

“嘉華員工是集團最寶貴的資產，集團的成就有賴每一位員工的才幹及努力。”

主席  
呂志和博士  
MBE, 太平紳士, LL.D, DSSc



### 整體經濟回顧

過去的一年，香港的經濟從二零零三年的困境中，慢慢復甦過來。隨著中央政府一系列的支持措施，如：旅客自由行、CEPA 等，本地的投資及消費信心有不同程度的反彈，經濟情況明顯改善。加上全年利息低企，金融市場的資金充裕，令企業經營成本減輕。在這些有利的條件下，大部份企業的營運都得以改善，由此帶動就業情況扭轉過來，失業率掉頭回落，而持續了數年的通縮也轉為輕微的通脹。經濟的改善，令香港各行各業呈現久違了的生氣。

隨著整體經濟的復甦，香港的地產市道亦於二零零四年好轉，買賣交投活躍，樓價亦有可觀的增長。在土地供應方面，在停止賣地兩年多後，去年共有三次政府公開賣地及市區重建局（「市建局」）的六個項目競投，發展商都踴躍參與，氣氛十分熱烈。整體而言，房地產市場於去年已擺脫數年來的不景氣。

內地經濟於去年四、五月份進入一個新的宏觀調控週期，中央政府對個別投資過度的行業作出調整，令整體經濟不致出現過熱情況。內地不同行業對宏觀調控措施有不同程度的反應，其中房地產市場於第二及第三季有放緩的現象，但受抑壓的市場需求卻在第四季令成交量及樓價重拾升軌，其中尤以上海等大城市為甚。



## 集團業務回顧

二零零四年是集團地產業務業績理想的一年。嘉皇臺 (The Palace)、嘉華星濤灣 (La Costa)、朗逸峯 (The Cairnhill) 及海雲軒 (Anglers' Bay) 均錄得驕人成績。這幾個項目各有特色，在外觀設計、實用比率、內部間格、會所設施等各方面都貫注了新元素，贏得了客戶的讚賞，貫徹了集團「精緻質優，物有所值」的經營信念。

集團在二零零四年五月份的政府土地拍賣會上投得沙田銅鑼灣山低密度住宅地皮，可建面積約二萬四千平方米。集團另於二零零四年六月成功奪得「市建局」的灣仔莊士敦道重建項目，乃該局去年推出六個項目中唯一位於香港島的項目，可建面積約一萬九千平方米。

上海地產方面，位於徐匯區淮海中路黃金地段的嘉華中心如期在二零零五年第一季峻工，部份租戶亦已遷入辦公，而無論出租比率、簽約租金及租戶組合皆與預期吻合，令人滿意。

集團位於大寧國際社區的高檔住宅項目第一期——慧芝湖花園 (Shanghai Westwood) 將於二零零五年上半年開始發售，而第二及第三期將於未來兩年相繼面世。估計整個總可建面積近約四十萬平方米的項目，可為集團帶來理想的回報。

至於集團另外兩個分別位於徐匯區建國西路及靜安區烏魯木齊北路的豪宅項目，則可望於二零零五年內完成拆遷後，開展建築工程。

香港的建材市場仍然疲弱，樓宇建築量及公共工程數目仍然不足以令市場的需求大幅增加。業界的對策是繼續緊控成本，並透過不同方式進行市場整固。內地的建材市場在宏觀調控的打擊下，有呈現放緩的跡象；而過去兩年策劃的大部份新項目已陸續於二零零四年內完成並投產，開始為集團提供盈利貢獻。

## 展望

展望世界經濟在二零零五年會有穩健的增長，雖然利率會在美國的帶動下向上攀升，但相信仍會處於相對上可接受水平。亞洲區的焦點仍然是中國內地的經濟發展，估計儘管經過去年的宏觀調控，二零零五年會繼續有可觀的增長。

集團相信香港房地產市道在二零零五年會繼續向好，在仍然相對低利息及市民收入增加的推動下，樓價會進一步上揚，優質的住宅項目將會成為市場焦點，預料集團發展中的項目會因此得益。另一方面，集團亦將積極參與土地拍賣及招標，致力增加土地儲備。管理層預期上海的物業市道於來年仍會保持蓬勃，集團在致力完成手上的項目外，亦會尋找新的投資機會。集團剛於二零零五年一月三十一日與上海寶鋼集團公司、日本三菱商業株式會社及東急不動產株式會社合組合資公司，開拓內地房地產業務。該合資公司現正待有關政府部門審批，待正式成立後，集團將有進一步資料透露。

建材業務方面，預期內地的新項目將會是盈利的最大推動力，管理層會繼續致力「達標達產」，務求實現投資時的盈利目標。另一方面，收購澳門娛樂業務的初步概念研究仍在進行中。

## 嘉華員工

嘉華員工是集團最寶貴的資產，集團的成就有賴每一位員工的才幹及努力。

集團日前痛失了一位能幹的同僚。嘉華國際獨立非執行董事吳樹熾博士，於二零零五年一月十日因病與世長辭。吳博士生前對集團貢獻良多，董事會全人對其離世深感惋惜。

集團歡迎廖樂柏先生 (Mr. Robert George Nield) 及葉樹林博士分別加入嘉華國際及嘉華建材為獨立非執行董事，深信該兩位加入董事會，能為集團的業務作出更多的貢獻。

## 嘉華集團五十週年金禧紀念

值得高興的是二零零五年為嘉華集團成立五十週年誌慶。為慶祝金禧紀念並進一步提升嘉華集團的企業形象，我們將推出連串的市場推廣活動。自一九五五年嘉華首間公司創立以來，嘉華集團在過去半世紀與香港結伴成長。今日，香港已成為國際大都會。嘉華集團與香港共同締造歷史之時，亦成功於大中華地區立足並穩佔市場一席位。嘉華集團採取的多元化業務策略使我們能抓緊不少契機成為跨國企業，發展前景理想。

二零零五年，香港經濟曙光再現，一顆東方明珠再一次展露其光芒。本人衷心期望新的年代能為所有的香港人帶來無限的希望與機會。

最後，本人謹代表董事會向集團之董事，管理層及嘉華員工在過去一年所作之努力及貢獻致以衷心感謝。

主席

呂志和博士

香港，二零零五年三月三日