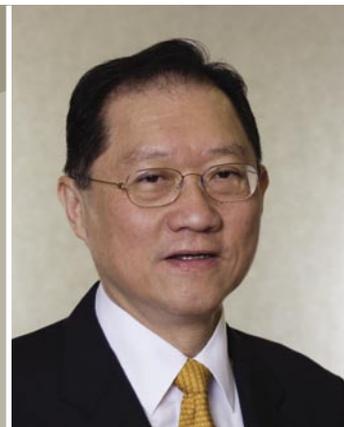


董事會主席

報告書



洪敬南先生
董事長

本人欣然向各位股東報告嘉里建設有限公司（「本公司」），連同其附屬及聯營公司（統稱「本集團」）截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績。

業績

截至二零零五年十二月三十一日止年度之集團股東應佔溢利為30.67億港元，較二零零四年之22.71億港元上升35%。盈利增長主要由於香港地產業務的溢利上升29%，物流和貨運業務的溢利上升16%，以及投資物業公允價值上升，並已列入本年度集團損益賬。

年內每股盈利為2.53港元，較二零零四年錄得之每股1.90港元增加33%。

股東應注意，上述業績乃本公司採納多項於二零零五年一月一日起生效之全新或經修訂之香港會計準則後首次編製之全年業績。當中最重要者，乃採用公允價值基準處理投資物業。採用此項會計政策對本集團股東應佔溢利之影響如下：

	截至十二月三十一日止年度		增加
	二零零五年 百萬港元	二零零四年 百萬港元	
未計算投資物業公允價值變動/重估盈餘淨額及其相關稅項的影響前的股東應佔溢利	1,759	1,580	11%
加： 投資物業公允價值變動/重估盈餘淨額及其相關稅項的影響	1,308	691	
股東應佔溢利	3,067	2,271	35%

董事會建議派發末期股息每股0.50港元（可以股代息）。連同中期股息每股0.20港元，截至二零零五年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.70港元，較二零零四年之每股0.60港元增加17%。

二零零五年集團業務概覽

I. 物業投資及發展

中國

年內本集團中國物業部錄得股東應佔淨溢利3.72億港元，較二零零四年之5.48億港元有所減少。

基於中央政府推行紓緩價格壓力政策，過去一年中國住宅物業銷售輕微放緩。但年內本集團在中國的投資物業組合均錄得高租用率，為集團帶來豐厚的經常性收益，其中包括北京嘉里中心、上海嘉里中心及深圳嘉里中心。年內，集團並已把握機會吸納可發展總樓面面積達460萬平方呎之優質土地，藉以擴大土地儲備。

集團於二零零五年十月與香格里拉（亞洲）有限公司、Allgreen Properties Limited及上海陸家嘴金融貿易區開發股份有限公司訂立合資經營協議，於上海浦東區鄰近上海新國際博覽中心黃金地段興建一綜合發展項目。本集團佔該項目40.8%權益，項目總樓面面積共248萬平方呎。上海將於二零一零年主辦世界博覽會，該項目的發展正好與上海浦東區的發展互相配合。

國內主要二線城市經濟日益興旺，本集團亦積極作出投資，把握經濟增長所帶來的機會。集團已於杭州購入一幅可建總樓面面積達180萬平方呎之地塊，以及一幅在揚州可建總樓面面積達100萬平方呎之地塊。

上述投資貫徹集團興建大型綜合用途物業的主要業務策略，以迎合國內日益增加的富裕消費群之需要。

香港

年內本集團香港物業部錄得股東應佔淨溢利14.29億港元，較二零零四年的11.87億港元有所增長。

二零零五年香港經濟蓬勃，今年內本集團的住宅與辦公室物業租金均顯著上調。本集團亦把握市場對優質辦公室與豪宅需求殷切之機會，於年內出售若干投資物業，錄得可觀的邊際利潤。

本集團於年底前已就鴨脷洲及荃灣物業發展項目補足地價。此外，本集團於年內於港島區購得兩幅地塊，分別位於著名「蘇豪」區些利街，及西半山第一街/第二街，這些地塊均可為集團提供優厚發展潛力。

年內本集團位於九龍灣的企業廣場5期項目進展良好。這個包括名為「MegaBox」的大型零售及娛樂中心，以及兩幢甲級辦公樓的項目，乃本集團香港物業組合中的重要部分。預計於二零零七年年中竣工後，企業廣場5期將成為該區的主要地標，同時亦將進一步提升本集團於毗鄰現有辦公室與商用物業的價值。

於二零零五年十二月三十一日，本集團在香港的發展中物業的總樓面面積合共310萬平方呎，為集團在香港的發展提供足夠的土地儲備，直至二零零九年。

澳門

澳門過去一年經濟發展蒸蒸日上。本集團對澳門的前景及其經濟增長潛力充滿信心，並會致力於澳門發展豪華住宅項目。

II. 物流聯網

本集團物流聯網部嘉里物流聯網有限公司於本年度錄得股東應佔淨溢利10.85億港元，較二零零四年度の4.38億港元有所增長。

物流聯網部於二零零五年進行大規模拓展計劃。於泰國鄰近曼谷南部 Laem Chabang之Siam Seaport完成興建一個80萬平方呎之內陸貨櫃站。於歐洲方面，本集團之業務伸展至西班牙，以及於英國收購兩家提供多項物流服務的公司。本集團與Lynden International 訂立代理協議，合作發展泛太平洋區貨運業務。Lynden International 總部位於美國，在美國、加拿大、墨西哥及波多黎各均設有辦事處。

於中國，完成收購大通國際運輸有限公司（現已易名為嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通物流」））70%權益，為部門拓展中國業務的重要里程碑。嘉里大通物流成立超過20年，於國內設有逾120個辦事處，服務超過1,100個城市。嘉里大通物流現為國內領先物流經營商之一。再者，現時集團擁有逾100萬平方呎的保稅物流中心，包括於二零零五年落成位於天津保稅區內17.3萬平方呎之保稅物流中心，以及其他位於鹽田、北京及上海外高橋保稅區等策略據點之保稅物流中心。

董事會主席報告書 (續)

通過多項策略聯盟及收購行動，本集團現時的物流及貨運網絡已覆蓋中國、亞洲、歐洲、澳洲與北美洲等部分地區。憑藉遍及13個國家的業務，本集團已發展為建基亞洲的主要國際性物流經營商。

在香港貿易發展局及四個行內著名商會合辦的「二零零五年香港物流業大獎」中，嘉里物流更獲得「本地(香港)物流大獎」與「內地物流(非中小企業)大獎」兩項殊榮。

III. 基建

基建部於二零零五年錄得股東應佔淨溢利3,800萬港元(二零零四年:3,100萬港元)，主要來自本集團於香港西區海底隧道投資所得盈利。本集團繼續專注於國內的公用事業、能源再生及環保等相關範疇的投資商機，為集團提供經常性收益。

展望

二零零五年中國經濟表現蓬勃，國內生產總值增長高達9.9%，出口表現強勁，內部通脹輕微。集團相信此強勁勢頭可於二零零六年不斷延續。國務院引進土地招標政策，令透明度提高及使海外投資者有更多購買中國土地項目的渠道。集團相信，二零零六年是中央政府第十一個五年計劃的首年，中央及各省政府將繼續投資於更多優質基建項目及對農村地區分配更多資源。在此經濟環境下，預期充裕的資金及更高的負擔能力均會刺激中國內地對優質物業的需求。

同樣，香港於過去一年亦增長蓬勃，本地生產總值增長達7.6%，通脹率卻僅為1%，整體工資水平亦見上升，香港物業市場需求有所增長。集團對二零零六年

保持樂觀，主要由於中國經濟如前所述將持續增長，香港在貿易與金融服務範疇內別具優勢，加上旅遊業日益蓬勃可帶來種種利益。市場預期加息週期完結，亦對地產行業有正面影響。

物流業務方面，本集團銳意擴大全球客戶基礎及提升國際形象。集團將繼續物色策略聯盟夥伴及研究開拓印度、中東及歐洲其他地區等新市場，以擴大業務網絡。由於集團相信創新科技對維持行內競爭優勢至為重要，故將繼續投資為物流業務引進最新科技。

為了達成「力臻卓越」的使命，本集團將繼續專注於在地產、物流與基建範疇維持優質資產組合。面對二零零六年的樂觀經濟前景，本集團將致力參與發展機會，此舉不但對所投資當地社群有所裨益，亦可為集團及股東提供可觀財務回報。

致謝

本人謹代表董事會，對管理層及員工的勤奮努力、克盡己職及對集團的全力支持，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，以及各投資者和策略性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。



洪敬南

董事長

香港，二零零六年三月二十四日