



KERRY PROPERTIES LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

嘉里建設有限公司

末期業績

截至二零零二年十二月三十一日止年度

嘉里建設有限公司(「本公司」)董事會欣然宣布本公司及其附屬公司與聯營公司(「本集團」)截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核綜合末期業績。於提呈予董事會批准前，本公司之審核委員會(成員包括所有三位獨立非執行董事)已會面及審閱本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績及財務報表。

本集團之綜合股東應佔溢利由二零零一年錄得之396,000,000港元增加67%至660,000,000港元。本集團二零零二年盈利上升之原因主要乃由於年內成功售出縉景臺、融資費用降低以及年內為滌濤山作出之特別撥備減少所致。

鑒於香港之物業市道持續欠明朗，董事認為在二零零二年下半年就大埔滌濤山作出133,000,000港元之額外撥備乃審慎之舉。連同於二零零二年六月三十日作出之撥備133,000,000港元，截至二零零二年十二月三十一日止年度已就該項目作出合共266,000,000港元之額外撥備。加上於二零零一年作出之撥備360,000,000港元，就該項目作出之總撥備合共為626,000,000港元。本集團所佔二零零二年作出之撥備266,000,000港元之75%約為200,000,000港元，而本集團所佔迄今作出之撥備總額之75%約為470,000,000港元。

本集團根據其會計政策於二零零二年年尾為其投資物業作出重估。其投資物業之價值由二零零一年之17,752,000,000港元下降至二零零二年之16,565,000,000港元。

每股盈利為港元56.71仙，與二零零一年之港元34.50仙比較，上升64%。每股盈利之計算基準詳見下文附註6。

董事會建議宣派二零零二年之末期股息每股港元12仙(二零零一年：港元12仙)予於二零零三年四月十五日(星期二)名列本公司股東名冊內之股東，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末期股息(「二零零二年以股代末期股息計劃」)。末期股息預期於二零零三年五月三十日(星期五)派發。

一份載有二零零二年以股代末期股息計劃詳情之通函連同(如適用)有關之選擇表格，將於二零零三年四月三十日(星期三)或相近日子寄發予本公司每位股東。二零零二年以股代末期股息計劃須具備以下條件方可落

實：(1)擬派發之末期股息於二零零三年四月十五日(星期二)舉行之本公司股東週年大會上獲批准；(2)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(3)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。

連同已派發之中期股息每股港元18仙及擬派之末期股息每股港元12仙，截至二零零二年十二月三十一日止年度，共派發股息每股港元30仙(二零零一年：每股港元32仙)。

綜合損益賬

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|----------------------------|----|----------------|----------------|
| | | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 營業額 | 1 | 5,156,162 | 5,036,408 |
| 銷售成本 | | (2,387,768) | (2,972,596) |
| 直接經營費用 | | (1,389,164) | (875,131) |
| 毛溢利 | | 1,379,230 | 1,188,681 |
| 其他收入 | | 55,915 | 160,716 |
| 其他收益 | | 39,697 | 214,728 |
| 現存已落成之待售物業／待售之 發展中物業之撥備 | | (266,000) | (360,000) |
| 於一間固定回報合作經營企業 之投資攤銷 | | — | (46,620) |
| 行政費用 | | (312,816) | (232,321) |
| 除融資費用前經營溢利 | | 896,026 | 925,184 |
| 融資費用 | | (217,130) | (397,899) |
| 經營溢利 | 2 | 678,896 | 527,285 |
| 應佔聯營公司溢利減虧損 | | 142,338 | (1,047) |
| 除稅前溢利 | | 821,234 | 526,238 |
| 稅項 | 3 | (150,598) | (102,363) |
| 除稅後溢利 | | 670,636 | 423,875 |
| 少數股東權益 | | (10,326) | (28,125) |
| 股東應佔溢利 | | 660,310 | 395,750 |
| 轉撥(至)／自儲備 | 4 | (3,643) | 3,725 |
| | | <u>656,667</u> | <u>399,475</u> |
| 股息 | 5 | <u>351,141</u> | <u>369,660</u> |
| 每股盈利 | 6 | <u>56.71仙</u> | <u>34.50仙</u> |

綜合資產負債表

| | 附註 | 二零零二年 十二月三十一日 千港元 | 二零零一年 十二月三十一日 千港元 |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 無形資產 | | 45,004 | 5,284 |
| 固定資產 | | 20,890,174 | 21,810,930 |
| 聯營公司 | | 5,391,118 | 5,061,970 |
| 其他非流動資產 | | 1,802,638 | 1,740,292 |
| 流動資產 | | | |
| 現存已落成之待售物業 | | 1,363,328 | 1,017,343 |
| 待售之發展中物業 | | 591,273 | 3,069,042 |
| 應收賬項、預付款項及訂金 | 7 | 862,038 | 753,135 |
| 可收回稅項 | | 30,764 | 32,103 |
| 儲稅券 | | — | 4,286 |
| 貿易證券 | | 2,043 | 3,964 |
| 銀行存款抵押 | | 70,450 | 168,872 |
| 現金及銀行結存 | | 1,353,744 | 2,125,394 |
| | | 4,273,640 | 7,174,139 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬項、已收訂金及應計項目 | 8 | 1,415,574 | 1,458,659 |
| 稅項 | | 109,533 | 51,576 |
| 長期負債之本期部分 | 9 | 1,335,481 | 3,241,076 |
| 無抵押銀行透支 | | 2,949 | 2,646 |
| | | 2,863,537 | 4,753,957 |
| 流動資產淨值 | | 1,410,103 | 2,420,182 |
| 總資產減流動負債 | | 29,539,037 | 31,038,658 |
| 資金來源： | | | |
| 股本 | | 1,170,551 | 1,155,727 |
| 股份溢價 | | 3,478,011 | 3,371,498 |
| 其他儲備 | | 10,246,389 | 11,571,851 |
| 保留溢利 | | 5,965,153 | 5,659,627 |
| 擬派末期股息 | | 140,466 | 138,687 |
| 股東資金 | | 21,000,570 | 21,897,390 |
| 少數股東權益及貸款 | | 2,816,623 | 2,724,154 |
| | | 23,817,193 | 24,621,544 |
| 長期負債 | 9 | 5,719,091 | 6,365,995 |
| 遞延稅項 | | 2,753 | 51,119 |
| | | 29,539,037 | 31,038,658 |

財務摘要

| | 二 零 零 二 年 十 二 月 三 十 一 日 百 萬 港 元 | 二 零 零 一 年 十 二 月 三 十 一 日 百 萬 港 元 |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 股東權益 | 21,001 | 21,897 |
| 借貸淨額(包括可換股債券) | 5,633 | 7,315 |
| 每股資產淨值 | 17.94港元 | 18.95港元 |
| 資產負債比率(包括可換股債券) | 27% | 33% |
| 已發行股份(百萬計) | 1,171 | 1,156 |

附註：

1. 主要業務及經營範圍之地域分析

本集團年內之營業額及對經營溢利之貢獻按主要業務及市場分析如下：

| | 營業額 截至十二月三十一日 止年度 | | 經營溢利 截至十二月三十一日 止年度 | |
|------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| | 二 零 零 二 年 千 港 元 | 二 零 零 一 年 千 港 元 | 二 零 零 二 年 千 港 元 | 二 零 零 一 年 千 港 元 |
| 主要業務： | | | | |
| 物業租金 | | | | |
| — 香港 | 372,741 | 423,058 | 184,141 | 183,189 |
| — 中國 | 456,033 | 462,255 | 271,459 | 245,209 |
| | 828,774 | 885,313 | 455,600 | 428,398 |
| 酒店營運 | 231,974 | 204,048 | 90,169 | 55,746 |
| 物流及貨倉收益 | | | | |
| — 貨倉 | 399,094 | 426,678 | 162,526 | 67,099 |
| — 物流 | 918,495 | 317,799 | 35,005 | 13,011 |
| | 1,317,589 | 744,477 | 197,531 | 80,110 |
| 物業銷售 | | | | |
| — 香港 | 2,331,994 | 2,480,165 | (210,271) | (292,912) |
| — 中國 | 401,484 | 678,623 | 70,060 | 80,127 |
| | 2,733,478 | 3,158,788 | (140,211) | (212,785) |
| 基建 | — | — | (300) | 165,321 |
| 項目、物業管理及其他 | 44,347 | 43,782 | 76,107 | 10,495 |
| | <u>5,156,162</u> | <u>5,036,408</u> | <u>678,896</u> | <u>527,285</u> |
| 主要市場： | | | | |
| 香港 | 3,517,120 | 3,537,250 | 245,438 | (19,515) |
| 中國 | 1,127,025 | 1,347,769 | 422,241 | 542,969 |
| 其他 | 512,017 | 151,389 | 11,217 | 3,831 |
| | <u>5,156,162</u> | <u>5,036,408</u> | <u>678,896</u> | <u>527,285</u> |

本集團年內之收入及業績按業務分部分分析如下：

| | 截至二零零二年十二月三十一日止年度 | | | | | | | |
|--------------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 香港物業 千港元 | 中國物業 千港元 | 物流及 貨倉 千港元 | 基建 千港元 | 國際 千港元 | 其他 千港元 | 對銷 千港元 | 綜合 千港元 |
| 收入 | | | | | | | | |
| 營業額 | 2,704,735 | 1,089,491 | 1,317,589 | — | — | 44,347 | — | 5,156,162 |
| 內部分部收入 | — | — | — | — | — | 386,809 | (386,809) | — |
| 內部分部利息收入 | — | — | — | — | — | 360,295 | (360,295) | — |
| 總收入 | 2,704,735 | 1,089,491 | 1,317,589 | — | — | 791,451 | (747,104) | 5,156,162 |
| 業績 | | | | | | | | |
| 分部業績 | 135,756 | 519,608 | 254,505 | (300) | (5,795) | 296,632 | (360,295) | 840,111 |
| 股息收入 | 6,926 | — | — | — | 20,796 | 5 | — | 27,727 |
| 利息收入 | 11,191 | 4,357 | 1,352 | 4,164 | — | 7,124 | — | 28,188 |
| 利息支出 | (180,003) | (92,277) | (58,326) | (4,164) | — | (242,655) | 360,295 | (217,130) |
| 經營溢利／(虧損) | (26,130) | 431,688 | 197,531 | (300) | 15,001 | 61,106 | — | 678,896 |
| 應佔聯營公司 溢利減虧損 | (26,887) | 20,557 | (2,689) | 107,796 | 43,561 | — | — | 142,338 |
| 除稅前溢利／(虧損) | (53,017) | 452,245 | 194,842 | 107,496 | 58,562 | 61,106 | — | 821,234 |
| 稅項 | (52,853) | (62,818) | (19,234) | (6,012) | (12,644) | 2,963 | — | (150,598) |
| 除稅後溢利／(虧損) | (105,870) | 389,427 | 175,608 | 101,484 | 45,918 | 64,069 | — | 670,636 |
| 少數股東權益 | 81,813 | (89,035) | (8,485) | — | — | 5,381 | — | (10,326) |
| 股東應佔溢利／(虧損) | (24,057) | 300,392 | 167,123 | 101,484 | 45,918 | 69,450 | — | 660,310 |
| 截至二零零一年十二月三十一日止年度 | | | | | | | | |
| 收入 | | | | | | | | |
| 營業額 | 2,810,223 | 1,344,926 | 837,477 | — | — | 43,782 | — | 5,036,408 |
| 內部分部收入 | — | — | — | — | — | 623,755 | (623,755) | — |
| 內部分部利息收入 | — | — | — | — | — | 423,709 | (423,709) | — |
| 來自一間固定回報合作 經營企業之投資收入 | — | — | — | 89,309 | — | — | — | 89,309 |
| 總收入 | 2,810,223 | 1,344,926 | 837,477 | 89,309 | — | 1,091,246 | (1,047,464) | 5,125,717 |
| 業績 | | | | | | | | |
| 分部業績 | 38,385 | 498,466 | 180,944 | 165,321 | 516 | 393,854 | (423,709) | 853,777 |
| 股息收入 | 14,597 | — | — | — | 3,182 | 13 | — | 17,792 |
| 利息收入 | 18,740 | 9,156 | 1,938 | 3,659 | — | 20,122 | — | 53,615 |
| 利息支出 | (181,445) | (126,540) | (102,772) | (3,659) | — | (407,192) | 423,709 | (397,899) |
| 經營溢利／(虧損) | (109,723) | 381,082 | 80,110 | 165,321 | 3,698 | 6,797 | — | 527,285 |
| 應佔聯營公司 溢利減虧損 | (115,427) | 21,540 | (1,255) | 56,101 | 37,994 | — | — | (1,047) |

| | | | | | | | | |
|-------------|-----------|----------|----------|---------|---------|---------|---|-----------|
| 除稅前溢利／(虧損) | (225,150) | 402,622 | 78,855 | 221,422 | 41,692 | 6,797 | — | 526,238 |
| 稅項 | (33,100) | (62,732) | (10,382) | (4,416) | (9,618) | 17,885 | — | (102,363) |
| 除稅後溢利／(虧損) | (258,250) | 339,890 | 68,473 | 217,006 | 32,074 | 24,682 | — | 423,875 |
| 少數股東權益 | 34,369 | (47,243) | (11,231) | — | — | (4,020) | — | (28,125) |
| 股東應佔溢利／(虧損) | (223,881) | 292,647 | 57,242 | 217,006 | 32,074 | 20,662 | — | 395,750 |

2. 經營溢利

截至十二月三十一日止年度
二零零二年 二零零一年
千港元 千港元

經營溢利已計入／扣除下列各項：

計入

| | | |
|---------------------|---------|----------|
| 來自一間固定回報合作經營企業之投資收入 | — | 89,309 |
| 上市及非上市投資股息收入 | 27,727 | 17,792 |
| 利息收入 | 28,188 | 53,615 |
| 出售物業所得毛溢利／(虧損) | | |
| — 投資物業 | 3,052 | (25,102) |
| — 待售之發展中物業及已落成物業 | 342,658 | 211,293 |
| | 345,710 | 186,191 |

扣除

| | | |
|-------------|-----------|-----------|
| 折舊 | 56,981 | 47,592 |
| 無形資產攤銷 | 1,733 | 293 |
| 實際融資成本總額 | 317,679 | 551,288 |
| 減：撥充發展中物業資本 | (100,549) | (153,389) |
| 實際融資費用總額 | 217,130 | 397,899 |

3 稅項

截至十二月三十一日止年度
二零零二年 二零零一年
千港元 千港元

稅項開支包括：

| | | |
|-----------|----------|----------|
| 香港利得稅 | | |
| 本期 | 68,444 | 42,262 |
| 以往年度之超額撥備 | (1,434) | (18,942) |
| | 67,010 | 23,320 |
| 中國稅項 | | |
| 本期 | 108,577 | 10,227 |
| 以往年度之超額撥備 | (706) | — |
| 遞延 | (50,522) | 46,199 |
| | 57,349 | 56,426 |
| 海外稅項 | | |
| 本期 | 2,173 | 380 |
| 應佔聯營公司稅項 | 24,066 | 22,237 |
| | 150,598 | 102,363 |

香港利得稅乃根據本年度估計應課稅溢利按16%(二零零一年：16%)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中國及海外國家之現行稅率計算。

4. 轉撥(至)／自儲備

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|----------------|----------------|--------------|
| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 轉撥(至)／自： | | |
| 其他物業之重估儲備 | — | 7,084 |
| 分佔聯營公司之收購後重估儲備 | 516 | — |
| 其他儲備 | (4,159) | (3,359) |
| | <u>(3,643)</u> | <u>3,725</u> |

5. 股息

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---|----------------|----------------|
| | 二零零二年 千港元 | 二零零一年 千港元 |
| 已派中期股息－每股港元18仙 (二零零一年：每股港元20仙) | 210,675 | 230,973 |
| 擬派末期股息－每股港元12仙 (二零零一年：已派末期股息每股 港元12仙) | 140,466 | 138,687 |
| | <u>351,141</u> | <u>369,660</u> |

6. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利660,310,000港元(二零零一年：395,750,000港元)及年內已發行股份加權平均數1,164,439,012股(二零零一年：1,146,996,273股)計算。

由於本公司於二零零零年六月和二零零二年四月授出而未行使之購股權所產生之攤薄情況並不重大，且本公司其餘已授出而未行使之購股權並無攤薄情況，故無呈列每股攤薄盈利。

7. 應收賬項、預付款項及訂金

應收賬項、預付款項及訂金內已包括應收貿易賬款。本集團維持已制定之信用政策並採用合適之信用政策以配合不同之營商環境。於二零零二年十二月三十一日，應收貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零二年 | 二零零一年 |
|-------|----------------|----------------|
| | 十二月三十一日 千港元 | 十二月三十一日 千港元 |
| 0－1個月 | 132,360 | 284,690 |
| 2－3個月 | 115,376 | 33,387 |
| 超過3個月 | 9,937 | 10,036 |
| | <u>257,673</u> | <u>328,113</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已包括應付貿易賬款。於二零零二年十二月三十一日，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

| | 二零零二年 十二月三十一日 千港元 | 二零零一年 十二月三十一日 千港元 |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| 0-1個月 | 116,008 | 116,660 |
| 2-3個月 | 13,756 | 16,182 |
| 超過3個月 | 8,994 | 4,705 |
| | <u>138,758</u> | <u>137,547</u> |

9. 長期負債

| | 二零零二年 十二月三十一日 千港元 | 二零零一年 十二月三十一日 千港元 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款－無抵押 | 6,407,773 | 5,569,900 |
| 銀行貸款－有抵押 | 646,799 | 2,076,655 |
| | <u>7,054,572</u> | <u>7,646,555</u> |
| 銀行貸款總額(附註(a)) | 7,054,572 | 7,646,555 |
| 可換股債券(附註(b)) | — | 1,960,516 |
| | <u>7,054,572</u> | <u>9,607,071</u> |
| 長期負債之本期部分 | | |
| 銀行貸款 | (1,335,481) | (1,280,560) |
| 可換股債券 | — | (1,960,516) |
| | <u>(1,335,481)</u> | <u>(3,241,076)</u> |
| | <u>5,719,091</u> | <u>6,365,995</u> |

(a) 於二零零二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須按以下年期償還：

| | 二零零二年 十二月三十一日 千港元 | | 二零零一年 十二月三十一日 千港元 | |
|-------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| 一年內 | 1,335,481 | 19% | 1,280,560 | 17% |
| 一年後 | | | | |
| 在第二年内 | 870,279 | 12% | 1,152,988 | 15% |
| 在第三年内 | 26,178 | 0% | 413,007 | 5% |
| 在第四年内 | 270,634 | 4% | — | — |
| 在第五年内 | 4,552,000 | 65% | 4,800,000 | 63% |
| | <u>5,719,091</u> | <u>81%</u> | <u>6,365,995</u> | <u>83%</u> |
| | <u>7,054,572</u> | <u>100%</u> | <u>7,646,555</u> | <u>100%</u> |

(b) 可換股債券

於年內，持有本金額共196,780,000美元之債券持有人行使其選擇權要求本集團以相當於本金額之129.712%贖回其所持之可換股債券。此等可換股債券已於二零零二年三月二十五日贖回。於二零零二年三月二十五日後，本集團亦行使其選擇權贖回餘下本金額共400,000美元之可換股債券。此餘下之可換股債券已於二零零二年六月二十七日按面值贖回。至此，所有可換股債券已全數贖回。

整體業務回顧

本集團之營業額較二零零一年增加2%至5,156,000,000港元（二零零一年：5,036,000,000港元）。股東應佔溢利則由二零零一年之396,000,000港元增加至660,000,000港元，增幅為67%。

年內，本公司就大埔滌濤山項目作出266,000,000港元之額外撥備，致使該項目之撥備總金額達626,000,000港元。在該撥備總金額中，188,000,000港元已因應物業發售而於二零零二年內變現，而撥備中餘下之438,000,000港元則於二零零二年十二月三十一日尚未動用。至於縉皇居，為數107,000,000港元之撥備亦已於二零零二年內配合物業發售而變現。連同先前於二零零一年變現之420,000,000港元，就該項目作出之撥備合共550,000,000港元中，527,000,000港元經已動用，其餘23,000,000港元則為項目中尚未售出單位之撥備。

本集團之經常性現金流量持續維持強勁，此有賴其於香港及中國之投資物業組合之出租率持續高企，確保提供理想之經常性租金收入。物流及貨倉部亦藉著收購英國一家貨運及物流公司而由亞洲擴展至歐洲。加上基建項目之業績改善，尤其因赤灣集裝箱碼頭及亞洲航空貨運站之貨物處理量增加，以及多項國際投資均有穩定貢獻，因此回顧年內之股東應佔溢利有所增加。

香港物業部

香港物業部於二零零二年錄得總營業額2,705,000,000港元（二零零一年：2,810,000,000港元），佔本集團總營業額52%。年度租金收入達373,000,000港元，較二零零一年之423,000,000港元減少12%。減少之原因主要為於二零零一年七月售出幸福中心及租金調整所致。截至二零零二年十二月三十一日止年度銷售物業所得款項為2,332,000,000港元（二零零一年：2,387,000,000港元）。計入本集團應佔滌濤山額外撥備之75%約200,000,000港元後，本集團應佔該部門虧損約24,000,000港元（二零零一年：224,000,000港元）。此外，由於該額外特別撥備，滌濤山之分層住宅單位、複式別墅及獨立洋房之收支平衡價格，分別由每平方呎3,750港元降至每平方呎3,400港元、每平方呎4,400港元降至每平方呎3,800港元，以及每平方呎4,750港元降至每平方呎4,200港元。

物業銷售

於二零零二年期間，香港之銷售活動持續強勁。銷售收入主要源自年內推出縉景臺及滌濤山，以及縉皇居與企業廣場2期持續錄得銷售所致。

本集團於二零零一年十二月購入位於北角之物業縉景臺。該物業經翻新工程後已於二零零二年一月公開發售，市場反應空前熱烈，所有住宅單位、商舖及停車位於二零零二年十二月三十一日已售罄。

於二零零二年，本集團繼續銷售位於深井之住宅發展項目縉皇居。於二零零二年十二月三十一日，約98%之單位經已售出。於結算日後，亦售出另外4個單位，現僅剩10個單位尚未售出。

本集團亦繼續發售位於九龍灣之工貿大廈企業廣場2期，所有單位於二零零二年十二月三十一日已售罄。

於二零零二年三月，本集團開始公开发售位於大埔滘之滌濤山的分層住宅單位、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，於二零零二年十二月三十一日已分別售出76%、14%及36%。深圳邊境最近開始二十四小時通關，鑒於該發展項目為邊境與城市之中心點，故此吸引力大增。於結算日後亦分別售出3個分層住宅單位、1間複式別墅及5間獨立洋房。

本集團亦已於二零零二年十一月開始預售其擁有50%權益之合資發展住宅項目，荃灣之寶雲滙。該發展項目之建築工程正如期進行。於二零零二年十二月三十一日，該共有210個單位之發展項目經已售出約31%。年底以後，該發展項目之另外6個單位亦已售出。

本集團持續發售位於香港之合資發展項目，並已按權益會計法計入在大角咀項目第一及第二期之業績。第一及第二期已分別售出約92%及85%。於結算日後，該項目第二期另外售出約1%。

投資物業

本集團之豪華住宅物業組合，包括半山區之譽皇居、Branksome、Gladdon、Tavistock及地利根德閣第1與第2座，以及位於港島南灣之Belgravia。該等物業之租賃情況理想，平均出租率高達約97%，有助本集團維持雄厚之經常性收入基礎。

大角咀項目第一及第二期商場發展項目奧海城一及二期之租賃情況理想，於二零零二年十二月三十一日，其出租率分別為87%及92%。

儘管租金收入主要由於尖沙咀幸福中心已於二零零一年七月售出而較二零零一年微跌，惟本集團物業組合之經常性租金收入基礎仍然穩健。除豪華住宅物業組合錄得驕人之出租率外，本集團旗下商用及零售物業亦錄得理想之業績，於二零零二年十二月三十一日之平均出租率分別維持於96%及97%。

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。該發展項目之建築工程現正如期進行，預計將於二零零四年第一季完成。屆時將與本集團座落於港島半山尊貴地段地利根德里之其他高質素豪華住宅互相輝映，為本集團之投資物業組合錦上添花。

九龍灣企業廣場3期之建築亦進展理想，現正進行上蓋工程。年底以後，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。該發展項目預期於二零零四年第一季完成。

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。該項目於落成後將提供約1,600,000平方呎甲級辦公室／零售面積，概念設計現正進行中。

於二零零二年五月，本集團宣布將以約120,000,000港元購入位於荃灣國瑞路152-160號之工業物業中南工業大廈。計劃中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。該宗交易已於二零零三年二月十二日完成。

本集團及信和置業有限公司於二零零二年六月投得地鐵將軍澳坑口站發展項目。該項發展之總綱發展藍圖經已批出，而預計發展項目將於二零零五年第一季完成。本集團在該項目中擁有40%權益。

於二零零二年九月，本集團宣布決定取消進行何福堂重建項目。

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。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。項目之總發展成本估計約為700,000,000港元。收購已於二零零三年一月二十八日完成，該地盤將發展為一高尚之多層住宅大廈，並備有康樂設施，預期將於二零零六年首季落成。

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樓面面積約為319,663平方呎，計劃中該地盤將發展為一個住宅項目。

本集團之香港物業組合總面積約為5,900,000平方呎。投資物業合共佔本集團在香港之組合約30%，包括約1,000,000平方呎之住宅物業及超過744,000平方呎之商用物業。本集團現於香港之發展中物業約為3,700,000平方呎，而持作銷售之已落成物業約為433,000平方呎。本集團將考慮於適當時候增添土地儲備，並於適當情況下尋求機會轉變其用途。

中國物業部

截至二零零二年十二月三十一日止年度，中國物業部之營業額下跌19%至約1,089,000,000港元（二零零一年：1,345,000,000港元），佔本集團總營業額21%。該部門之租金收入約為456,000,000港元（二零零一年：462,000,000港元），而銷售物業所得款項約為401,000,000港元（二零零一年：679,000,000港元）。營業額下跌主要由於本集團於上海華山路之豪華住宅項目嘉里華庭第一期之銷售已接近尾聲所致，而該項目已於二零零零年作首次預售，並於年內完成所有建築工程。北京嘉里中心飯店年內所產生之收益約232,000,000港元（二零零一年：204,000,000港元）。本集團應佔此部門之溢利約為300,000,000港元（二零零一年：293,000,000港元）。

物業銷售及租賃

由於國內經濟持續強勁，加上本集團物業之優越位置及質量，本集團於中國之租賃業務表現令人鼓舞。北京嘉里中心之租賃保持強勁，辦公室樓面及商場之出租率分別約為91%及97%。於年底，北京嘉里中心之服務式住宅嘉里公寓，出租率亦已達約80%。

北京嘉里中心之酒店部份對本集團亦有良好貢獻。於回顧年內，北京嘉里中心之酒店部份之平均入住率由二零零一年之約68%增至二零零二年之約80%，年內平均每晚收費約為114美元。

本集團其他位於上海市之物業之銷售及租賃活動進展均令人滿意。於二零零二年十二月三十一日，上海嘉里中心辦公室大樓、服務式公寓及商場之出租率分別約為97%、71%及94%。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。於年底，第三及五座亦已分別售出92%及71%。於年結日後，第五座再售出3個單位。

至於嘉里不夜城，住宅單位銷售仍然持續。於二零零二年十二月三十一日，第一座之80%及8%已分別租出及售出，而第二座之96%亦已售出。於同日，商場部份之出租率達100%。

於二零零二年十二月三十一日，國際公寓之商場出租率及已出售率分別約為61%及30%。同樣地，上海商貿大廈辦公室樓面分別約有32%及65%已租出及售出，而零售商店有69%租出及31%售出。

於二零零二年十二月三十一日，深圳嘉里中心約39%及59%之辦公室樓面已分別售出及租出。

於二零零二年八月三十日，本集團出售其位於蘇州之住宅及商用地盤予一獨立第三者，代價約為人民幣26,600,000元，銷售已於二零零二年十月六日完成。

物業發展進度

高質量物業的需求持續上升，而嘉里華庭第二期項目現正按進度進行。地盤現正收地中，打樁工程將於收地後進行。

有關於本集團於上海靜安區延安中路第1288號發展項目之土地使用合同，已於二零零二年二月六日簽訂。本集團現正對該項目進行可行性研究及概念設計，以將其納入毗鄰上海嘉里中心發展之一部分。

承接深圳頤園別墅第3A期之成功，第3B期之建築工程亦已將近完成，示範單位已準備予公眾人士參觀。第3B期項目內包括了7座共3款設計不同而各具特式之豪華別墅，於二零零二年十二月三十一日，其中1座別墅已預售，而該項目亦已完成約90%。

本集團位於深圳福田之最新住宅項目雅頌居進展順利。雅頌居之內部認購已於二零零二年十二月底展開，並已售出58個單位，平均每平方米約人民幣9,500元。於回顧期後，再售出5個單位。公開預售將於不久將來展開，而建築工程預期於二零零四年年初完成。

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福田中心區7-3地段，作價約177,000,000港元。該地塊與一新的香格里拉酒店地塊為鄰，並將發展為辦公樓項目以作出租及出售用途。

於本年底，本集團位於福州御泉花園項目之基礎結構已完成，而上層結構工程現正進行中。

建議及未來計劃

於二零零一年十月，本集團投資於一合營公司，名為北京京泰物流置業有限公司，以購買位於北京市朝陽區十八里店之土地。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，該工作亦正在安排中。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。投資於該合營公司之金額估計約為人民幣1,500,000,000元，本集團佔其中20%。

本集團於中國之總物業組合約達17,500,000平方呎。投資物業約達3,900,000平方呎，佔本集團於中國之總物業組合之22%。本集團現有約4,400,000平方呎之發展中物業及約9,200,000平方呎之土地儲備，作日後發展用途。本集團亦會考慮於適當時機補充土地儲備。

本集團將繼續精挑細選，審慎探求並專注於國內各主要城市之投資機會。本集團一貫密切注視市場情況，並不斷作出評估以增強國內土地儲備發展計劃之各種可行性。

物流聯網部

於二零零二年，物流聯網部繼續為本集團主要收入來源之一。於年內，該部門錄得營業額1,318,000,000港元（二零零一年：837,000,000港元，包括出售嘉里貨倉（元朗2）之銷售收入93,000,000港元），佔本集團總營業額約26%（二零零一年：17%）。物流業務收入由二零零一年之318,000,000港元增加189%至二零零二年之919,000,000港元，而倉儲業務收入則由二零零一年之426,000,000港元輕微下跌6%至二零零二年之399,000,000港元。

年內，本集團應佔該部門溢利為167,000,000港元（二零零一年：57,000,000港元）。此項應佔溢利中有142,000,000港元（二零零一年：46,000,000港元）來自倉儲業務，另有25,000,000港元（二零零一年：11,000,000港元）來自物流業務。

貨倉

二零零二年為香港倉儲業務近十年來面對之最困難時期，香港之貨倉空間需求持續減少。面對此等不利市場條件，該部門已實施有效策略，透過持續改善服務質素積極爭取貨量及租戶。因此，比對市場租金於二零零二年下跌超過20%，來自該部門倉儲業務之營業額僅下跌6%。於二零零二年十二月三十一日，該部門經營之整體貨倉物業組合之出租率達92%。

年結日後，於二零零三年一月九日，該部門收購了Kerry BCI Warehouse Holdings Limited（「Kerry BCI」）剩餘之40%股權，總代價為110,000,000港元。於該項收購後，Kerry BCI成為該部門之全資附屬公司，而其主要資產則為在香港之兩個冷凍倉庫。

物流

作為香港主要物流經營商，該部門繼續落實長線策略計劃，建立以亞洲為中心之強大及全面之物流網絡。物流業務收入較二零零一年增加189%至919,000,000港元，其中59%之收入來自香港以外地區。於二零零二年十二月三十一日，該部門之業務遍佈全球12個國家29個城市，僱員數目約1,200名。

中國

鑒於中國經濟增長迅速，該部門於年內繼續專注發展中國業務，於二零零二年首季已開設深圳、青島、上海及天津四個辦事處。廈門辦事處亦於二零零三年年初投入服務。

此外，該部門除了於二零零二年四月透過一家佔50%權益之合營公司成功取得北京甲級國際貨運營運執照外，亦透過另一家佔50%權益之合營公司，上海嘉里漕河涇物流有限公司，於二零零二年十二月於上海取得另一營業執照。該合營公司乃於二零零二年七月與上海漕河涇新興技術開發區發展總公司所成立，並將補足該部門現時於上海外高橋保稅區經營來自上海及其鄰近城市之業務。

該部門位於深圳鹽田保稅區之新物流中心，將於二零零三年年中展開業務，並將作為正在蓬勃發展之珠江三角洲之地區樞紐。與此同時，該部門亦正於福田保稅區經營一個16,000平方米之租賃設施。本集團將於適當時機在此地區進一步開拓其他物流業務。

香港

隨著該部門全球貨運網絡逐漸成熟，該部門於年內在香港所處理之貨運量錄得大幅增長。貨運量增加促使該部門於二零零二年十一月首次包租兩架直航美國之747運輸機。二零零二年十月美國西岸港口關閉，導致貨物必須以空運運送以趕及聖誕節前之訂單，亦為該部門帶來額外業務。該部門將繼續擴展其空運及海運業務，藉以提高其獲取較理想運費之議價能力及為其客戶之貨物爭取空間。

此外，該部門亦成功於年內爭取各類綜合物流客戶，包括工業化工產品、快速流轉消費品（快流消費品）、消費電子產品、高價消費品以及食品及飲料。該部門將貫徹其既定策略，繼續向其跨國企業客戶（即將其製造業務外判予中國廠房及將產品分銷國際市場之客戶）推廣香港為其亞洲地區業務之樞紐。

海外

除深圳鹽田物流設施外，該部門亦正於泰國曼谷以南之Laem Chabang Port興建面積達15,000平方米之物流中心，並將於二零零三年年中展開業務。為配合該部門於該地區之物流發展，該部門亦已於年內在泰國展開其長途運輸業務。

於二零零二年四月，該部門藉收購Trident International Limited（「Trident」）91%權益，成功於歐洲設立其首個物流據點，Trident為來往亞洲與英國之主要貨運貿易商，並於英國提供全面物流服務。此項收購已為該部門於亞洲尤其是中國及香港之貨運業務帶來重大協同效益。於二零零三年二月，Trident易名為Kerry Logistics (UK) Limited，並將以嘉里物流之商標經營。

此外，於二零零三年一月，該部門亦與以德國為基地之物流營運商Rhenus AG & Co. KG（「Rhenus」）組成合營公司，藉以共同推廣歐洲及亞洲市場。根據是項合作，嘉里物流聯網將為Rhenus於亞洲之優先合約物流項目夥伴，反之亦然。

資訊科技

在其資訊科技能力方面，該部門已於年內進行多項提升效率之措施。由內部開發之貨倉管理系統「KerrierWMS」已自二零零二年年中開始代替現有之貨倉運作系統。在貨運業務方面，「KerrierFMS」亦將於二零零三年三月開始運作。目前，該部門亦正改善與其夥伴及客戶之間之電子數據互換效能。

於二零零三年，該部門將繼續加強其物流競爭力以迎接不斷加劇之市場競爭。就地區而言，該部門將繼續專注於中國市場之發展。憑藉其較早加入市場及現已備妥之運作，令其有充份準備獲取潛在客戶，該部門相信其已於中國市場佔有特殊優勢。

基建部

本集團應佔基建部截至二零零二年十二月三十一日止年度之溢利約為101,000,000港元(二零零一年：217,000,000港元)。基建部溢利大幅下跌之主要原因為出售滬寧高速公路之溢利已於二零零一年十二月入賬，而年內其他基建投資之業績實際上則有所增長。

赤灣集裝箱碼頭之營運繼續進展良好，其第三個泊位為二零零二年全年帶來貢獻。年內之吞吐量達1,173,595 TEUs，較二零零一年增長82%。而該破紀錄之吞吐量亦為該公司奠下另一個里程碑。本集團以權益會計法計入截至二零零二年十二月三十一日止年度有關此投資之溢利為49,000,000港元(二零零一年：17,000,000港元)。

赤鱸角之空運站營辦商亞洲航空貨運站於二零零二年創下新紀錄，年內之吞吐量達431,416噸(二零零一年：366,602噸)。本集團以權益會計法計入之二零零二年溢利為27,000,000港元(二零零一年：22,000,000港元)。

年內，西區海底隧道亦為本集團帶來正面貢獻，本集團應佔溢利為25,000,000港元(二零零一年：13,000,000港元)。於二零零二年六月，一個由西區海底隧道股東組成之財團(本集團擁有15%權益)成功獲政府批准延長海底隧道之管理合約，由二零零二年九月起計為期兩年，此後可再延長兩年。此兩項投資均達致預期之表現。

國際投資

本集團應佔國際投資部截至二零零二年十二月三十一日止年度之溢利為46,000,000港元(二零零一年：32,000,000港元)

本集團於澳洲悉尼之合營項目Jacksons Landing之預售銷情持續令人滿意。於二零零二年十二月三十一日，於7個專區內推出發售及預售之841個單位中，有747個經已售出。其他專區之建築工程亦如期施工。年內本集團以權益會計法計入其所分佔之除稅後溢利為13,000,000港元(二零零一年：10,000,000港元)。

本集團繼續自其於菲律賓EDSA Properties Holdings Inc. (「EPHI」)之投資獲得穩定收入。儘管市場競爭激烈，於二零零二年十二月三十一日，Shangri-La Plaza Mall及The Enterprise Center之出租率分別達95%及82%。

於二零零二年八月六日，EPHI之董事會(包括獨立董事)一致通過批准EPHI與其相聯公司Kuok Philippine Properties, Inc.訂立協議備忘錄，據此，雙方將於馬尼拉之Makati中心商業區之心臟地帶興建一幢豪華住宅大廈The Shang Grand Tower。EPHI將佔該項目之可售實用面積約68%之實益權益。

EPHI已於二零零二年六月十三日之股東週年大會上批准就每持有100股EPHI股份發放57股股份作為股息，並已於二零零二年十一月二十二日派發。本集團透過菲律賓預託證券形式持有之EPHI承托股份獲派作為股息之股份達531,931,488股。為收取該股息配額，現已訂立補充協議，修訂以預託證券換取EPHI股份之比例，由每份預託證券換一股EPHI股份，改為每份預託證券換1.57股EPHI股份。因此，本集團全資附屬公司Travel Aim Investment B.V.持有之933,213,138份預託證券涉及之EPHI承托股份，已由933,213,138股EPHI股份增至1,465,144,626股EPHI股份。

於二零零三年二月十九日，EPHI公布其截至二零零二年十二月三十一日止年度之業績，股東應佔溢利約為210,090,000披索（二零零一年：223,540,000披索）。股東應佔溢利下跌之主要原因為年內動用銀行貸款進行商場之翻新工程，導致利息支出增加所致。本集團自EPHI之投資錄得33,000,000港元（二零零一年：21,000,000港元）之溢利。

捐款

於本年度，本集團之慈善捐款合共228,000港元。

信貸評級

於二零零二年五月二十一日，標準普爾審核包括本公司在內香港8間地產公司之評級，本集團被再次確認為「BBB-」水平，為8間經審核公司中僅有3間可維持其投資評級水平之公司之一。

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滙風險水平偏低，故此本集團並無重大之外滙風險。年內，本集團贖回所有尚餘之可換股債券，其本金總值為197,180,000美元。故此，美元借款於二零零二年十二月三十一日得以削減至20,000,000美元。於二零零二年十二月三十一日，外幣總借貸（不包括人民幣借貸）約為204,000,000港元。人民幣貸款於年底時為人民幣510,500,000元（二零零一年：人民幣795,500,000元）用於為本集團於中國之項目提供融資。

為充份利用目前之低息環境，本集團於二零零二年一月二十三日簽訂銀團貸款協議，該協議為一項4,500,000,000港元之5年期無抵押信貸。此項信貸之利率為香港銀行同業拆息加40點子，並已用作為二零零零年五月簽訂之現有4,205,000,000港元銀團信貸進行再融資。銀行界對此項信貸反應非常熱烈，13間著名銀行及財務機構為交易進行包銷，並於貸款截止時獲17間銀行參與作為借款人。本集團獲總承擔款項達7,150,000,000港元，較最初之信貸額4,500,000,000港元高出58%。雖然該筆信貸獲大幅超額認購，惟本集團決定維持信貸額為4,500,000,000港元。

此項信貸由本集團自行安排。貸款成功完成足證本集團獲銀行界鼎力支持。

本集團大部份借款均以浮息利率計算。於二零零二年十二月三十一日，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。

憑藉本集團於二零零二年一月成功完成自行安排之銀團貸款及全面贖回可換股債券後，本集團已將借款到期日延長，並同時降低借款成本。於二零零二年十二月三十一日，本集團之總借款達7,054,000,000港元，其中19%（二零零一年：34%）於一年內到期，而12%（二零零一年：12%）及69%（二零零一年：54%）分別於第二年及第三至五年到期。年內，本集團之大部份借款仍為無抵押借款。於二零零二年十二月三十一日，無抵押債務約佔借貸總額之91%，而借貸淨額之總數合共約為5,633,000,000港元，因此按股東權益約21,000,000,000港元計算，資產負債比率約為27%。

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。

於二零零二年十二月三十一日，本集團之未動用融資約達6,231,000,000港元，手頭現金淨額約1,421,000,000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。

或然負債

本集團為聯營公司及投資企業公司獲授之銀行及其他信貸提供擔保，亦為在中國之若干物業之一手買家獲授按揭信貸向若干銀行提供擔保。於二零零二年十二月三十一日，本集團之擔保所涉及信貸之已動用金額（亦即本集團之財務風險）分別約為912,000,000港元（二零零一年：1,038,000,000港元）及約84,000,000港元（二零零一年：151,000,000港元）。在有需要情況下，本集團將會在日常業務範圍內提供擔保，反賠償或承擔以保證本集團所承接項目之責任。

上市規則第19項應用指引要求本集團披露向聯屬公司提供之財務資助及擔保，以及對本公司控權股東之特定履行之責任。本公司對於提供財務資助及擔保而須作出之披露之情況從一九九九年十二月三十一日起已不存在，且於結算日仍處於此情況。再者，於結算日，本集團並無任何載有需要控權股東履行特定責任的貸款協議。董事根據審核委員會之建議，認為本公司繼續作出上述披露，乃符合良好公司管治及披露。有關披露之詳情可參閱本公司二零零二年年報內之董事會報告。

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。本集團在香港之3個最新發展項目Branksome II、寶雲滙及企業廣場3期，均已引入諸如廢物管理及回收等環保措施。而寶雲滙之設計亦為單位加設露台，讓光線充份進入室內。

同時，本集團亦致力將此環保概念推廣到本集團在中國及海外之其他發展項目中。此推廣見證於中國深圳市福田區之雅頌居，其65%之地盤面積已預留作廣闊綠化園林地帶。超過1,500株樹木將種植於其中，並在不同季節開花長葉。在菲律賓馬尼拉之The Enterprise Center，憑藉其「能源節省計劃」，於二零零二年七月獲汶萊第三屆週年東盟能源大獎獎項。最後評審指The Enterprise Center為菲律賓最具能源效益之大廈，並於全東盟地區名列第5。

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。

公司管治

本公司矢志達致高質素之公司管治水平，從而為本集團之整體營運提供一套明確之原則，同時有助提升股東價值。於本年內，本集團十分高興見到其致力維持有效披露及公司管治之努力，已獲得社會認同，其詳情如下：

- (1) 於二零零二年二月，國際知名財經雜誌Euromoney進行一項「亞洲最佳公司」之調查。本公司於該項調查中名列香港前三家最佳地產公司之一。

- (2) 於二零零二年十一月，香港董事學會在其舉辦之「傑出董事獎」中，將「最佳上市公司董事會大獎」授予本公司。
- (3) 於同月，香港會計師公會亦將非恒生指數成份股組別之「最佳公司管治披露大獎」中之鑽石大獎（乃最高榮譽大獎）授予本公司。此乃本公司連續第三年於此組別中獲得獎項。
- (4) 本公司亦於二零零二年十二月榮幸地於香港管理專業協會舉辦之「二零零二年度最佳年報獎」評選中獲得好評。

企業傳訊最新動向

網站

自於一九九八年五月啟用以來，嘉里建設有限公司網站繼續發揮提升本集團公司形象之作用，並成為第三者獲得本集團及其現時活動資料之有效來源。投資界及物業買家之反應令人鼓舞，自網站啟用以來之每月平均瀏覽次數如下：

| | 二零零二年 | 二零零一年 | 二零零零年 | 一九九九年 | 一九九八年 |
|----------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 瀏覽次數（每月） | 537,029 | 347,316 | 156,928 | 69,994 | 37,777 |

其他網站如「Kerry Home」及個別專為本集團發展項目（如寶雲滙、企業廣場2期及滌濤山等）而設之網站亦已推出。「嘉里物流」網站除作為物流及倉庫部門之資訊網站外，亦是個商業對商業之網基平台，可供登記用戶進入以進行電子商業交易。EPHI及Jacksons Landing亦已推出其各自之網站。所有該等網站均與嘉里建設之網站連線，瀏覽該等網站之人士亦可進入嘉里建設之網站。

與投資者之關係

為發展及保持與投資者之良好關係，本集團於年內曾參與多項巡迴推介及會議，詳情如下：

| 日期 | 項目 | 主辦機構 | 地點 |
|----------|----------|-------------------------------|-----|
| 二零零二年三月 | 巡迴推介 | 所羅門美邦 | 倫敦 |
| 二零零二年五月 | 投資者簡布會 | EDSA Properties Holdings Inc. | 馬尼拉 |
| 二零零二年五月 | 巡迴推介 | 摩根士丹利 | 悉尼 |
| 二零零二年八月 | 香港物業企業日 | 德意志銀行 | 香港 |
| 二零零二年九月 | 物業論壇 | 摩根大通證券 | 香港 |
| 二零零二年十月 | 泛太平洋股市會議 | 摩根士丹利 | 新加坡 |
| 二零零二年十一月 | 大中華股市會議 | 摩根大通證券 | 上海 |

前景

環球經濟依然疲弱，美國市場尚待復甦。投資者信心已受到美國企業賬目問題及中東開戰之可能性所影響。對美國市場亦步亦趨之香港經濟亦受其影響而會持續不明朗。

儘管有此不利因素，本集團仍對香港及中國之物業市場長遠前景有信心。利率降至歷來最低水平，使買家購買物業之能力大增，再加上政府近期頒布之措施，可繼續刺激香港優質樓宇之需求。在中國，由於生活水平提升，對優質樓宇之需求亦繼續增加。深圳邊境開放二十四小時通關亦會對深圳物業市場產生刺激作用。

為利用當前市場形勢，本集團已採取行動，分別在香港及中國補充優質土地之儲備。鑒於本集團在香港豪宅市場所享之地位以及在中國各大城市如北京、上海及深圳所建立之穩固據點，一旦機會湧現，本集團便可處於有利位置掌握先機。本集團穩健及持續增長之經常性收入基礎以及健全之財政狀況，亦可協助本集團應付未來之挑戰。憑藉上述所有穩健之基本因素，本集團對本身可在未來幾年站於有利位置進行擴張及發展充滿信心。

董事及職員

於二零零二年年結時，本公司及其附屬公司有3,148名僱員。僱員之薪金乃維持於具競爭力之水平，而花紅亦會酌情發放。其他僱員福利包括公積金、保險及醫療福利、教育資助及培訓計劃及購股權計劃。

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。

於二零零二年十二月三十一日，根據一九九七年購股權計劃授出可認購合共31,828,769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。

暫停辦理股份過戶及登記

本公司將於二零零三年四月九日（星期三）至二零零三年四月十五日（星期二）（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。股東如欲收取建議之末期股息，須於二零零三年四月八日（星期二）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。待股東於本公司之股東週年大會上批准派發末期股息並附以股代息選擇權後，股息單及根據二零零二年以股代末期股息計劃將予發行之新股股票將於二零零三年五月三十日（星期五）或相近日子派發。

股東週年大會

本公司之股東週年大會將於二零零三年四月十五日（星期二）上午十時三十分假座香港中環法院道太古廣場港島香格里拉大酒店三十九樓天窗廳舉行。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於二零零二年十二月在聯交所購回合共226,500股(二零零一年：無)已繳足股款之股份，總代價為1,248,000港元(二零零一年：無)，藉以提高每股盈利。該等股份之購回價為每股5.45港元至5.55港元，而該等股份已全部註銷。

除上述者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

致謝

本人謹代表本公司之董事會向全體管理層及員工致以衷心謝意，感謝他們一直勤奮工作、盡忠職守、積極貢獻及默默支持。本人亦感激各董事之英明領導及指引，以及本集團之投資者及策略性夥伴於年內給予之支持及信任。

承董事會命
董事長
郭孔銓

香港特別行政區，二零零三年三月三日

附註：

1. 本公司二零零二年之年報將於二零零三年三月十四日或相近日子在本公司之網站(www.kerryprops.com)登載，並於二零零三年三月二十一日或相近日子備妥派發。
2. 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45(1)段至第45(3)段(包括首尾兩段)規定之所有資料。

「請同時參閱本公布於經濟日報及信報刊登的內容。」