憑藉嘉里大通物流的廣泛物流網絡及強勢實力，部門期望透過擴展供應鏈管理服務、進一步開發出入口市場、加強基礎設施、發展新資訊系統及強化營運知識、以及鞏固內地與海外之代理網絡，進一步提升其在內地的競爭優勢。此外，部門將繼續致力改善其於香港與內地業務之間的聯繫及協調，為泛中國層面的客戶提供優質的「一站式」服務。另一方面，隨著二零零五年年末中國進一步開放物流市場予外資參與，部門會把握機遇，在中國與全球貿易不斷擴充的利好趨勢下，抓緊其中商機。

除內地市場外，有見於環球物流業中主要營運商繼續進行整合，國際物流及空運市場預期會在未來數年有重大改變，市場競爭亦會愈趨激烈。為配合此形勢，部門將加快發展海外營銷網絡，尤其於美國、歐洲及澳洲等地，以確保嘉里物流在環球物流市場的競爭優勢。

基建業務回顧

綜覽

集團的基建部門在香港及中國大陸投資一系列的基礎建設、環境保護、公用及能源相關項目。透過此等投資，部門冀望能為改善社區生活環境及質素作出貢獻，同時為集團提供穩定的經常性收入。截至二零零五年十二月三十一日止年度內，部門為集團提供的淨溢利貢獻達3,800萬港元（二零零四年：3,100萬港元）。

香港

集團在香港持有西區海底隧道15%權益，以及紅磡海底隧道管理合約15%權益。截至二零零五年十二月三十一日止年度內，集團於此等投資之應佔淨溢利為4,100萬港元（二零零四年：3,100萬港元）。

中國

有見於社區對健康水平及生活質素的關注，加上社會對能源的需求日增，集團集中投資與環境保護及與公用和能源相關之項目。

二零零五年二月二十八日，全國人大常委會通過了《可再生能源法》，新法例於二零零六年一月一日生效，建構了一個廣泛發展可再生能源項目的平台，並特別針對商業應用之項目。考慮到市場的環境及新政策所帶來的商機，基建部門將繼續專注於三大基建範疇尋求發展，包括水利處理、污水處理及市區固體廢物處理（包括廢物再生能源設施）。

二零零四年十二月，集團公佈在內蒙古自治區呼和浩特市一個水利處理項目。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。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。合營公司持有一家項目公司26.01%實質權益，後者持有、經營及維修位於呼和浩特市的水利處理設施。據此，本集團實質持有此水利處理項目13%權益。Kerry CQ JV Environmental Engineering Limited對此水利處理項目的最高投資額為1.43億元人民幣（約相等於1.38億港元），本集團所佔此項目最高投資額為7,150萬元人民幣（約相等於6,900萬港元）。此項目由二零零五年十月十九日開始營運。

二零零五年二月，本集團投得在江蘇省常州市興建及經營首個固體廢物管理設施。本集團同樣與Chemquest合作，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公司的45%權益，項目公司餘下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。投標後，項目公司獲常州市政府選中，為有關牌照協議作獨家洽商。如項目公司經過洽商後認為投資條件可以接受，項目將會利用「建造－運作－轉移」(「BOT」)方式經營，負責興建及經營中國內地其中一個最先進的焚化爐系統。

集團於二零零五年八月投資入股REDtone Telecommunications (China) Limited (「REDtone China」) 25%股權。REDtone China為馬來西亞具領導地位之特惠話音通訊電訊商REDtone International Bhd.經營其於中國內地的業務。REDtone China計劃投資5,850萬港元，通過與中國鐵通集團有限公司上海分公司合作，開發和擴展內地市場，為內地手機及固網電話用戶，提供特惠長途、本地及國際電話服務。集團在此項目為所佔權益投資了1,462.5萬港元。憑藉REDtone International Bhd.於馬來西亞的成功營運模式，以及相關經驗和專業知識，配合集團在內地的實務工作經驗，REDtone China合營項目享有強大的協同效應，可讓集團參與中國大陸的電訊市場營運。

展望

展望未來，部門將繼續在內地公用事業、能源再生及環境保護等相關領域，物色及評估投資機會，以為集團帶來經常性的收入。集團在參與有關投資時，將可善用本身在中國市場的實戰經驗，配合技術合作夥伴的專長和專業知識，為集團爭取最佳的投資回報。

財務回顧

本集團將所有業務上所需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。於二零零五年十二月三十一日，總外幣之貸款(不包括人民幣)相等於6.52億港元；而人民幣貸款則相等於2.02億港元。即於二零零五年十二月三十一日，非人民幣之外幣貸款及人民幣貸款分別約佔本集團總借貸117.48億港元的6%及2%。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之貸款總額中10.17億港元(約佔9%)須於一年內償還；42.14億港元(約佔36%)須於兩年內償還；其餘65.14億港元(約佔55%)須於三至五年內償還；而300萬港元(佔少於1%)於五年後償還。於二零零五年十二月三十一日，本集團維持其大部份借貸以無抵押方式獲取，無抵押債項佔貸款總額約98%。本集團將在可能情況下繼續以無抵押方式獲取融資，並在有需要時以有抵押項目貸款作為補充。

於二零零五年十二月三十一日，按本集團之負債淨額為91.84億港元及股東權益252.21億港元計算，資產負債比率為36%。

本集團大部分借款均以浮息利率計算。於二零零五年十二月三十一日，本集團持有利率掉期合約合共58億港元，令集團可對沖利率風險，並確保未來數年可享有穩定的利率。

二零零五年四月八日，公司之全資附屬公司 Wise Insight Finance Limited 發行總值 25 億港元五年期零息率的可換股債券（「可換股債券」），每股換股價為 25.955 港元（可予調整），提供集團更靈活及合乎成本效益的融資機會。當可換股債券被轉換為股份後，公司的股本將會擴大並有助集團日後的發展及增長需要。二零零五年四月八日，標準普爾給予該批可換股債券「BBB-」評級。

有關本集團之可用財務資源，於二零零五年十二月三十一日，本集團未動用之銀行貸款及透支融資總額為 37.5 億港元；及手頭現金淨額 25.64 億港元。此外，投資物業組合、酒店營運、物流、貨運及貨倉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，進而可把握每一個投資機會。

二零零五年七月中國人民銀行公佈將人民幣升值 2%，董事認為集團在中國的物業投資亦因而受惠。縱使人民幣幣值上漲，集團的人民幣貸款僅佔總貸款額小部分，故影響輕微。

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-」，投資前景屬穩定。

於二零零六年二月二十七日，本集團簽署一項 60 億港元無抵押循環貸款之銀團貸款協議，利率為香港銀行同業拆息加 29 基準點，將用作集團的一般企業資金需求，包括為於二零零二年一月簽署的一項 45 億港元銀團貸款作再融資。此項銀團貸款於二零零六年二月二十七日簽訂，共獲 18 間著名國際及本地銀行及金融機構參與。

以股代息選擇

本公司董事建議派發二零零五年之末期股息每股 0.50 港元（二零零四年：0.40 港元）予於二零零六年五月三日（星期三）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（「二零零五年末期股息以股代息計劃」）。末期股息預期於二零零六年六月九日（星期五）派發。

二零零五年末期股息以股代息計劃須具備以下條件方可落實：(i) 擬派發之末期股息於二零零六年五月三日（星期三）舉行之本公司股東週年大會上獲批准；(ii) 據此計劃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 (iii) 香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准據此計劃將予發行之新股上市及買賣。倘在極不可能情況下，有任何上述條件未能達成，股東將全數以現金收取二零零五年末期股息。根據二零零五年末期股息以股代息計劃將予發行之新股之發行價，將於本公司股東週年大會後相等於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二零零五年末期股息以股代息計劃配發新股基準及新股發行價之公佈。一份載有二零零五年末期股息以股代息計劃詳情之通函連同有關之選擇表格（如適用），將於二零零六年五月十六日（星期二）或相近日子寄發予本公司每位股東。

本公司會按聯交所證券上市規則（「上市規則」）第 13.36(2) 條規定，就對容許該等身居海外之股東（如有）參與二零零五年末期股息以股代息計劃之法律及監管限制向海外股東所在地之法律顧問作出查詢，並只能在作出此等查詢後認為有必要或適宜的情況下，才可不將該等海外股東包括在內。

僱員

於二零零五年十二月三十一日，本公司及其附屬公司共有7,572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。

於二零零五年十二月三十一日，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16,886,091股及8,540,000股購股權，合共25,426,091股購股權尚未行使。

企業管治

遵守上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「常規守則」），惟並無分別設立董事長及行政總裁職務。經適當考慮後，董事會建議不遵守該常規守則，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部門之運作，並實施董事會所訂策略及政策。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。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零零六年四月二十八日（星期五）至二零零六年五月三日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶及登記手續，期間將不會辦理股份轉讓事宜。為符合資格獲派發建議之末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零六年四月二十七日（星期四）下午四時正前，交回本公司之股份過戶登記處香港分處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。待股東於本公司股東週年大會上批准派付末期股息及以股代息選擇後，股息單及根據二零零五年末期股息以股代息計劃將予發行之新股股票將於二零零六年六月九日（星期五）或相近日子派發。

股東週年大會

本公司股東週年大會將於二零零六年五月三日（星期三）下午二時三十分假座香港中環法院道太古廣場第二期港島香格里拉酒店39樓天窗廳舉行。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零五年十二月三十一日止年度，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；本公司非執行董事為謝啟之先生及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，二零零六年三月二十四日

* 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。」