

本人欣然向各位股東報告截至二零零四年十二月三十一日止年度（「本年度」）之業績。



業績

本年度集團之股東應佔溢利為19.56億港元，較二零零三年之3.95億港元上升395%。盈利增長主要由於物業投資及發展業務的溢利貢獻上升12倍，以及年度內集團物流和貨運業務的溢利貢獻有378%增幅。

年內每股盈利為163.20港仙，較二零零三年錄得之每股33.44港仙增加388%。

董事會建議派發末期股息每股40港仙（可以股代息）。連同中期股息每股20港仙，二零零四年

年度全年股息合共每股60港仙，較二零零三年之每股28港仙增加114%。

於二零零四年，集團由於所持投資物業組合而錄得應佔重估盈餘16.89億港元。其中2.75億港元已撥入集團損益賬計算為二零零四年集團股東應佔溢利19.56億港元中之一部份。集團於投資物業組合之重估盈餘之餘額14.14億港元，亦已撥入集團於二零零四年十二月三十一日投資物業重估儲備中。

集團業務概覽

I. 物業投資及發展

香港

本集團的香港物業部在二零零四年進展良好，錄得股東應佔溢利8.55億港元，較二零零三年之淨虧損2.13億港元，大幅改善。

年度內，本集團位於香港中半山的豪華住宅物業項目Branksome Crest竣工，為集團在香港的豪宅投資物業組合再添一優質項目，推出後深受企業租戶及居港行政人員歡迎。

住宅物業銷售方面亦取得佳績，年度內透過推售三個主要項目－將軍澳蔚藍灣畔、西九龍奧運站奧海城第I及II期，共售出約38萬平方呎住宅物業。年內，集團並開展了九龍何文田山道15號住宅項目的工程。該豪宅物業樓面面積15.5萬平方呎，預期於二零零六年第一季落成。此外，荃灣國瑞路及鴨脷洲兩個住宅項目的初步規劃已展開，為集團發展中物業組合增加約71.5萬平方呎。

寫字樓方面，本集團位於九龍灣的甲級商廈及地標項目企業廣場3期已順利完成。截至年底，約56%企業廣場3期寫字樓樓面已售出。毗鄰的企業廣場5期亦已於本年度內展開發展工作，該項目是一所優質寫字樓及零售綜合物業，樓面面積達160萬平方呎。其中商場計劃於二零零六年第四季落成，辦公大樓則預計在二零零七年第二季竣工。

中國

年度內，本集團在中國的發展迅速，錄得股東應佔淨溢利達5.63億港元，相對二零零三年之3億港元增長達88%。增長主要源於中國物業租賃的經營溢利比二零零三年上升58%及三個項目的銷售，包括上海嘉里華庭第I期、福州御泉花園及深圳雅頌居。

興建中的項目包括樓面面積達64.2萬平方呎的上海嘉里華庭第II期，預期在二零零五年第四季落成。上海嘉里不夜城第II期亦如期發展，該項目的樓面面積共160萬平方呎，包括住宅、寫字樓及商鋪物業，計劃在二零零七年或之前分階段完成。

本集團在年內開展之新項目，包括位於上海靜安高級商業區，樓面面積達360萬平方呎的綜合物業，該合資項目可望於二零零八至二零零九年間分階段落成。另一在策劃中位於深圳福田區的辦公大樓及商鋪之項目，預計在二零零七年完成，而位於北京朝陽區的十八里店合資項目則計劃於二零一一年或之前分期完工。

澳門

澳門特區政府及私人機構已承諾投放大量資金於澳門的博彩、道路、鐵路及社會建設，因而對澳門物業價值和需求有持續的正面影響。相信澳門該可在未來數年為集團提供可觀的盈利商機及發展空間。

為捕捉此商機，本集團已收購澳門會議展覽中心有限公司之71%權益。該公司在澳門路氹擁有一幅土地。澳門特區政府按照其城市規劃要求，決定重新規劃路氹一區。本集團已同意澳門特區政府的建議，用另一幅住宅用地來交換路氹土地，該土地於完成發展後，可提供最高總樓面面積約達280萬平方呎之住宅。換地計劃將於土地交換細則落實後進行。

II. 物流聯網

本集團的物流業務在二零零四年發展非常迅速。於九月，嘉里物流宣佈收購大通國際運輸有限公司（「大通」）的70%權益；大通為中國內地主要物流、貨倉、速遞及貨運營運商，交易已於二零零五年一月十三日完成，是嘉里物流進一步拓展泛中華物流網絡的重要里程碑。收購後，大通正式易名為嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通物流」），嘉里大通物流在內地設有120個辦事處，覆蓋內地所有省份，服務網絡遍及全中國超過1,100個城市。本集團正將嘉里大通物流和嘉里物流在中國的業務全面整合，讓兩者更能發揮其優勢，並達至最佳協同效應。

年度內完成的收購項目還包括泰國 Siam Seaport Terminal & Warehouses Co., Ltd.（現更名為 Kerry Siam Seaport Limited [Kerry Siam]）之54.98%權益。Kerry Siam在泰國為貨輪提供各類散貨的裝卸及相關服務，並經營貨倉和運輸業務。此項收購進一步

增強集團在東南亞市場的覆蓋，在地理位置上亦提供了策略性優勢，有助集團捕捉亞洲區內及國際間貿易市場增長所帶來的商機。

在中國，本集團設於上海外高橋保稅區的保稅物流中心經已落成，該中心面積達15.27萬平方呎。另一個面積17.33萬平方呎的保稅物流中心則設在天津保稅區，預期於二零零五年年中落成。此外，本集團亦計劃在深圳福田保稅區內興建一個面積達26.9萬平方呎的保稅物流中心，現時已展開了前期規劃工作，預期中心可於二零零六年第一季落成。隨著以上的保稅物流中心陸續落成，嘉里物流將可為客戶提供一系列現代化的設施網絡，為嘉里物流及嘉里大通物流在中國現有的貨運及配送服務提供更佳配套，進一步強化本集團在中國的物流業務。

集團亦於年度內，將其持有亞洲航空貨運站及赤灣集裝箱碼頭之權益，從基建部轉移至嘉里物流。重組使嘉里物流可更積極參與兩項

設施的管理，有效發揮協同優勢，透過整合和合作創造新商機。

III. 基建

本集團於二零零四年簽訂了兩項在中國的基建投資。首項投資與內地主要國營電力公司中國國電集團公司合作，在江西省余干縣興建及經營一座燃煤發電廠，預期於二零零七年年年底落成。第二項投資則夥拍Chemquest Sdn. Bhd.（「Chemquest」），在內蒙古呼和浩特市擁有、經營及維修保養若干水利設施。Chemquest擁有廣泛的環保工程投資及管理經驗。

集團的策略是利用本身對中國市場的豐富知識，跟具備專業技術、經驗和具有良好往績的策略夥伴組成合資公司，共同捕捉基建方面的發展商機。故集團在中國的兩項基建投資均佔少數權益。

展望

二零零四年全球經濟的表現強勁，中、美兩國在當中擔演了主要角色。面對原油、鋁及鋼等商品的价格上漲，中國經濟表現出頑強的適應力，中央政府在二零零四年間實行宏觀經濟政策以控制固定資產投資，反應亦算理想。儘管區內經濟開始面對加息的壓力，我們認為市場對息率上升已有所準備，故對中、港兩地的經濟前景依然具有信心，並且相信本集團在未來數年的前景將可持續改善。

二零零四年，香港經濟復甦，市場氣氛亦轉好，全年本地生產總值上升約8%，較二零零三年的3.2%為高。而香港之總出口額亦增加約16%至20,190億港元。我們深信，隨著中國經濟持續穩定及增長，香港與珠江三角洲進一步融合，加上內地與香港更緊密經貿關係安排的輔助，香港在二零零五年的經濟將可維持增長。

香港物業市道方面，鑑於二零零四年內高檔豪宅物業的供應有限，加上通縮週期結束，利息環境有利，個人及企業借貸比率改善，來自內地和其他國家的旅客數目預期穩步增加。故此，我們相信二零零五年，香港的物業市道可承著二零零四年的勢頭繼續上揚，對本集團在香港的物業投資及發展業務有利。

中國在持續強勁的出口貿易支持下，二零零四年國內生產總值錄得9.5%之增長（二零零三年：9.1%），二零零四年年底之貿易順差達320億美元。此外，在中國的海外投資全年亦增加13%。強勁的增長難免帶來通漲壓力，然而同期消費物價指數僅上升了約2.7%，反映中國的生活指數仍然受控。

我們認為中國具備優厚條件穩步向上，預料國內生產總值及資本投資將有適度增長，通漲壓力不會過

甚，而富裕消費階層將繼續擴大，基礎建設尤其是省級及鄉鎮地區的建設將會倍受重視。隨著中國的經濟發展逐漸延展至一級城市以外的省會都市，本集團將會在北京、上海及深圳現有的物業組合以外，尋求在其他省市的主要地段進行物業發展。

二零零四年，亞洲地區以至全球的貿易量均有增長，本集團物流業務亦因而受惠。我們相信，亞洲在未來世界貿易中的角色愈加重要，物流部門的營業額和邊際盈利亦可持續提升。此外，嘉里物流及嘉里大通物流將兩者在內地的業務整合後，將可大大增強營運覆蓋，為部門創造協同效益，提升整體效率。二零零五年，該部門的工作目標，是將內地嘉里大通物流的業務與其全球物流聯網全面融合。嘉里物流在中國以「嘉里大通物流」的品牌奠定市場強勢，又在亞洲建立起第三方物流專家的領導地

位，極有條件為個別專門行業和全球客戶提供優越的供應鏈管理服務，亦預期這些服務的需求會在未來幾年持續大幅上升。嘉里物流的全球聯網日益壯大，客戶基礎更深、更廣，相信其將可為集團提供更理想的盈利貢獻。

基建業務方面，本集團會繼續在中國物色和評估其他公共事業和環保項目的投資機會，為集團提供可觀的回報和穩定的經常性收入。

本集團的未來發展方向，將繼續圍繞拓展物業投資及發展和物流聯網兩大核心業務，另對基建業務採取選擇性投資策略，專注投資優質項目，為集團帶來穩定及經常性收入。另一方面，本集團的首要目標是維持一個健康平衡的優質物業及收益基礎，並審慎管理風險、評估項目及執行風險控制措施。

企業管治

本集團致力維持最高的企業管治標準，並竭力對股東保持透明度。本集團遵循審慎的財務管理政策，並擁有結構完善的會計、財務報告及內部監控系統。二零零四年，本集團獲香港董事學會頒發「傑出董事獎」。有關本集團就企業管治所奉行的法規遵守措施詳情，請參閱本年報內「企業管治報告」一節。此外，本集團為職員提供法規遵守、項目評估及執行的相關培訓，以增進各同事的專業知識、專業技能及管理技巧。在嚴謹的企業管治下，嘉里建設有限公司持續獲標準普爾授予「BBB-」信貸評級，為香港其中一間最佳評級之上市公司。

董事交接

李王佩玲女士因其他事務繁忙關係，已於二零零四年九月二十九日辭任獨立非執行董事職務。本人謹代表董事會，對李女士在出任該職務期間所作出的建樹、指導和貢

獻，致以謝意。本人同時藉此機會歡迎William Winship Flanz先生加入本公司董事會。Flanz先生具備豐富國際銀行及投資銀行經驗，於二零零四年九月二十九日獲委任為嘉里建設有限公司獨立非執行董事。

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、工作熱忱及對集團的支持，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，以及各投資者和業務夥伴對集團的不懈支持及信任，致使集團能精益求精，不斷邁進新里程。



洪敬南

董事長

二零零五年三月八日，香港