

業績總覽

截至二零零六年十二月三十一日止年度之集團股東應佔溢利為46.89億港元，較二零零五年之30.67億港元上升53%。根據香港會計準則40「投資物業」，本集團以公允價值為基準對其投資物業組合進行計量，並於截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得投資物業公允價值之變動（扣除其遞延稅項）為17.45億港元（二零零五年：13.08億港元）。截至二零零六年十二月三十一日止年度，未計入上述公允價值變動所產生的影響前，集團錄得股東應佔溢利上升67%至29.44億港元（二零零五年：17.59億港元）。盈利增長主要來自藉參與冠君產業信託之全球發售而出售其於花旗銀行廣場10.16%之少數權益所錄得11.6億港元溢利之貢獻

年度每股盈利為3.83港元，較二零零五年錄得之每股2.53港元增加51%。

集團投資物業之公允價值變動淨額及其相關稅項的影響對本集團之股東應佔溢利及每股盈利的影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		增長
	二零零六年 百萬港元	二零零五年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值變動淨額及其相關稅項的影響前的股東應佔溢利	2,944	1,759	67%
加：			
投資物業公允價值變動淨額及其相關稅項的影響	1,745	1,308	
已計算投資物業公允價值變動淨額及其相關稅項的影響後的股東應佔溢利	4,689	3,067	53%
	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港元	二零零五年 港元	增長
未計算投資物業公允價值變動淨額及其相關稅項的影響前的每股盈利	2.40	1.45	66%
加：			
投資物業公允價值變動淨額及其相關稅項的影響（以每股計算）	1.43	1.08	
已計算投資物業公允價值變動淨額及其相關稅項的影響後的每股盈利	3.83	2.53	51%

物業業務回顧

重點中港發展 大型綜合項目 優質旗艦物業



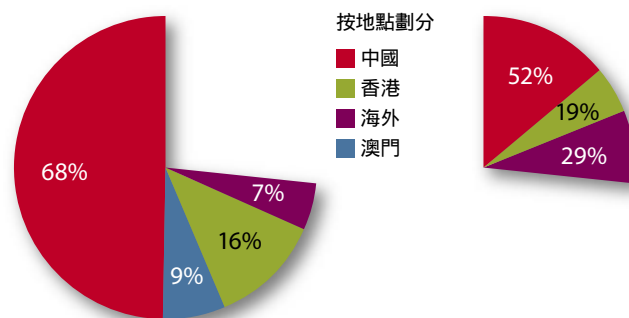
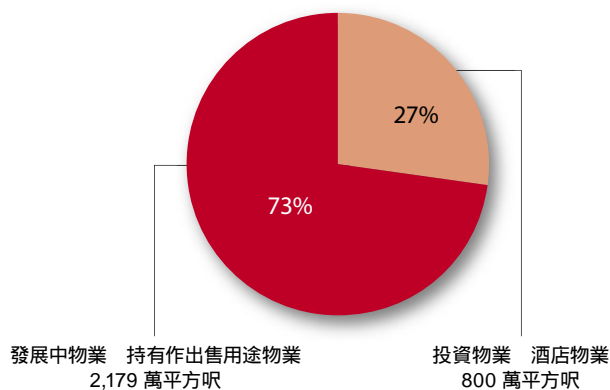
綜覽

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團在物業發展及銷售，以至購置地塊等方面，均取得豐碩的進展，以秉承本集團一貫策略，在主要市場之策略據點發展及管理優質物業。土地儲備增加，加上各項發展項目如期進行，將有助本集團在未來繼續保持增長動力。

於二零零六年十二月三十一日，本集團旗下之物業組合（以總樓面面積計算）包括發展中物業合共2,115萬平方呎（二零零五年：1,617萬平方呎）、已落成之投資物業合共747萬平方呎（二零零五年：747萬平方呎）、酒店物業合共54萬平方呎（二零零五年：50萬平方呎），以及持有作出售用途之物業合共64萬平方呎（二零零五年：22萬平方呎）。穩健質優的物業組合，乃本集團創建長遠價值的基石，本集團既可從租賃物業取得強勁的經常性收入，亦能從物業銷售中獲得可觀的回報。

物業組合之組成

總樓面面積2,979萬平方呎



物業組合之組成

	中國 (平方呎)	香港 (平方呎)	澳門 (平方呎)	海外 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)
投資物業	3,626,048	1,505,208	-	2,336,897	7,468,153
酒店物業	499,642	37,517	-	-	537,159
發展中物業	14,399,225	3,339,235	1,988,000	1,422,129	21,148,589
持有作出售用途物業	370,926	260,593	-	8,902	640,421
總樓面面積	18,895,841	5,142,553	1,988,000	3,767,928	29,794,322

中國物業部

截至二零零六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)5.94億港元(二零零五年:7,700萬港元)後，中國物業部錄得營業額10.06億港元(二零零五年:10.12億港元)及集團應佔淨溢利8.07億港元(二零零五年:3.72億港元)。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2.13億港元(二零零五年:2.95億港元)。本集團應佔中國物業部淨溢利(計入投資物業重估前)下降，主要原因為中國的物業銷售較二零零五年減少。

中國物業部貫徹既定嚴格挑選新物業項目的原則。物色新的物業項目時，土地供應相對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。本集團在內地物業市場已成功建立了專業及信譽；配合嚴選優質項目的策略，本集團在不同的策略據點及優質社區內興建高質物業之發展目標。

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

投資物業

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團在中國之投資物業組合的租賃業務分別錄得租金收入5.78億港元及經營溢利4.03億港元(二零零五年:分別為5.42億港元及4.28億港元)。

於二零零六年十二月三十一日，本集團在內地之投資物業組合總樓面面積共363萬平方呎(二零零五年:333萬平方呎)。本集團在內地之投資物業分佈如下：

中國之投資物業

	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	82,099	-	1,529,023
商用	184,998	400,707	107,256	63,986	756,947
住宅	277,330	435,789	-	-	713,119
停車場及其他	194,698	290,057	142,204	-	626,959
總樓面面積	1,471,691	1,758,812	331,559	63,986	3,626,048

管理層討論及分析

物業業務回顧 (續)

於二零零六年十二月三十一日,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67%(二零零五年:分別為95%、92%及72%)。於二零零六年十二月三十一日,本集團在中國內地之主要投資物業的出租率如下:

中國主要投資物業的出租率

物業	於二零零六年十二月三十一日之出租率	於二零零五年十二月三十一日之出租率
北京嘉里中心	90%	89%
上海嘉里中心	86%	91%
深圳嘉里中心	97%	96%
嘉里不夜城第一期	95%	95%

嘉里華庭第二期為本集團位於長寧區之高級住宅發展項目,第三座之總樓面面積約為342,000平方呎,已於二零零六年年底落成。第三座自二零零六年十月開始以服務式公寓方式出租,於

二零零六年十二月三十一日已租出合共約26,000平方呎之總樓面面積。

嘉里華庭第二期落成後,以KERRY RESIDENCE®作為品牌,成為本集團尊貴豪宅系列其中一員,標誌本集團致力為住戶提供最頂級的服務及專注的管理。透過物業管理團隊提供專業和全方位投入的服務,KERRY RESIDENCE讓住戶獨享尊貴生活。

已落成物業銷售

截至二零零六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7,300萬港元及300萬港元(二零零五年:分別為1.49億港元及3,700萬港元),主要來自銷售深圳嘉里中心辦公室單位。

中國之發展中物業

	北京 (平方呎)	上海 (平方呎)	深圳 (平方呎)	天津 (平方呎)	杭州 (平方呎)	揚州 (平方呎)	滿洲里 (平方呎)	落成後 總樓面面積 (平方呎)
住宅	-	728,100	-	1,105,506	2,635,565	-	-	4,469,171
公寓 服務式公寓	223,006	153,710	-	79,115	430,560	494,283	852,627	2,233,301
辦公室	-	1,085,772	1,550,016	546,951	215,280	-	-	3,398,019
商用	13,244	462,476	107,640	632,923	883,079	-	61,161	2,160,523
酒店	-	884,474	-	267,410	430,560	538,200	-	2,120,644
配套設施	-	17,567	-	-	-	-	-	17,567
落成後總樓面面積	236,250	3,332,099	1,657,656	2,631,905	4,595,044	1,032,483	913,788	14,399,225



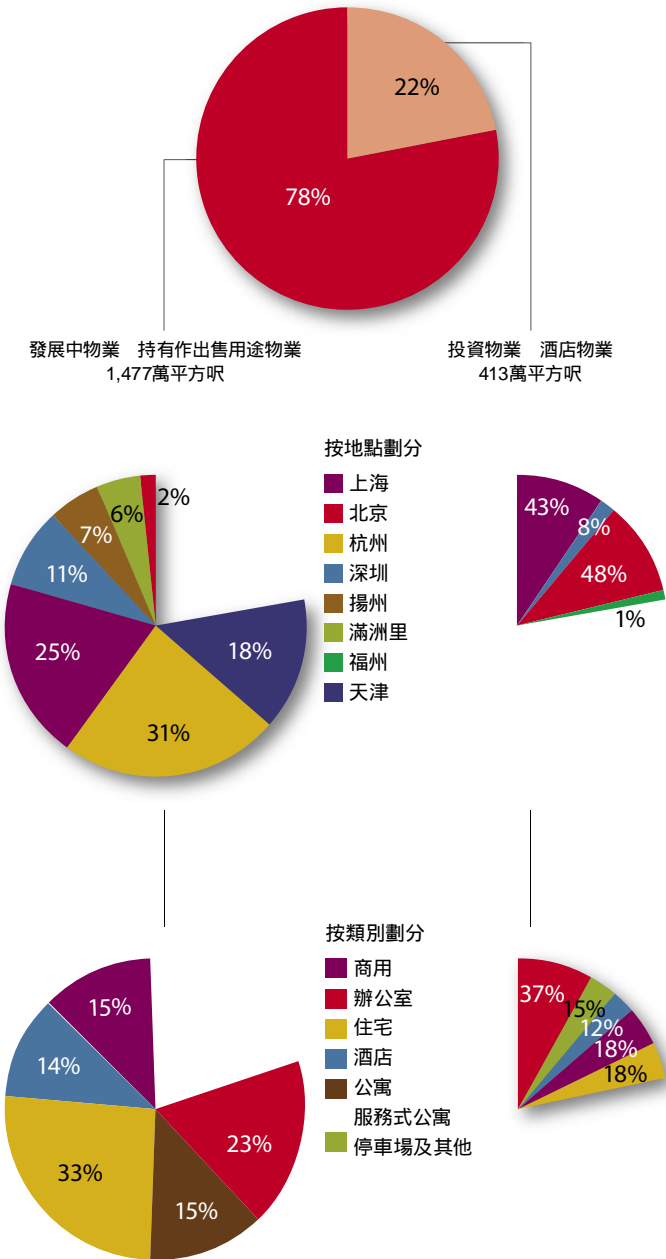
上海
嘉里中心
中國上海



嘉里華庭
第二期
中國上海

中國物業組合

總樓面面積1,890萬平方呎



發展中物業

本集團銳意在中國內地的重點位置建立一個包括可供銷售及投資用途物業，以及大型綜合用途物業項目的均衡組合。本集團在上海、北京及深圳等地發展優質物業項目，向有卓越的成績，配合善用本身的優勢和經驗，繼而在主要的二線城市發掘市場商機，務求充份投入中國內地富裕消費者群不斷增加所帶來的發展潛力。

上海

位於閘北區繁盛地段，總樓面面積約1,598,000平方呎的嘉里不夜城第二期，項目包括辦公室、住宅及商舖。其中，第二期甲項目包括一幢附有兩層裙樓商舖的辦公大樓及四幢住宅，目前預計於二零零七年第三季落成。第二期乙工程則額外提供四幢住宅，目前預計可於二零零八年第一季竣工。第二期甲之住宅單位，已於二零零七年二月開始預售。

有關靜安區的綜合用途物業發展項目涉及之合約審批，已全部取得中國政府有關部門的批核。目前，項目工程預計於二零零七年第二季動工，並預期於二零一零年至二零一一年間分階段落成。此項目為本集團與香格里拉(亞洲)有限公司(「香格里拉亞洲」)分別佔51%及49%股權組成合營公司方式發展。此綜合用途項目包括兩間豪華酒店、辦公室及商舖物業，可發展地面總樓面面積約為2,536,000平方呎。



靜安
中國上海



世紀公園
浦東
中國上海

管理層討論及分析

物業業務回顧（續）

位於浦東，毗鄰上海新國際博覽中心之綜合用途物業項目，目前預期於二零一零年第二季竣工，預計地面總樓面面積約2,476,000平方呎，其中包括酒店、辦公樓、服務式套房/服務式公寓、商用物業及配套設施。本集團佔此合營項目40.8%權益。

深圳

位於福田中心區之甲級辦公大樓項目現時預計於二零零七年第四季落成，此項目預期可提供總樓面面積約807,000平方呎。

於二零零六年五月，本集團於福田中心區購得另一幅毗鄰上述項目之地塊。該地塊面積約85,000平方呎，計劃用作發展辦公室物業，可發展總樓面面積約850,000平方呎。此新增地塊有助本集團為座落此優質地段之大型項目創造更大的投資價值。

滿洲里

位於內蒙古滿洲里之公寓及商用物業發展項目提供可建築總樓面面積約914,000平方呎，目前預期分階段至二零一零年竣工。

杭州

本集團正於下城區一幅毗鄰西湖之地塊，規劃發展一項新的多用途綜合物業項目，包括一間酒店、辦公室、公寓及一幢商業購物大樓，此項目規劃工程已經展開。該地塊提供可建築總樓面面積約1,895,000平方呎，目前預期於二零零九年至二零一零年間分階段落成。

於二零零六年十月，本集團於下城區購入另一地塊，屬住宅物業發展項目，預計提供總樓面面積約2,700,000平方呎。杭州富裕消費者群日益增加，本集團認為該新購的地塊，有助住宅物業需求隨之增長所帶來的商機。



天津
嘉里中心*
中國天津

* 模擬相片

揚州

位於揚州之酒店及公寓發展項目正如期進行，目前預期於二零零九年落成。此項目之可建築總樓面面積約1,032,000平方呎。

天津

於二零零六年六月，本集團在天津市河東區參與一綜合物業發展項目，該項目地塊位於天津市商業中心地帶，將可提供地面總樓面面積約5,371,000平方呎。目前的發展規劃包括酒店、服務式公寓、辦公室、住宅、商場及配套設施。預期發展項目落成後，投資物業將佔主要部份，可為本集團提供經常性收入。本集團持有此項目49%權益，現時預期項目將於二零零九年至二零一一年間分階段落成。

北京嘉里中心飯店

截至二零零六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3.55億港元及1.25億港元（二零零五年：分別為3.21億港元及1.11億港元），平均入住率為77%（二零零五年：79%），平均房租較二零零五年上升14%。

香港物業部

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，香港物業部門錄得營業額28.27億港元（二零零五年：14.15億港元）；而在計入投資物業之公允價值增加（已扣除遞延稅項）6.53億港元（二零零五年：6.49億港元）後，集團應佔淨溢利則為26.76億港元（二零零五年：14.29億港元）。

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，藉參與冠君產業信託之全球發售而出售其於花旗銀行廣場之10.16%少數權益，本集團錄得盈利11.6億港元。此外，本集團在年度內售出若干非核心資產，包括位於高街111號及花旗銀行大廈34樓、36樓及37樓之投資物業。

由於香港物業市場前景正面，本年度內，本集團旗下於香港的投資物業，無論在租金及出租率方面均保持平穩；已落成物業之銷售亦為部門帶來理想的邊際利潤。

投資物業

部門的優質投資物業組合，為本集團提供穩健的租金收入及盈利貢獻。截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團在香港的投資物業組合分別錄得租金收入3.84億港元（二零零五年：3.52億港元）及經營溢利8,600萬港元（二零零五年：1.35億港元）。



北京
嘉里中心
中國北京



BRANKSOME
CREST
香港中半山

管理層討論及分析

物業業務回顧 (續)

於二零零六年十二月三十一日,本集團在香港的投資物業組合的總樓面面積合共150萬平方呎(二零零五年:180萬平方呎),其中包括:

香港之投資物業

	總樓面面積 (平方呎)
住宅	964,983
商用	387,305
辦公室	152,920
總樓面面積	1,505,208

於二零零六年十二月三十一日,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90%、91%及83%(二零零五年:分別為93%、94%及96%)。

諾富特世紀海景酒店

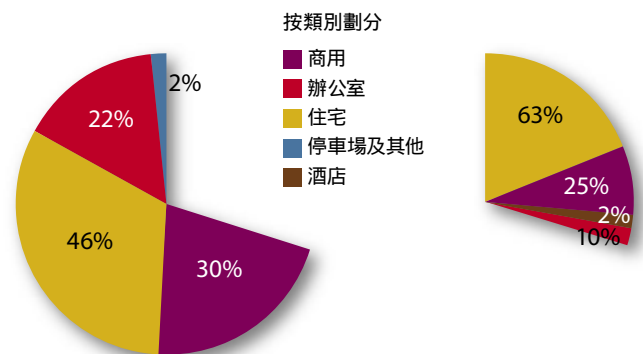
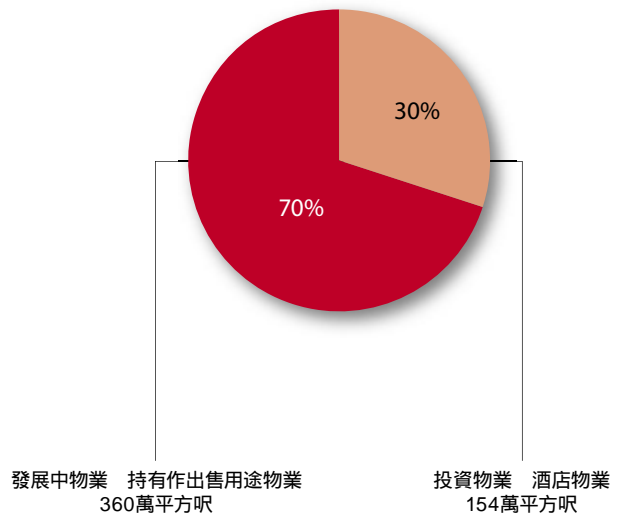
本集團於二零零六年六月收購諾富特世紀海景酒店。自收購以來,受惠於大量訪港旅客,加上港島市中心區範圍隨著計劃中的地鐵路線伸展而進一步擴闊,酒店收入錄得持續改善。

已落成物業銷售

截至二零零六年十二月三十一日止年度內,在香港的已落成物業銷售之營業額為24.43億港元(二零零五年:10.63億港元),

香港物業組合

總樓面面積514萬平方呎



灝畋峰
香港何文田

主要來自出售地利根德閣、灝畋峰及企業廣場3期之若干單位，以及花旗銀行大廈34樓、36樓及37樓。連同藉參與冠君產業信託之全球發售而出售其於花旗銀行廣場10.16%之少數權益，本部門於年內來自物業銷售之經營溢利為19.14億港元(二零零五年：5.16億港元)，按年增加271%。

發展中物業

九龍灣企業廣場5期「MegaBox」

企業廣場5期項目合共160萬平方呎，建築工程正如期進行。此甲級零售、娛樂及辦公室項目，乃九龍灣另一重要地標發展。項目包括110萬平方呎之零售部分「MegaBox」，將設計成為香港最大型的商場。「MegaBox」概念嶄新，乃集購物、飲食及家庭娛樂於一身的新熱點。現時「MegaBox」的商場單位已逐步交予商戶，預計在二零零七年年中開幕。於二零零六年十二月三十一日，逾80%之「MegaBox」商場面積已預租；而企業廣場5期的兩幢辦公大樓，總樓面面積約500,000平方呎，現時已預租了逾70%樓面面積。

於二零零六年十月，香港特別行政區政府公布啟德機場舊址之重建計劃，包括發展酒店、辦公室與住宅項目、郵輪碼頭及一座大型體育館，並擬建單軌鐵路系統連接此旅遊中心與鄰近之

九龍灣及觀塘。本集團在九龍灣的企業廣場5期發展，預計可配合啟德重建計劃之發展藍圖，並因而率先受惠。

香港之發展中物業

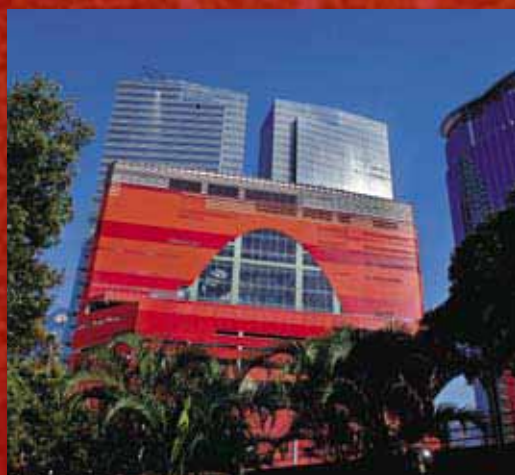
	落成後總樓面面積 (平方呎)
住宅	1,514,797
商用	1,081,897
辦公室	677,587
泊車位	64,954
落成後總樓面面積	3,339,235

中半山些利街

位於香港中半山些利街38號的住宅發展項目，建築工程進行中。此項目包括一幢住宅大廈及商用設施，可發展總樓面面積約50,000平方呎。項目計劃興建79個住宅單位，目前預期於二零零七年第四季竣工。

西半山第一街 第二街

項目之地基工程已接近完成，樓宇建築工程預計於二零零七年年中展開。此項目位於香港西半山第一街、第二街，與市區重建局合作發展，預期此商住物業項目之總樓面面積約為400,000平方呎，提供合共468個住宅單位。現時預計項目於二零零九年第一季竣工。



企業廣場5期
MEGABOX
香港九龍灣

管理層討論及分析

物業業務回顧 (續)

荃灣

位於荃灣國瑞路約400,000平方呎的住宅物業項目，發展工程已於二零零六年第三季展開，現時預計於二零零九年第二季竣工。此住宅項目計劃提供合共548個單位。

鴨脷洲

位於鴨脷洲之合營住宅項目，地基工程經已展開。本集團持有此項目35%權益，所佔之總樓面面積約為320,000平方呎。發展工程目前預期於二零零九年第三季竣工，預計可提供合共776個住宅單位。

土瓜灣旭日街

九龍土瓜灣旭日街5號及9號重建項目之清拆工程經已完成。該地塊可供發展之總樓面面積約為163,000平方呎，計劃重建作商住物業，現時預計此項目於二零零九年第四季竣工。

跑馬地山光道 / 山村臺

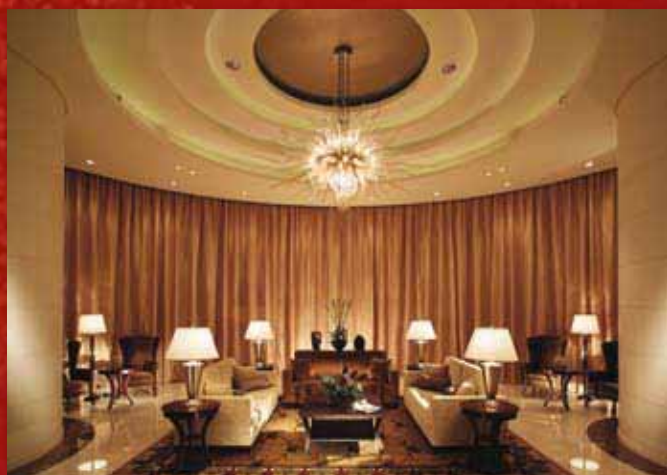
有關香港跑馬地山光道20號及山村臺1-5號之重建項目，清拆工程經已展開。該地塊可供發展之總樓面面積約為220,000平方呎。本集團計劃重建現有之住宅物業，現時預計項目於二零一零年第二季落成。

北角英皇道863-865號

清拆工程現正進行中，計劃興建一幢可發展總樓面面積約為502,000平方呎之甲級辦公大樓。本集團佔此項目40%權益，現時預計於二零一一年第二季落成。

澳門

有關本集團在澳門計劃發展之住宅項目，本集團欣悉項目所需之填海計劃在環境評估上已取得有關當局之正面結果，填海工程之正式程序已在進行中，目前預計填海工程約在二零零七年第三季開始動工。



灝畋峰會所
香港何文田

海外物業部

本集團海外物業部持有位於澳洲及菲律賓的物業組合。截至二零零六年十二月三十一日止年度內，部門錄得除稅後淨溢利3,600萬港元(二零零五年:6,800萬港元)。本集團所佔此部門之盈利減少，主要由於截至二零零五年十二月三十一日止年度內因利得稅稅率降低而確認遞延稅項抵免所致。

海外物業組合

	澳洲 (平方呎)	菲律賓 (平方呎)	總樓面面積 (平方呎)
投資物業			
酒店租賃	-	191,832	191,832
購物中心租賃	-	240,697	240,697
泊車位租賃	-	211,203	211,203
購物中心	-	1,191,763	1,191,763
商用	-	11,316	11,316
辦公室	-	174,522	174,522
泊車位及其他	-	315,564	315,564
小計	-	2,336,897	2,336,897
發展中物業 持有作出售用途物業			
住宅	133,796	1,254,647	1,388,443
辦公室	42,588	-	42,588
小計	176,384	1,254,647	1,431,031
總樓面面積	176,384	3,591,544	3,767,928

澳洲

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有25%權益之Jacksons Landing項目已售出922個單位(二零零五年:868個單位)，佔全部957個供發售單位的96%。此項目位於澳洲悉尼Pyrmont半島，佔地12公頃，屬住宅及商業物業發展項目。

菲律賓

集團透過直接及間接持有EDSA Properties Holdings Inc. (「EPHI」)共73.88%權益，投資於菲律賓物業市場。EPHI持有(i)馬尼拉Shangri-La Plaza Mall之78.72%權益，及(ii)間接持有位於馬尼拉Makati金融區辦公室及商用物業 The Enterprise Centre之權益。

於二零零六年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall之出租率為99%(二零零五年:96%)，而The Enterprise Centre之出租率則為97%(二零零五年:96%)。

EPHI同時亦參與發展(i)位於馬尼拉Makati之住宅物業項目The Shang Grand Tower，EPHI佔項目100%實益權益；及(ii)位於馬尼拉Mandaluyong City兩幢60層高之The St. Francis Towers，項目落成後，可提供合共約1,156個住宅單位。於二零零六年十二月三十一日，The Shang Grand Tower已售出約98%(二零零五年:84%)之總樓面面積，而The St. Francis Towers兩幢大廈已售出合共501個單位。The St. Francis Towers項目的發展仍在進行中，現時預期於二零零九年首季落成。



SHANGRI-LA
PLAZA MALL

馬尼拉
菲律賓



THE ST.
FRANCIS
TOWERS*

馬尼拉
菲律賓

* 模擬相片

物業業務回顧（續）

展望

中國

中國大陸多個政府部門在二零零六年聯合推出並加強執行新措施，進一步遏止城市地區物業價格的過急升勢，希望藉此引領中國房地產市場朝往更健康的方向發展。此等措施包括（但不限於）獲批住宅用地中，至少要有70%撥作發展低至中價的中小型單位。本集團認為，此等新措施主要針對住宅項目，但由於集團用作銷售的住宅發展項目佔目前物業發展組合的比例不高，因此該等措施對集團的影響有限。此外，諸如集團在上海（靜安區及浦東區）、杭州及天津等地的綜合用途發展項目，其中包含相當比例的出租物業，物業性質包括辦公室、商用物

業及酒店設施。集團過去發展優質辦公室及商住綜合物業（例如北京嘉里中心及上海嘉里中心），持續取得理想成績，現時的物業發展組合能充份利用集團的經驗、專才及成功往績，有助鞏固集團在中國市場的優勢。預計此等綜合用途物業發展落成時，租賃部分將可為集團帶來經常性收益。有關業務將可在未來增加集團整體的經常性收入來源。

此外，國家稅務總局由二零零七年二月一日起，就於中國大陸之國有土地使用權、建築物及其相關設施的出售或轉讓，更嚴格徵收土地增值稅。本集團已於截至二零零六年十二月三十一日止年度，為於此日期前出售的物業就該土地增值稅作出了適當撥備。此外，集團在中國內地擁有多元化的租賃及出售物業組合，亦有助減低集團未來因土地增值稅所受的影響。



嘉里華庭第二期大堂
中國上海

集團在優質物業發展方面擁有驕人的紀錄，在高級房地產領域建立了獨特的市場優勢。集團深信，現時中國大陸房地產市場環境的改變，對集團更為有利，而且可以進一步強化集團的競爭優勢與領導地位。憑藉在北京、上海和深圳長期取得的成功經營模式，集團將繼續在具有理想發展潛力的中國大城市以至主要二線城市發掘商機。

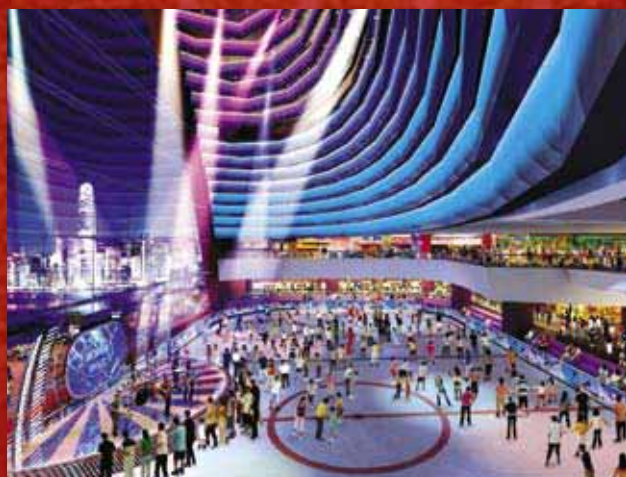
香港

隨著經濟及投資氣氛持續好轉，香港地產市場於二零零六年注入了新動力，並且進入相對健康增長的時期。由於經濟持續復甦，結婚人數及出生率上升，以及家庭財富累積和承擔能力改善，長遠而言，本集團認為高檔住宅物業市道將會繼續健康發展。本集團將繼續利用其強勁的品牌優勢，在擁有良好交通網絡、社區及康樂設施的黃金地段，開發具長遠發展潛力的優質住宅物業。

辦公室市場的投資活動在年度內表現強勁。企業租戶帶動強勁需求，租金步入回升軌道，隨著辦公室物業市場在年度內錄得多項重大交易，商廈逐漸成為市場注視的焦點。機構資金流入香港搜購優質辦公室及商用物業，加上合資格境外機構投資者計劃為香港帶來的競爭優勢而進一步鞏固香港作為中國大陸對外營商窗口的獨有角色，因此，本集團對甲級辦公室物業市場的前景依然樂觀。

經濟環境持續改善，帶動本地消費力亦有所提升，加上旅遊業持續健康發展，均為鞏固商用物業市場基礎的主要利好因素。本集團在九龍灣的主要商場物業項目「MegaBox」將於二零零七年年中開幕。「MegaBox」的預租反應非常理想，正好印證本集團對未來前景的樂觀看法。

部門將繼續在香港發展優質物業，為租戶和住客提供最佳的環境、設施及服務，並致力為本集團股東和本地社群增值。



MEGABOX 溜冰場*
香港九龍灣

* 模擬圖片



企業廣場3期
香港九龍灣

物流 業務回顧

建基亞洲 專注中國 貫通全球



綜覽

於二零零六年十二月三十一日止年度，物流聯網部錄得營業額63.16億港元(二零零五年:55.41億港元)，按年增幅14%。年內部門為本集團提供的盈利貢獻按年上升8%至11.73億港元(二零零五年:10.85億港元)。若不計入貨倉、物流中心及樓宇公允價值增加(已扣除遞延稅項)5億港元(二零零五年:5.78億港元)的影響，年度內來自物流營運的盈利較去年增加33%至6.73億港元(二零零五年:5.07億港元)；其中(i)3.43億港元(二零零五年:1.63億港元)來自香港貨倉營運；(ii)1.07億港元(二零零五年:1.29億港元)來自物流營運及(iii)2.23億港元(二零零五年:2.15億港元)來自部門的物流投資。

部門目前營運面積逾1,600萬平方呎的貨倉、物流中心及港口等物流設施，以及一隊超過3,000輛貨車的車隊，業務遍及18個國家及超過150多個城市，員工團隊約共6,000人。

香港貨倉業務

部門於年度內仍為香港具有領導地位之貨倉營運商。於二零零六年十二月三十一日，部門共營運11個貨倉，總樓面面積達628萬平方呎(二零零五年:674萬平方呎)。於二零零六年十二月三十一日，部門營運的貨倉組合整體出租率維持於96%(二零零五年:97%)之水平。

部門於年度內出售位於元朗及粉嶺的貨倉，總代價為3.45億港元。

物流業務

二零零六年見證了部門透過在亞洲及歐洲的積極擴張，並提升於各個市場的營銷能力，進一步提升及鞏固其盈利能力。截至二零零六年十二月三十一日止年度，部門物流業務錄得營業額55.43億港元(二零零五年:51.42億港元)。營業額微升8%，乃

由於嘉里大通物流有限公司(「嘉里大通」)重整業務,因而終止了部分邊際利潤低的代理預約業務。終止了該等業務後,部門更專注於中國內地市場發展國際貨運及泛中國配送業務。二零零六年的物流業務盈利較二零零五年輕微下跌,主要原因是部門於年度內在歐洲及澳洲共設立了17個新的貨運營運點所需成本,以及結束此等國家原有的代理業務時招致的生意損失所致。

香港

在香港,部門繼續保持其物流業的領導地位。隨著香港繼續維持其亞洲物流樞紐的地位,加上與中國內地的緊密聯繫,部門因此而受惠,成功取得一些尋求在香港建立地區物流中心的客戶,獲取大型及整合的第三方物流合約。

部門專責貿易業務之嘉里輝捷供應鏈方案有限公司(「嘉里輝捷」)擁有涵蓋保健、餐飲以至高流量雜貨等行業的廣泛客戶基礎。於年度內,嘉里輝捷繼續錄得強勁增幅。二零零六年三月,嘉里輝捷收購了一家在本地經營食品分銷逾五十年的華昌有限公司。此收購行動不但可鞏固嘉里輝捷在餐飲業方面的分銷網絡,更為其進軍連鎖式酒店的採購項目作好準備。

專注中國

部門購入嘉里大通70%權益後,在中國座擁覆蓋最廣的強勢物流網絡,服務遍及逾32個省份1,100多個城市,設有約120個辦事處及僱用逾4,500名員工,並營運共1,600輛貨車的車隊及面積逾300萬平方呎的倉庫及物流設施。截至二零零六年十二月三十一日止年度,嘉里大通為部門貢獻經營溢利按年增加逾30%。

嘉里大通的企業及業務重整方案,以及嘉里物流內地業務與嘉里大通的整合,經已大致完成。業務重整包括撇除了公司一些低利潤的業務,雖然導致期間營業收入下跌,但卻有助提升邊際利潤。部門為內地業務配置先進的資訊科技系統,將中國內地逾100個辦事處連繫一線,加上於二零零六年年中在內地實施橫跨全國的「運輸營運平台」,讓嘉里大通成為中國少數擁有真正全國性、整合配送網絡的物流服務供應商。展望未來,部門會繼續調整中國業務重心,統一所有營運單位的管理程序及文化。



MICHAEL DIECKMANN
於BVL會議



MARCO LUYTEN
於BVL會議

管理層討論及分析

物流業務回顧 (續)

部門位於天津保稅區面積約173,000平方呎的保稅物流中心已於年度內落成，並於二零零六年上半年開始營運。天津保稅區物流中心是部門在中國北部最大的保稅物流中心，位處中國北部最大貨櫃集散樞紐天津新港附近。二零零六年六月，位於深圳福田保稅區面積約269,000平方呎 包含一多功能貨倉之六層物流中心亦已投入營運。部門將繼續尋求在中國內地其他如上海、成都及廈門等策略性地點興建新物流中心的機會，以鞏固其在中國的基建網絡。

建基亞洲

於年度內，部門繼續在亞洲不同市場尋求地域擴展。

越南是部門在亞太區增長最迅速的市場。於年度內，部門投資了四個總樓面面積合共約268,000平方呎的貨倉，並已取得保稅貨倉及集裝箱貨運站的牌照。部門將繼續留意在越南收購其他物流設施的可行性，以支持當地的業務擴展計劃。

在泰國，部門正積極投放管理資源，以建立全國性的配送網絡，提升配送效率；並應用資訊科技平台，以提高前線員工的工作效率。貨櫃碼頭的擴展工程將於二零零七年竣工，屆時可望進一步加強部門在泰國的物流業務基礎。

印度方面，部門於二零零六年九月成功完成收購Reliable Freight Forwarders Private Limited 51%權益，並將該公司易名為Kerry Reliable Logistics Private Limited。印度市場正快速增長，此項收購為部門提供進軍當地的渠道，即時座擁全國性的網絡。部門在印度的總部位於金奈，員工人數約200名。

在澳洲，部門於年度內開設了三個分別位於悉尼、布里斯本及墨爾本的辦事處，作為在該地繼續發展業務的平台。



2007
環球
STRATEGY
AND POLICY
委員會



度身訂造
客戶方案

貫通全球

亞洲以外，部門在年度內繼續拓展英國及西班牙固有的業務以外的歐洲大陸市場，並已分別於漢堡及安特衛普設立了中歐及西歐的營運總部，及在德國、奧地利、瑞士、比利時及荷蘭共成立了14個辦事處。

部門透過成立辦事處以直接參與以上國家的物流業務，並成功提升其在中、西歐的營銷能力，進一步鞏固環球網絡。部門在歐洲的業務發展重心，在於歐洲各國與亞洲，尤其是中國的貨運進出口業務。

物流投資

部門的物流投資包括持有亞洲空運中心15%權益及赤灣集裝箱碼頭25%權益，繼續為集團提供經常性及穩健的收益。於二零零六年十二月三十一日止年度，部門應佔赤灣集裝箱碼頭、亞洲空運中心及其他聯營公司的稅後溢利為2.23億港元（二零零五年：2.15億港元）。

位於香港國際機場而毗鄰現有亞洲空運中心的2號空運貨站，將於二零零七年正式投入營運。新空運站每年可處理貨運量達91萬噸，兩個貨運站每年處理貨量則合共150萬噸。

赤灣集裝箱碼頭在新泊位落成及營運效率持續提升的帶動下，於二零零六年業績保持穩定；並錄得達390萬個20呎標準貨櫃箱之吞吐量（二零零五年：360萬個20呎標準貨櫃箱）。

資訊科技

「KerrierVISION」第一期已於二零零六年第四季完成，並開始作商業性應用測試。「KerrierVISION」填補目前貨代可視化工具「Kerrier Track & Trace」和合約物流可視化工具「KerrierWEB」的不足，提供一個統一和更廣闊的可視化平台，使供應鏈管理服務達至更高水平。

部門將繼續投放資源，發展其資訊科技，以提升其物流服務質素，並增加其整體經營效益。展望明年，系統整合將是部門資訊科技的發展重點，此任務旨在提供一個數據匯合點給所有區域間、代理間及客戶間等的電子數據交換，作為提供信息到「KerrierVISION」和作為聯繫世界各地系統的企業應用整合（EAI）機器，這是非常重要的基本。



策略會議

提高客戶
供應鏈可見度



管理層討論及分析

物流業務回顧 (續)

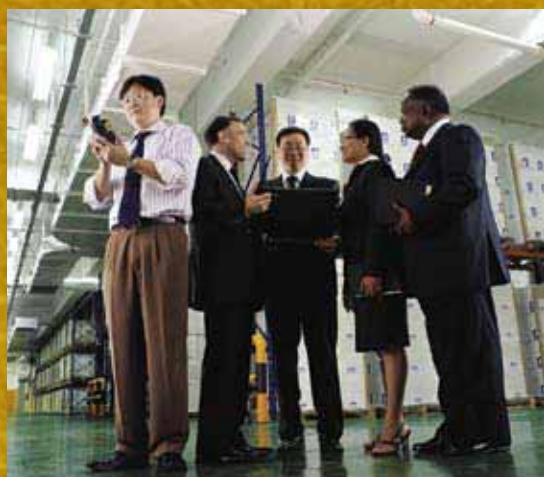
展望

二零零六年十一月出售兩個非核心貨倉物業後，部門成功減輕利息負擔。此外，部門於年度內就主要貨倉的租賃合約以較佳租金條件續約，因而預期二零零七年部門來自貨倉的收入及盈利會持續錄得溫和增幅。同時，部門將繼續採取積極的市場策略，尋求在個別獨特行業中發掘拓展業務的商機，從中爭取更大貨量和新客戶。

部門將利用在亞洲的強勢市場地位，積極部署在中國 - 東盟之嶄新市場環境中維持競爭優勢。二零零七年一月，東盟與中國大陸簽署協議，同意由二零一零年至二零一五年分階段成立中國 - 東盟自由貿易區；中國與東盟成員國之間的陸路運輸在未來數年可望得以加強。部門在明年的首要目標是擴充中國內地與東盟各國的陸路連繫。此外，部門亦將繼續發展如菲律賓及柬埔寨等新興市場，並計劃進一步擴展孟加拉業務。

部門的擴展計劃將於二零零七年繼續，包括在德國、法國、波蘭、捷克及匈牙利等國家成立更多辦事處。雖然擴展歐洲業務將帶來額外開支，對其二零零七年的盈利可能會有影響，但預期至二零零八年將可達致收支平衡。

展望亞太區物流業在二零零七年及以後會維持高速增長及變化。在中國大陸與世界各地的貨運流轉增長下，全球的物流營運將更集中於亞太區。部門會進一步強化其在中國內地及亞洲的核心業務，積極尋求在亞洲包括中東等高增長地區的發展機遇，以配合嘉里物流發展真正泛亞洲營運網絡的目標，貫徹部門「建基亞洲，專注中國，貫通全球」的理念。



具靈活性團隊

物流顧問



基建 業務回顧

拓經常性收益 穩定發展根基



綜覽

基建部門在香港及中國大陸投資一系列的基礎建設、環境保護及公用事業相關項目。透過此等投資，部門冀望能為改善生活環境作出貢獻，同時為集團提供穩定的經常性收入。截至二零零六年十二月三十一日止年度內，該部門為集團提供的淨溢利貢獻約3,100萬港元（二零零五年：3,800萬港元）。

香港

集團在香港持有西區海底隧道15%權益及紅磡海底隧道管理合約15%權益。截至二零零六年十二月三十一日止年度內，集團於此等投資之總應佔淨溢利為4,300萬港元（二零零五年：4,100萬港元）。

中國大陸

集團在內蒙古自治區呼和浩特市擁有一個水利處理項目的13%實益權益。此項目已於二零零六年開始作商業營運。集團為此項目已投資2,770萬元人民幣（相等於2,780萬港元）。

集團持有REDtone Telecommunications (China) Limited的25%股權，透過其位於上海的全資附屬公司與中國鐵通集團有限公司上海分公司合作，於二零零六年推出「e秘書」服務，並將繼續在上海推出特惠長途電話的新服務組合。集團為此項目已投資937,500美元（相等於約730萬港元）。由於此合作項目仍在營運初期，因此於年度內，集團須為此項目分佔淨虧損300萬港元。由於此業務前景良好，正考慮計劃進軍新市場區份。

展望

展望未來，部門將繼續物色及評估能長遠為集團帶來穩定經常性收入的投資機會。

財務回顧

本集團將所有業務上所需資金集中由集團分配。此政策亦有助更有效控制財政及降低平均資金成本。

本集團密切審閱及監控其外匯風險。於二零零六年十二月三十一日，總外幣之貸款(不包括人民幣貸款)相等於42.32億港元；而人民幣貸款則相等於1.64億港元。因此，於二零零六年十二月三十一日，非人民幣之總外幣貸款及人民幣貸款分別約佔本集團總借貸129.34億港元的33%及1%。

非人民幣之外幣借貸總額42.32億港元主要包括一項發行面值總額4.2億美元(扣除直接發行成本後相等於約32.43億港元)之定息債券。本集團已安排交叉貨幣掉期合約合共4.17億美元，以對沖港元兌美元的外匯風險。

於二零零六年十二月三十一日，本集團之借貸總額中，8.03億港元(約佔6%)須於一年內償還；3.85億港元(約佔3%)須於兩年內償還；其餘80.29億港元(約佔62%)須於三至五年內償還；而37.17億港元(約佔29%)須於逾五年後償還。於二零零六年十二月三十一日，本集團維持其大部分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。

於二零零六年十二月三十一日，按本集團之負債淨額102.02億港元及股東權益293.25億港元計算，資產負債比率為34.8%(二零零五年：36.4%)。

於二零零六年十二月三十一日，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。

有關本集團之可用財務資源，於二零零六年十二月三十一日，本集團尚未動用之銀行貸款及透支融資總額為94.18億港元，及手頭現金淨額為27.32億港元。此外，本集團投資物業組合、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。

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，並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獲得的一項45億港元銀團貸款之尚未償還部份作再融資。此項銀團貸款共獲18間著名國際及本地銀行及金融機構共同參與。

於二零零六年八月十五日，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。

於二零零六年八月二十五日，本公司之全資附屬公司Gain Silver Finance Limited發行面值總額4.2億美元之定息債券（「定息債券」），票面息率為年息6.375%，年期為十年，到期日為二零一

六年八月二十五日，由本公司擔保償還。發行定息債券能延長本集團借貸還款期限，並擴大定息投資者的基礎。標準普爾給予該批定息債券「BBB-」評級。

於二零零七年二月二十二日，本公司之全資附屬公司Gainlead International Limited發行面值總額23.5億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52.65港元（可予調整），可轉換為本公司之普通股股份，到期日為二零一二年二月二十二日。發行可換股債券，為本集團提供更靈活及合乎成本效益的融資機會，對本集團最為有利。當可換股債券被轉換為股份後，本公司的股本將會有所擴大，有助本集團日後的發展及增長需要。標準普爾給予該批可換股債券「BBB-」評級。

於結算日後截至二零零七年三月二十二日止，二零零五年發行之可換股債券中已有面值總值756,210,000港元之可換股債券被轉換為合共29,135,413股面值每股1港元之本公司普通股股份，佔全數上述總值25億港元之可換股債券約30.2%。