



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司*

截至二零零三年六月三十日止六個月之中期業績

嘉里建設有限公司（「本公司」）董事欣然宣布本公司及其附屬公司與聯營公司（「本集團」）截至二零零三年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。於提呈董事會批准前，本公司之審核委員會（成員包括所有獨立非執行董事）已開會及審閱本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之業績及財務報表。

截至二零零三年六月三十日止六個月之股東應佔虧損為591,000,000港元，而截至二零零二年六月三十日止六個月之同期股東應佔溢利為366,000,000港元（重新列賬）。以下所提及本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之重估虧損、撥備及遞延稅項抵免合共約975,000,000港元。扣除這些因素，截至二零零三年六月三十日止六個月之股東應佔溢利約為384,000,000港元。誠如於二零零三年六月十三日公布，鑒於採納香港會計實務準則第12號（經修訂），故已追溯就二零零二年十二月三十一日之遞延稅項負債作出額外撥備1,200,000,000港元。截至二零零二年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利亦已重列至約為600,000,000港元，於二零零二年十二月三十一日之股東資金則重列為19,800,000,000港元。

本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之盈利下跌，主要由於集團旗下投資物業、酒店物業及其他土地及樓宇於二零零三年四月三十日之重估虧損914,000,000港元（已於期內綜合損益賬扣除），以及就香港大埔滘滌濤山項目及聯營公司賬面值下降分別作出之55,000,000港元及137,000,000港元的額外撥備所致。而本集團之股東應佔虧損，亦因採納會計實務準則第12號（經修訂）所產生之遞延稅項抵免131,000,000港元而有所抵銷。

鑒於本公司之主要股東嘉里控股有限公司建議將本公司私有化，本集團於二零零三年四月三十日就旗下之投資物業、酒店物業及其他土地及樓宇進行重估。此項集團物業重估是根據香港公司收購及合併守則所進行，而本集團於編製賬目時所按照之香港會計準則並無此規定。因此，股東應留意此中期重估並不會在一般情況下進行，但本集團將按照香港會計準則規定，繼續於每年財務結算日為旗下之物業作年度重估。

期內之每股虧損為港元50.39仙，而二零零二年同期之每股盈利則為港元31.58仙（重新列賬）。每股虧損之計算基準詳載於下文附註6。

董事宣布向於二零零三年十月二日（星期四）名列本公司股東登記冊之股東，以現金派發截至二零零三年六月三十日止六個月之中期股息每股港元13仙（二零零二年：港元18仙），並賦予股東以股代息選擇權利，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中期股息。該股息將於二零零三年十一月十一日（星期二）派發。

一份載有以股代息計劃詳情之通函連同有關之選擇表格（如適用）將於二零零三年十月十三日（星期一）或相近日子寄發予每位股東。以股代息計劃須具備以下條件方可落實：(a)據此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(b)香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市委員會批准據此將予發行之新股上市及買賣。

於二零零三年四月十五日舉行之本公司股東週年大會上，股東批准派付截至二零零二年十二月三十一日止年度末期股息每股港元12仙，總金額為140,000,000港元。股東可選擇以股代息，藉配發入賬列作已繳足股款之新股代替現金收取全部或部分上述末期股息。於二零零三年五月三十日，根據此以股代息計劃合共已發行13,925,576股股份，每股作價8.37港元（即截至及包括二零零三年四月三十日之前五個連續交易日之平均收市價），價值相當於116,000,000港元。須以現金支付之股息24,000,000港元已於二零零三年五月三十日支付。

綜合損益賬

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零三年	截至六月三十日止六個月 二零零二年 (重新列賬)
		千港元	千港元
營業額	2	1,814,468	3,091,972
銷售成本		(545,501)	(1,717,993)
直接經營費用		(719,114)	(595,266)
毛溢利		549,853	778,713
其他收入		14,368	29,189
其他收益		20,165	20,451
現存已落成之待售物業之撥備		(69,346)	(133,000)
物業之重估虧損		(962,458)	—
行政費用		(126,103)	(150,132)
除融資費用前經營(虧損)／溢利		(573,521)	545,221
融資費用		(95,550)	(126,909)
經營(虧損)／溢利	2, 3	(669,071)	418,312
應佔聯營公司業績			
— 應佔溢利減虧損		115,700	39,609
— 賬面值下降之撥備		(136,585)	—
		(20,885)	39,609
除稅前(虧損)／溢利		(689,956)	457,921
稅項	4	73,267	(86,055)
除稅後(虧損)／溢利		(616,689)	371,866
少數股東權益		25,627	(6,094)
股東應佔(虧損)／溢利		(591,062)	365,772
轉撥至儲備	5	(8,783)	(3,933)
		(599,845)	361,839
中期股息		153,990	210,665
每股(虧損)／盈利	6	(50.39)仙	31.58仙
每股中期股息		13仙	18仙

綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零零三年 六月三十日 千港元	重新列賬 二零零二年 十二月三十一日 千港元
無形資產		(43,678)	45,004
固定資產		20,479,579	20,890,174
聯營公司		4,799,797	5,080,824
其他非流動資產		1,475,493	1,589,987
流動資產			
現存已落成之待售物業		878,717	1,363,328
待售之發展中物業		590,145	591,273
應收賬項、預付款項及訂金	7	774,389	862,038
可收回稅項		40,738	30,764
貿易證券		2,166	2,043
銀行存款抵押		35,154	70,450
現金及銀行結存		1,289,612	1,353,744
		3,610,921	4,273,640
流動負債			
應付賬項、已收訂金及應計項目	8	1,275,491	1,415,574
稅項		92,468	109,533
短期銀行貸款及長期銀行貸款之 本期部分	9	1,156,192	1,335,481
無抵押銀行透支		—	2,949
		2,524,151	2,863,537
流動資產淨值		1,086,770	1,410,103
總資產減流動負債		27,797,961	29,016,092
資金來源：			
股本		1,184,540	1,170,551
股份溢價		3,581,009	3,478,011
其他儲備		9,180,353	9,386,344
保留溢利		4,867,223	5,621,058
擬派股息		153,990	140,466
股東資金		18,967,115	19,796,430
少數股東權益及貸款		2,499,693	2,816,623
長期負債	9	21,466,808	22,613,053
遞延稅項		5,765,349	5,719,091
		565,804	683,948
		27,797,961	29,016,092

財務摘要

	未經審核 二零零三年 六月三十日 百萬港元	重新列賬 二零零二年 十二月三十一日 百萬港元
股東權益	18,967	19,796
借貸淨額	5,597	5,633
每股資產淨值	16.01港元	16.91港元
資產負債比率	29.5%	28.5%
已發行股份(百萬計)	1,185	1,171

附註：

1. 主要會計政策

未經審核綜合中期賬目乃按照香港會計師公會頒布之會計實務準則第25號－「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十六而編製。

此簡明中期賬目須與二零零二年年度賬目一併閱讀。

本集團於編製簡明中期賬目所採用之會計政策及計算方法與截至二零零二年十二月三十一日止年度之年度賬目中所採用者一致，惟已採納了由香港會計師公會頒布並於二零零三年一月一日或以後開始之會計期間生效之會計實務準則第12號（經修訂）－「入息稅」除外。

根據會計實務準則第12號（經修訂），遞延稅項必須採用負債法，就資產與負債之稅項計算準則（即就稅務申報目的計算之資產與負債額）與其於財務報表之賬面值兩者不同引致之臨時差額作出全數撥備。遞延稅項採用於結算日時已頒布或實則頒布之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之臨時差額抵銷而予以確認。遞延稅項乃就投資於附屬公司、聯營公司及合營企業產生之臨時差額而撥備，惟假若可以控制臨時差額之撥回，並有可能於可預見未來不會撥回者除外。

在採納會計實務準則第12號（經修訂）前，本集團對遞延稅項之會計政策，乃按當時稅率就稅務申報與賬目所載溢利之時差計算預期在可見未來應付或可收回之負債或資產。

本集團必須就於本期間採納會計實務準則第12號（經修訂）之規定改變其會計政策。根據有關更改會計政策之香港會計準則，採納會計實務準則第12號（經修訂）有追溯效力。由於追溯引用會計實務準則第12號（經修訂），故須就於二零零二年十二月三十一日之遞延稅項負債作出約1,200,000,000港元之額外撥備，其中約555,000,000港元、344,000,000港元及305,000,000港元已分別自投資物業重估儲備、保留溢利及其他儲備中扣除。於二零零二年十二月三十一日，股東資金由約21,000,000,000港元減少至19,800,000,000港元。截至二零零二年六月三十日止六個月，股東應佔溢利由約363,000,000港元重新列賬至366,000,000港元。採納會計實務準則第12號（經修訂）令截至二零零三年六月三十日止六個月之損益賬計入遞延稅項抵免131,000,000港元（二零零二年：遞延稅項扣除為7,000,000港元）。

比較數字已重列以符合因採納會計實務準則第12號（經修訂）而改變之會計政策。

2. 主要業務及經營範圍之地域分析

本集團期內之營業額及對經營（虧損）／溢利之貢獻按主要業務及市場分析如下：

	營業額		經營（虧損）／溢利	
	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零二年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零三年 千港元	截至六月三十日止六個月 二零零二年 千港元
主要業務：				
物業租賃				
— 香港	172,090	190,271	(468,016)	105,496
— 中國	237,932	218,003	(133,424)	123,260
	410,022	408,274	(601,440)	228,756
酒店營運	61,543	114,355	(26,273)	46,354
物流及貨倉營運				
— 貨倉	179,899	195,960	(19,983)	83,357
— 物流	560,921	306,441	15,690	7,745
	740,820	502,401	(4,293)	91,102
物業銷售				
— 香港	377,766	1,815,204	(105,843)	(30,524)
— 中國	203,779	230,535	33,296	41,229
	581,545	2,045,739	(72,547)	10,705
基建	—	—	(247)	(246)
項目、物業管理及其他	20,538	21,203	35,729	41,641
	<u>1,814,468</u>	<u>3,091,972</u>	<u>(669,071)</u>	<u>418,312</u>
主要市場：				
香港	909,635	2,350,602	(535,613)	209,293
中國	536,503	571,524	(131,902)	199,476
英國	255,580	88,079	641	(1,420)
其他	112,750	81,767	(2,197)	10,963
	<u>1,814,468</u>	<u>3,091,972</u>	<u>(669,071)</u>	<u>418,312</u>

本集團於期內之收入及業績按業務分部分分析如下：

	截至二零零三年六月三十日止六個月							對銷	綜合
	香港物業	中國物業	物流及貨倉	基建	海外物業	其他	千港元		
收入									
營業額	549,856	503,254	740,820	-	-	20,538	-	-	1,814,468
內部分部收入	-	-	-	-	-	129,285	(129,285)	-	-
內部分部利息收入	-	-	-	-	-	140,993	(140,993)	-	-
總收入	<u>549,856</u>	<u>503,254</u>	<u>740,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>290,816</u>	<u>(270,278)</u>	<u>-</u>	<u>1,814,468</u>
業績									
分部業績	(514,108)	(96,499)	22,286	(247)	(2,449)	144,121	(140,993)	-	(587,889)
股息收入	3,806	-	-	-	-	-	-	-	3,806
利息收入	4,897	1,648	173	2,221	-	1,623	-	-	10,562
利息支出	(68,454)	(31,550)	(26,752)	(2,221)	-	(107,566)	140,993	-	(95,550)
經營(虧損)/溢利	(573,859)	(126,401)	(4,293)	(247)	(2,449)	38,178	-	-	(669,071)
應佔聯營公司業績	(110,485)	11,696	(982)	59,450	19,436	-	-	-	(20,885)
除稅前(虧損)/溢利	(684,344)	(114,705)	(5,275)	59,203	16,987	38,178	-	-	(689,956)
稅項	1,583	73,037	3,409	(3,692)	(1,035)	(35)	-	-	73,267
除稅後(虧損)/溢利	(682,761)	(41,668)	(1,866)	55,511	15,952	38,143	-	-	(616,689)
少數股東權益	17,005	8,892	(270)	-	-	-	-	-	25,627
股東應佔(虧損)/溢利	<u>(665,756)</u>	<u>(32,776)</u>	<u>(2,136)</u>	<u>55,511</u>	<u>15,952</u>	<u>38,143</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(591,062)</u>

截至二零零二年六月三十日止六個月(重新列賬)

	千港元							
	香港物業	中國物業	物流及貨倉	基建	海外物業	其他	對銷	綜合
收入								
營業額	2,005,475	562,893	502,401	—	—	21,203	—	3,091,972
內部分部收入	—	—	—	—	—	141,910	(141,910)	—
內部分部利息收入	—	—	—	—	—	202,771	(202,771)	—
總收入	<u>2,005,475</u>	<u>562,893</u>	<u>502,401</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>365,884</u>	<u>(344,681)</u>	<u>3,091,972</u>
業績								
分部業績	178,995	258,569	124,396	(246)	(3,485)	160,574	(202,771)	516,032
股息收入	1,976	—	—	—	16,299	5	—	18,280
利息收入	1,541	2,315	172	1,950	—	4,931	—	10,909
利息支出	(107,540)	(50,041)	(33,466)	(1,950)	—	(136,683)	202,771	(126,909)
經營溢利／(虧損)	74,972	210,843	91,102	(246)	12,814	28,827	—	418,312
應佔聯營公司業績	(50,447)	10,426	(1,642)	45,164	36,108	—	—	39,609
除稅前溢利	24,525	221,269	89,460	44,918	48,922	28,827	—	457,921
稅項	(36,987)	(31,840)	(7,267)	(2,021)	(15,329)	7,389	—	(86,055)
除稅後(虧損)／溢利	(12,462)	189,429	82,193	42,897	33,593	36,216	—	371,866
少數股東權益	31,755	(37,018)	(5,771)	—	—	4,940	—	(6,094)
股東應佔溢利	<u>19,293</u>	<u>152,411</u>	<u>76,422</u>	<u>42,897</u>	<u>33,593</u>	<u>41,156</u>	<u>—</u>	<u>365,772</u>

3. 經營(虧損)／溢利

截至六月三十日止六個月
二零零三年 二零零二年
千港元 千港元

經營(虧損)／溢利已計入及扣除下列各項：

計入

上市及非上市投資股息	3,806	18,280
利息收入	10,562	10,909
出售物業所得溢利／(虧損)		
— 投資物業	(7,824)	(12,334)
— 待售之發展中物業及已落成物業	43,868	340,080
	36,044	327,746
負商譽攤銷	2,158	11
扣除		
折舊	32,892	29,551
商譽攤銷	1,195	611
實際融資成本總額	137,235	181,036
減：撥充發展中物業成本	(41,685)	(54,127)
期內融資費用總額	95,550	126,909

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年 (重新列賬)
	千港元	千港元
稅項扣除／(開支)包括：		
香港利得稅		
本期	(20,367)	(48,914)
遞延	23,991	—
以往年度之超額撥備	4,401	9,613
	8,025	(39,301)
中國稅項		
本期	(27,881)	(79,456)
遞延	97,450	51,119
以往年度之超額撥備	375	706
	69,944	(27,631)
海外稅項		
本期	(612)	(21)
以往年度之超額撥備	—	67
	(612)	46
應佔聯營公司稅項		
本期	(14,196)	(12,002)
遞延	10,106	(7,167)
	(4,090)	(19,169)
	73,267	(86,055)

香港利得稅乃根據期內之估計應課稅溢利按17.5% (二零零二年：16%) 之稅率計算。中國及海外之稅項則按照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。

5. 轉撥至儲備

	截至六月三十日止六個月	
	二零零三年	二零零二年 (重新列賬)
	千港元	千港元
轉撥至：		
企業發展儲備	(61)	—
分佔聯營公司之盈餘及資本儲備	(8,722)	(3,933)
	(8,783)	(3,933)

6. 每股(虧損)／盈利

每股(虧損)／盈利乃根據股東應佔虧損591,062,000港元(二零零二年：盈利365,772,000港元)及期內已發行股份加權平均數1,173,021,525股(二零零二年：1,158,228,637股)計算。

本公司於一九九七年、一九九九年及二零零一年授出而未行使之購股權並無攤薄情況，而截至二零零三年六月三十日六個月止，本公司於二零零零年及二零零二年授出而未行使之購股權產生反攤薄效應(二零零二年：攤薄情況並不重大)，故此，並無呈列每股攤薄(虧損)／盈利。

7. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金已包括應收貿易賬款。本集團維持一已制定之信用政策。於二零零三年六月三十日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
0-1個月	159,362	132,360
2-3個月	83,192	115,376
超過3個月	15,911	9,937
	<u>258,465</u>	<u>257,673</u>

8. 應付賬項、已收訂金及應計項目

應付賬項、已收訂金及應計項目內包括應付貿易賬款。於二零零三年六月三十日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
0-1個月	106,914	116,008
2-3個月	17,621	13,756
超過3個月	20,087	8,994
	<u>144,622</u>	<u>138,758</u>

9. 長期負債

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
銀行貸款－無抵押	6,760,346	6,407,773
銀行貸款－有抵押	161,195	646,799
銀行貸款總額 (附註(i))	6,921,541	7,054,572
短期銀行貸款及長期銀行貸款之本期部分	(1,156,192)	(1,335,481)
	<u>5,765,349</u>	<u>5,719,091</u>

(i) 於二零零三年六月三十日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
一年內	1,156,192	1,335,481
一年後		
在第二年內	387,239	870,279
在第三年內	537,501	26,178
在第四年內	4,562,398	270,634
在第五年內	275,078	4,552,000
超過五年	3,133	—
	<u>5,765,349</u>	<u>5,719,091</u>
	<u>6,921,541</u>	<u>7,054,572</u>

10. 或然負債

	二零零三年 六月三十日 千港元	二零零二年 十二月三十一日 千港元
銀行信貸		
關於若干聯營公司及接受投資公司之 銀行及其他信貸之擔保 (附註(i))	762,291	912,431
關於若干銀行批授按揭予中國 若干物業一手買家之擔保 (附註(ii))	94,706	83,569
	<u>856,997</u>	<u>996,000</u>

- (i) 本集團就授予聯營公司及接受投資公司之銀行及其他信貸簽署擔保書。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於結算日須承擔之財務風險，共約762,291,000港元（二零零二年十二月三十一日：912,431,000港元）。由本集團擔保之該等信貸總額約為1,624,135,000港元（二零零二年十二月三十一日：1,609,938,000港元）。
- (ii) 本集團就若干位於中國之物業之一手買家所獲得之按揭信貸向多間銀行作出擔保。由本集團擔保之信貸額其中已動用之款額，亦即本集團於結算日須承擔之財務風險，共約94,706,000港元（二零零二年十二月三十一日：83,569,000港元）。由本集團擔保之該等信貸總額約為1,303,057,000港元（二零零二年十二月三十一日：384,246,000港元）。

除上述項目外，本集團自二零零二年十二月三十一日後之或然負債並無重大改變。

11. 資產抵押

於二零零三年六月三十日，本集團之銀行貸款總額為6,921,541,000港元（二零零二年十二月三十一日：7,054,572,000港元），其中包括無抵押之總額6,760,346,000港元（二零零二年十二月三十一日：6,407,773,000港元）及以下列方式作抵押之總額161,195,000港元（二零零二年十二月三十一日：646,799,000港元）：

- (i) 若干物業之法定抵押，其總賬面淨值合共1,226,681,000港元（二零零二年十二月三十一日：4,548,431,000港元）；
- (ii) 若干附屬公司全部資產（包括為數35,154,000港元（二零零二年十二月三十一日：70,450,000港元）之銀行結存）之抵押；及
- (iii) 轉讓若干物業之保險收益。

業務回顧及展望

本集團截至二零零三年六月三十日止六個月之營業額下跌至1,814,000,000港元（二零零二年：3,092,000,000港元），股東應佔虧損為591,000,000港元（二零零二年：股東應佔溢利366,000,000港元）。

本集團於期內之表現無疑受到香港經濟疲弱及失業率持續高企之影響。期內，市場信心亦因爆發嚴重呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）而受到影響，並因伊拉克戰爭而進一步削弱。

這些負面因素令本集團之物業於二零零三年四月三十日之估值下調。因此，於本集團的損益賬中已扣除集團旗下投資物業、酒店物業及其他土地及樓宇之重估虧損914,000,000港元。本集團亦為香港大埔滘滌濤山項目及聯營公司賬面值下降分別作出55,000,000港元及137,000,000港元的額外撥備。

扣除以上提及之重估虧損及撥備的影響，本集團達到正面之經營業績。儘管香港的市場環境持續疲弱，但本集團於香港及中國之主要物業核心組合仍能保持高出租率，因而成為提供持續強勁經常性收入之基礎。物流及貨倉部正擴展其物流網絡，該部門之貢獻持續改善。雖然本集團於截至二零零三年六月三十日止六個月錄得股東應佔虧損，但由於其基建項目之表現有所改善及其海外物業部之貢獻，因此，本集團仍能維持源自經營業務所得之強勁經常性現金流量。

於二零零三年四月十一日，本公司獲其控股股東嘉里控股有限公司通知有意透過協議安排方式（「該計劃」）將本公司私有化，收購價為每股8.50港元。其後於二零零三年四月三十日，收購價修訂為每股9.50港元。私有化建議已於二零零三年七月二十二日舉行之法院指令會議上向本公司之獨立股東提呈。於會上，持有約99,000,000股本公司股份之獨立股東投票反對該計劃，而持有約77,000,000股股份之獨立股東則投票贊成該計劃。因此，該建議已被否決，而本公司之上市地位將予維持。

香港物業部

香港物業部於截至二零零三年六月三十日止六個月錄得總營業額550,000,000港元（二零零二年：2,005,000,000港元），佔本集團總營業額之30%。於該六個月期間之租金收入與去年同期之190,000,000港元比較，下跌9%至172,000,000港元。截至二零零三年六月三十日止六個月之物業銷售所得款項為378,000,000港元，二零零二年同期則為1,815,000,000港元。源自該部門之本集團應佔虧損約為666,000,000港元（二零零二年：溢利19,000,000港元）。

本集團佔滌濤山額外撥備之55,000,000港元及就聯營公司賬面值下跌作出撥備約137,000,000港元。投資物業重估虧損約為529,000,000港元，而遞延稅項抵免則為12,000,000港元。

因滌濤山之額外特定撥備，滌濤山餘下之分層住宅單位、複式別墅及獨立洋房之減值分別下跌，由每平方呎3,400港元跌至每平方呎2,857港元；每平方呎3,800港元跌至每平方呎3,477港元以及每平方呎4,200港元跌至每平方呎3,836港元。連同先前於二零零一年及二零零二年對該項目作出之撥備470,000,000港元，本集團至今佔總撥備約525,000,000港元。期內，已變現之滌濤山撥備為179,000,000港元，於二零零三年六月三十日已變現之總撥備為367,000,000港元。

扣除上述重估虧損、額外撥備及遞延稅項抵免之影響，香港物業部於截至二零零三年六月三十日止六個月之總溢利為43,000,000港元（二零零二年：119,000,000港元，並不包括為滌濤山項目所作之100,000,000港元撥備）。

發展物業

回顧期內，位於深井之縉皇居繼續銷售。於二零零三年六月三十日，該發展項目僅剩餘2個單位。於該期間後，剩餘單位均已全部售出。

本集團繼續銷售位於大埔滘滌濤山之分層住宅單位、複式別墅及獨立洋房。該發展項目包括208個分層住宅單位、28間複式別墅及50間獨立洋房，於二零零三年六月三十日已分別售出83%、29%及66%。此外，於二零零三年六月三十日後，亦再售出6個分層住宅單位、3間複式別墅及1間獨立洋房。

於二零零二年十一月，本集團預售其擁有50%權益之合資發展住宅項目，荃灣之寶雲滙。寶雲滙之建築工程已進入最後階段，入伙紙預期將會於二零零三年最後一季取得，並按照計劃將於二零零三年年底前落成。於二零零三年六月三十日，該發展項目之合共210個單位經已預售出約44%。於該期間後，再預售出18個單位。

寶雲滙包括9幢各有10層高之住宅大樓，共210個單位，單位面積介乎約900平方呎至1,500平方呎。

本集團繼續銷售其合營發展項目，銷情進展理想。本集團並按權益會計法計入在大角咀項目第1及第2期之應佔業績，有關項目於二零零三年六月三十日已分別售出約93%及91%。於該期間後，該項目第2期再售出3%。

投資物業

回顧期內，位於九龍灣之企業廣場售出約10,000平方呎，而該項目於期末已租出約96%。

於該期間後，本集團售出位於半山區之地利根德閣第2座之複式頂層單位。

儘管香港於爆發非典型肺炎後之樓市租賃情況極之疲弱，但本集團之豪華住宅物業組合，包括半山區之譽皇居、Branksome、Tavistock及地利根德閣第1及第2座，以及位於港島南灣之Belgravia之租賃情況理想，平均出租率維持約92%。

大角咀項目第1及第2期商場發展項目奧海城第1及第2期之租賃情況同樣理想，於二零零三年六月三十日，其出租率分別約為80%及94%。

本集團旗下零售及商用物業亦錄得理想之業績，於二零零三年六月三十日之出租率分別高達82%及92%。

物業發展進度

Branksome II乃本集團位於半山地利根德里3號尊貴地段之另一項豪華發展項目，正按計劃進行。該發展項目之可建總樓面面積約為143,000平方呎，為一幢建於停車場及休憩平台上之35層高豪華住宅大樓。其將提供合共64個單位，包括60個分層住宅單位、2個連私人泳池花園單位、1個連私人泳池全層單位及1個複式頂層連私人天台泳池單位。該發展項目將於二零零四年第一季完工，並計劃保留作租賃用途，以進一步鞏固本集團之投資物業組合。

九龍灣之甲級寫字樓發展項目企業廣場3期亦進展理想，現正安裝幕牆。於二零零三年一月，就有關將企業廣場3期由工貿用途轉為商業用途之補地價磋商經已完成，轉變用途所需補地價金額為12,000,000港元。該發展項目之預售同意書預期將於二零零三年第四季取得及該發展項目預期於二零零四年第一季完工。

本集團有意在九龍灣發展多幢優質辦公室及零售綜合大樓，現正計劃發展企業廣場5期。地基工程合約之招標洽商現正進行。該項目於落成後將提供約1,600,000平方呎甲級商用面積。

於二零零二年五月，本集團購入位於荃灣國瑞路152-160號之工業物業中南工業大廈。該物業將重建為高層住宅大廈，座落於停車場及休憩平台之上，地下將設商用位置。現正與政府進行交換土地磋商。

於二零零二年六月，本集團及信和置業有限公司合組之財團投得地鐵有限公司將軍澳坑口站發展項目。該項目之主要合約經已批出，上蓋工程亦已展開。該項目名為蔚藍灣畔，乃由6座住宅大樓組成，並設有綠化平台及會所，其預售同意書已於二零零三年八月底取得。

於二零零二年十二月，本集團以約410,000,000港元投得位於九龍何文田山道15號之地皮。地基及打樁工程現正進行。該物業之地盤面積為26,078平方呎，可興建之住宅樓面面積約為130,340平方呎，將發展為一多層高尚住宅大廈，並備有康樂設施。該項目預期將於二零零五年第四季落成。

城市規劃委員會已落實鴨脷洲內地段129號之住宅分區。本集團所佔之可興建總樓面面積約為319,663平方呎，該地盤將計劃發展為一個住宅項目。

中國物業部

截至二零零三年六月三十日止六個月，中國物業部之營業額下跌11%至503,000,000港元（二零零二年：563,000,000港元），佔本集團總營業額28%。期內該部門之租金收入上升約9%至238,000,000港元（二零零二年：218,000,000港元），銷售物業所得款項約204,000,000港元（二零零二年：231,000,000港元），主要由出售上海嘉里華庭及深圳雅頌居之單位所得。北京嘉里中心飯店於期內首六個月所產生之收益，則由於入住率受非典型肺炎影響，而下降約46%至61,000,000港元（二零零二年：114,000,000港元）。

回顧期內，已於損益賬內扣除之投資及酒店物業之重估虧損約為277,000,000港元，連同遞延稅項抵免104,000,000港元，本集團應佔此部門之虧損約為33,000,000港元（二零零二年：溢利152,000,000港元）。扣除重估虧損及遞延稅項抵免，中國物業部於二零零三年六月三十日止六個月之總溢利為140,000,000港元。雖然北京嘉里中心飯店之業績受非典型肺炎爆發而產生負面影響，但由於國內經濟之強勁增長，此部門之貢獻仍然令人滿意。

發展物業

本集團於上海華山路之豪華住宅項目嘉里華庭第一期之建築工程已完成，而業主亦已入伙。於結算日，第三及第五座亦已分別售出94%及85%。於結算日後，第五座再售出4個單位。

深圳頤園別墅第3B期之建築工程現已接近完成。第3B期項目包括7座共3款不同設計而各具特式之豪華別墅，面積介乎385平方米至798平方米。於二零零三年六月三十日，其中1座別墅已預售。

本集團位於深圳福田區之最新住宅項目雅頌居之建築工程進展順利，整個項目已完成70%。雅頌居之內部認購及公開預售已分別於二零零二年十二月底及二零零三年四月展開，合共已預售出198個單位，平均售價每平方米約人民幣9,600元。於結算日後，再預售出32個單位。第五及第六座之公開預售，亦由於二零零三年八月二十日開始在香港舉行之展銷會正式展開。該項目之地盤面積約33,000平方米，包括8幢每幢高23至30層之豪華住宅大廈，提供面積由125平方米至223平方米之三房及四房單位及頂層單位，並設有一個住客專用會所及一所幼稚園。該項目之建築工程預期於二零零四年年初完成。

投資物業

本集團於中國之投資物業組合表現令人滿意。北京嘉里中心之租賃保持強勁，辦公室及商場之出租率分別約為90%及97%。於二零零三年六月三十日，北京嘉里中心之服務式住宅嘉里公寓之出租率約為74%。

北京嘉里中心飯店之表現受本年首六個月爆發之非典型肺炎影響，期內平均入住率約45%（二零零二年：79%），而期內平均每晚房租約為107美元。

本集團位於上海市之物業之銷售及租賃活動進展均令人滿意。於二零零三年六月三十日，上海嘉里中心辦公室大樓、商場及服務式公寓之出租率分別約為99%、94%及71%。

至於上海之嘉里不夜城，住宅單位銷售仍然持續。於二零零三年六月三十日，第一座已分別租出81%及售出7%，而第二座亦已售出96%。嘉里不夜城商場亦已100%租出。

於二零零三年六月三十日，上海國際公寓之零售商舖出租率及出售率分別約為55%及30%。上海商貿大廈之辦公室樓面則分別約有31%及65%租出及售出，而零售商舖亦已分別租出69%及售出31%。

深圳嘉里中心之市場推廣活動繼續進行，於期末，分別已租出約53%及售出約42%之辦公室樓面，而深圳嘉里中心之商場已接近100%租出。

物業發展進度

上海嘉里華庭第二期項目之發展現正按進度進行。整個地盤預期於二零零三年九月底完成收地，而打樁工程經已展開。

於二零零三年二月，本集團已接收上海靜安區延安中路第1288號之地盤。本集團現正對該項目進行可行性研究及概念設計，以便將其納入毗鄰上海嘉里中心發展之一部分。

本集團位於福州之住宅項目御泉花園之所有上蓋工程經已完成，而內部粉飾工程現正進行。該項目預期於二零零四年第一季完成。

於二零零三年七月二十三日，本集團已就出售其位於長春之工業地盤之65%權益簽署合同，代價為人民幣14,000,000元，銷售預計於二零零三年年底完成。

未來計劃

於二零零二年八月，本集團宣布自深圳市規劃與國土資源局購買深圳福田中心區7-3地段，作價約177,000,000港元。該地盤與一新香格里拉酒店地盤為鄰，並將發展為辦公大樓項目以作出租及出售用途。

於二零零一年十月，本集團投資於一間合營公司，名為北京京泰物流置業有限公司，以進行位於北京市朝陽區十八里店之土地平整工程。本集團佔該合營公司之20%股權。該合營公司將進行所有有關現居於上址住戶之搬遷及安置工作。其後，該用地將分拆以供個別之項目公司用以發展。該項目之總地盤面積約為3,700,000平方米。

物流及貨倉部

物流及貨倉部繼續為本集團主要收入來源之一。於截至二零零三年六月三十日止六個月內，該部門錄得營業額741,000,000港元（二零零二年：502,000,000港元），佔本集團總營業額約41%。物流業務收入由截至二零零二年六月三十日止六個月之306,000,000港元上升約83%至截至二零零三年六月三十日止六個月之561,000,000港元，而倉儲業務收入則由截至二零零二年六月三十日止六個月之196,000,000港元下跌8%至二零零三年之180,000,000港元。

期內，本集團應佔該部門之虧損為2,000,000港元（二零零二年：溢利76,000,000港元）。虧損已包括該部門貨倉組合之108,000,000港元的重估虧損及12,000,000港元之遞延稅項抵免。

扣除上述重估虧損及遞延稅項抵免影響，該部門截至二零零三年六月三十日止六個月之總溢利為94,000,000港元（二零零二年：76,000,000港元），其中83,000,000港元（二零零二年：70,000,000港元）來自貨倉及11,000,000港元（二零零二年：6,000,000港元）來自物流業務。

香港貨倉租賃

香港貨倉租賃市場之租金於二零零三年上半年仍然疲弱，貨倉空間需求持續下滑。需求下跌導致二零零三年上半年之市場租金較二零零二年十二月再下調15%。二零零三年第二季爆發非典型肺炎，進一步削弱香港經濟及整體消費需求，令情況雪上加霜。於二零零三年六月三十日，香港貨倉部之整體出租率為91%，而二零零二年六月三十日則為97%。

隨著非典型肺炎影響漸退及經濟開始復甦，本集團預期該部門倉儲業務之表現會在二零零三年下半年獲得適度的改善。然而，面對珠三角地區較廉價設施之不斷競爭及進出中國直航貨運之規管逐步放寬，香港貨倉市場租金將續有下調壓力。該部門經已並將繼續採取廣泛措施，透過控制成本及保持高質素服務以及維持貨倉之水準及條件，另方面則積極實施有效策略擴大市場推廣策略爭取貨量及租戶，以確保其貨倉組合取得最高資本增值及租金回報率。

物流業務

該部門物流業務於二零零三年上半年之擴展行動因亞洲在二零零三年三月爆發非典型肺炎而受到阻礙。跨國旅遊暫停進行，意味與準業務夥伴及客戶之會晤減少，繼而銷售開發及發展活動亦相告減少。非典型肺炎爆發期間航班暫停飛行，亦使該部門期內之貨運業務受到不利影響。儘管面對這些挑戰，該部門的物流收益仍錄得令人注目的增長，由截至二零零二年六月三十日止六個月之306,000,000港元增長83%至二零零三年之561,000,000港元。

於二零零三年四月，該部門已完成出售其於上海菱華物流中心18.63%的權益，代價約為2,400,000美元。

物流及分銷

於二零零三年四月，該部門完成位於泰國佔地17,000平方米之物流中心之建築工程，設施已於二零零三年五月開始運作。該設施位於泰國南部Laem Chabang Port，乃該部門在香港境外之首個自建物流設施。於結算日後，該部門亦完成位於中國鹽田之另一個約40,000平方米之物流中心之建築工程，設施已於二零零三年八月非正式啟用。該部門亦計劃短期內在上海及北京發展及興建其設施。

於二零零三年八月二十六日，該部門宣布已就購買位於上海市外高橋保稅區之一幅土地簽署合同，代價約為2,000,000美元。計劃將發展一座兩層高總樓面面積約14,000平方米之物流中心，以向上海各企業提供貨運服務、貨物倉儲、分銷及有關增值物流服務。

英國方面，該部門經營多個位於倫敦及曼徹斯特之租用物流中心，佔地約30,000平方米，包括一個7,000平方米，每年處理量逾7,000,000件服裝之「架上時裝」(GOH)時裝分銷中心。該部門已成為往來亞洲與英國之主要海運貿易商。Kerry Logistics (UK) Limited將繼續不斷物色其他業務新機遇，提升及鞏固其作為往來亞洲與英國貿易商之地位。

香港方面，該部門除現有逾一百名客戶之物流客戶組合外，亦繼續爭取大額之物流合約。雖受非典型肺炎影響，部門於截至二零零三年六月三十日止六個月之香港物流及分銷收入較二零零二年同期增長27%。展望未來，除繼續致力加強其作為香港物流業務市場領導者之主要專長及競爭優勢外，該部門將繼續推行其推廣香港業務之策略，使香港成為本公司跨國客戶服務之亞洲區樞紐。

於二零零三年三月，該部門之全資附屬公司嘉里輝捷供應鏈方案有限公司（「嘉里輝捷」）接管輝捷商務有限公司（「輝捷」）之業務。輝捷自其於二零零零年成立以來，其香港零售採購服務代理之業務迅速發展，成為架上採購服務、規格查詢及承包採購服務之主要供應商，為香港之快速流轉消費品行業之製造商及零售商提供服務。註冊成立後不足3年時間，輝捷已吸引逾500個品牌，代表之香港零售連鎖店門市達1,300間。此項收購將該部門之服務範疇擴展至配合不同客戶之特別需要，加強該部門之競爭優勢為其晉身區內全方位方案供應商作好準備。此項收購帶來之影響及協同效益，將於二零零三年起在該部門之業績中反映。

貨運

於二零零三年上半年，該部門繼續致力於在中國之發展工作。為擴展中國之據點，該部門於二零零三年年初在廈門設立另一貨運辦事處，與位於深圳、青島、上海、北京及天津之現有貨運辦事處互相配合。隨著香港與中國於二零零三年六月簽訂更緊密經貿關係安排，預期對外資進入市場之現有屏障及其他限制將於不久將來放寬及逐步解除，超前原訂之世界貿易組織（「世貿」）時間表。該部門將藉此機會開拓新商機，伺機在中國內地致力建立具備競爭優勢之全國物流業務，並爭取更多正在中國開拓商機之跨國客戶，藉以鞏固該部門之全球貨運運輸網絡。

於回顧期間，該部門亦在菲律賓及越南成立貨運辦事處。於二零零三年下半年，將計劃於更多地方，包括在台灣及中國寧波等地增設辦事處。

資訊科技

該部門明瞭有效開發之資訊科技平台及效能，乃第三方物流供應方案之關鍵所在，因此該部門於期間繼續致力於開發及提升其資訊科技效能。自二零零三年年初，該部門之所有貨倉及物流業務，已在自行開發之貨倉管理系統「KerrierWMS」下運作。該系統已連接客戶之物料需求計劃「MRPII」、企業資源計劃「ERP」及銷售點「POS」各系統，可隨時編製各類網上客戶屬性化報表，以加強本公司之客戶供應鏈管理。在貨運方面，「KerrierFMS」之海運模式已於二零零三年第二季全面運作，而空運模式則仍在開發中。目前該部門亦正著手提升其現有之採購訂單追縱查詢系統，旨在確保提供更高水準之優質可靠服務。迄今，該部門之資訊科技效能仍然為其與業內其他對手競爭之主要優勢。

未來計劃

該部門現正在全球13個國家營運，為數千間公司提供服務，該等公司不少均為列入財富500之跨國企業。市場分部包括工業產品、電訊、品牌消費貨品、快餐店、零售連鎖店及便利店等。展望未來，隨著亞洲及中國日漸擔當全球製造基地之舉足輕重角色，該部門將在區內繼續開拓新商機，以達致其開發全球物流網絡之目標，並以中國為主要重點。隨著中國逐步推行改革以符合世貿規定，以及最近簽訂更緊密經貿安排，該部門尤其將會密切留意因此而引致未來投資市場環境之變動，以及其對亞太區之地區貨運流量之影響。

基建相關投資

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團應佔該部門之溢利約為56,000,000港元（二零零二年：43,000,000港元）。

於回顧期間，赤灣集裝箱碼頭有限公司（「赤灣集裝箱」）繼續進展理想。截至二零零三年六月三十日止六個月，赤灣集裝箱處理之吞吐量為805,890 TEUs，較二零零二年首六個月之508,887 TEUs上升58%。貨櫃吞吐量顯著上升主要由於市場需求因中國加入世貿而有所增加。於截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團以權益會計法計入該項投資之除稅後溢利為35,000,000港元（二零零二年：21,000,000港元）。

亞洲航空貨運站於赤鱗角機場之業務繼續錄得盈利。截至二零零三年六月三十日止六個月處理之總噸數約為205,919噸（二零零二年：191,111噸）。截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團以權益會計法計入其應佔除稅後溢利為12,000,000港元（二零零二年：11,000,000港元）。

於回顧期間，西區海底隧道亦為本集團帶來正面之貢獻。於截至二零零三年六月三十日止六個月期間，本集團以權益會計法計入該項投資之溢利為9,000,000港元（二零零二年：11,000,000港元）。

由西區海底隧道股東組成之合營公司（本集團佔15%權益）繼續管理海底隧道，並錄得理想業績。

海外物業部

截至二零零三年六月三十日止六個月，本集團應佔該部門溢利為16,000,000港元，去年同期則錄得溢利34,000,000港元。

本集團於澳洲悉尼之合營項目Jacksons Landing預售反應持續理想。於二零零三年六月三十日，推出發售或預售之首7個專區之858個單位中，已售出其中768個單位。其他專區正如期興建。本集團按權益會計法計入其於首六個月之除稅後溢利達4,000,000港元（二零零二年：10,000,000港元）。

本集團於菲律賓之投資EDSA Properties Holdings Inc.（「EPhi」）續取穩定收益。雖然菲律賓之物業市場競爭激烈，EPhi於馬尼拉之主要購物商場Shangri-La Plaza Mall及於Makati中央商業區之甲級雙子塔商業大廈The Enterprise Center仍維持高出租率，並為本集團帶來理想經常性收入。於二零零三年六月三十日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別高達96%及81%。

於二零零三年八月，EPhi公布其截至二零零三年六月三十日止六個月之中期業績，錄得股東應佔溢利約116,200,000披索，較二零零二年同期之約94,400,000披索，上升23%。股東應佔溢利上升主要由於Shangri-La Plaza Mall之租金收入表現持續強勁。

Shang Grand Tower之建築工程，已於二零零二年十月展開。Shang Grand Tower為一位於Makati中央商業區之豪華住宅發展，EPhi佔其中約68%之實益權益。發展工程正如期進行，預期於二零零六年年初落成。該項目已於二零零三年九月三日開售。

期內，本集團於EPhi之投資錄得盈利12,000,000港元（二零零二年：24,000,000港元）。本集團有信心是項投資將繼續鞏固本集團之經常性收入基礎。

公司管治

本公司矢志達致高質素之公司管治水平及透明度，董事相信此將為本集團之整體營運提供一套明確之原則並同時有助提升股東價值。

除於內部推行公司管治外，本公司亦致力促進整體經濟之公司管治文化，因此，於二零零三年三月一日，本公司參與了由香港廉政公署舉辦之二零零二／二零零三年度「誠信企管新一代」青年峰會。是項活動為一個全日之論壇，讓區內之大專學生與著名學者及商人，就公司管治之相關問題交換意見。

本集團謹此通知股東，於二零零二年年報第27頁所披露之獨立非執行董事於一九九九年至二零零一年之出席率分別為72%、47%及75%應為「審核委員會成員」於該等年度之平均出席記錄，亦已於二零零一年年報就此妥為披露。二零零二年年報中所載之出席記錄原擬以星號標示為該年度審核委員會成員之平均出席記錄，但因印刷過程中無心疏忽而遺漏，本公司謹此致歉。

展望未來，本集團之營運及發展將致力維持其高質素之公司管治水平及透明度，並參與各項有助促進更廣泛推行公司管治之活動。

信貸評級

於二零零三年八月十八日，標準普爾再次確認本集團之投資評級為「BBB-」水平，投資前景屬負面。

財務回顧

本集團將所有業務上所需之資金集中由集團分配。此政策能更有效控制財政及降低平均資金成本。此外，鑒於相對整體資產基礎而言外匯風險水平偏低，故此本集團並無重大之外匯風險。於二零零三年六月三十日，外幣總貸款（不包括人民幣貸款）約為66,000,000港元。人民幣貸款於期末時為人民幣706,000,000元（二零零二年：人民幣475,500,000元），用於為本集團於中國之項目提供融資。

本集團大部份借款均以浮息利率計算。於二零零三年六月三十日，本集團共有總額達3,760,000,000港元之利率掉期合約，以容許本集團在目前低息環境下對沖利率風險，並在未來幾年維持較穩定之利率。

本集團亦將按需要向銀行抵押特定資產，作為獲授銀行融資以發展或收購特定資產。

於二零零三年六月三十日，本集團之借貸總額達6,922,000,000港元，其中17%（二零零二年：19%）於一年內到期，而5%（二零零二年：12%）及78%（二零零二年：69%）分別於第二年及第三至五年到期。期內，本集團繼續維持大部份借款為無抵押借款。於二零零三年六月三十日，無抵押債務約佔貸款總額之98%，而借貸淨額約為5,597,000,000港元，因此按股東權益約18,967,000,000港元計算，資產負債比率約為29.5%。

本集團將在可能情況下繼續以無抵押之方式獲取融資，並視乎需要以有抵押項目貸款補充該等借款。本集團亦將繼續維持其審慎資產負債比率之政策。

於二零零三年六月三十日，本集團之未動用融資及透支約達6,312,000,000港元，手頭現金淨額約1,325,000,000港元。此外，本集團之核心投資物業組合將繼續提供龐大之經常性現金流量。此穩健財政狀況令本集團有信心把握投資商機。

積極推行環境保護

本集團繼續為旗下發展項目引入環保措施。由物業設計開始，至選取材料及設備，精心規劃地理環境並引入「綠色物業管理系統」，均令環境有所改善。本集團在香港及中國之4個最新發展項目寶雲滙、Branksome II、企業廣場3期及雅頌居，均已引入諸如廢物管理及回收等環保措施。而寶雲滙及雅頌居之設計亦為單位加設露台，讓光線充份進入室內。日後，本集團將繼續發掘各種可行性，於其發展項目中適當地引入更多環保措施。

企業傳訊最新動向

網站

嘉里建設網站 www.kerryprops.com 繼續受投資界及物業買家歡迎，截至二零零三年六月三十日止六個月之每月平均瀏覽次數增加至568,755次（二零零二年：518,407次）。

投資者關係

為保持與投資者之良好關係，本集團參與多項巡迴推介及會議如下：

日期	項目	主辦機構	地點
二零零三年三月	亞洲投資會議	瑞士信貸第一波士頓	香港
二零零三年八月	巡迴推介	雷曼兄弟	悉尼
二零零三年八月	香港物業日	瑞士信貸第一波士頓	香港

此外，本公司目前正籌備美國預托證券第一級之計劃，藉此接觸更廣泛之潛在投資者。

董事及職員

於結算日後，於二零零三年八月一日，郭孔銓先生卸任董事會董事長一職，郭先生將繼續留任本公司執行董事。董事會謹此對郭先生於彼出任為本公司董事長期間所作出之寶貴貢獻深表謝意。

董事會已委任本公司前副董事長兼聯席董事總經理洪敬南先生出任董事會董事長一職，由二零零三年八月一日起生效。於同日起本公司另一位前聯席董事總經理黃小抗先生，亦獲委任為本公司董事會副董事長，黃先生將繼續出任本公司董事總經理。

馮國經博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，由二零零三年八月二十二日起生效。董事會謹藉此機會對馮博士出任本公司獨立非執行董事期間對本公司之建樹及寶貴貢獻特別致意。

於二零零三年六月三十日，本公司及其附屬公司有3,171名僱員。僱員之薪金乃維持於具競爭力之水平，花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險及醫療福利、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。

於二零零三年六月三十日，根據一九九七年購股權計劃授出可認購合共32,039,084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。

結語

由於整體經濟疲弱及市場上普遍的住宅單位供應過量，香港物業市場前景仍然未見明朗。雖然政府已宣布將於今年較後時間引入新的措施以支持地產界，但該等措施及效應尚未預見。另一方面，中國物業市場及經濟仍然強勁。因此，本集團預計其將於未來數年集中於中國物業市場，同時亦選擇性地評估於香港及區內之機會。本集團亦將繼續發展其於區內之物流網絡。憑藉本集團優質及策略性物業組合分佈、穩健之經常性收益基礎及雄厚之財政狀況，本集團相信其已作好準備把握商機。

最佳應用守則

除本公司非執行董事之委任並無固定任期而須按本公司之公司細則於股東週年大會上輪值告退，及可膺選連任外，並無董事知悉任何資料，足以合理顯示本公司於截至二零零三年六月三十日止六個月內任何時間未有遵守上市規則附錄十四之規定。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零零三年九月二十九日（星期一）至二零零三年十月二日（星期四）（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。股東如欲收取中期股息，須於二零零三年九月二十六日（星期五）下午四時前將所有股份過戶文件連同有關股票，送交本公司在香港之股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。股息單及根據以股代息計劃將予發行之新股股票將於二零零三年十一月十一日（星期二）或相近日子派發。

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截至二零零三年六月三十日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

承董事局命
董事長
洪敬南

香港特別行政區，二零零三年九月八日

* 僅供識別

本公司二零零三年之中期報告將於二零零三年九月二十三日或相近日子備妥派發，並於二零零三年九月底在本公司之網站 (www.kerryprops.com) 登載。

聯交所之網站 (www.hkex.com.hk) 將於適當時候登載根據上市規則附錄十六第46(1)段至第46(6)段 (包括首尾兩段) 所規定之所有資料。

「請同時參閱本公布於信報及經濟日報刊登的內容。」