

董事會主席報告書

洪敬南先生，董事長



本人謹代表董事會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」）截至二零零六年十二月三十一日止年度之業績。

二零零六年度財務業績

截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團錄得股東應佔溢利46.89億港元，較二零零五年之30.67億港元上升53%。盈利增加，主要由於年度內物業銷售及租賃業務皆錄得理想成績，以及出售本集團所佔花旗銀行廣場合資項目之權益帶來的溢利貢獻。

年度內每股盈利為3.83港元，較二零零五年錄得之每股2.53港元增加51%。

董事會建議派發末期股息每股0.65港元（可以股代息）。連同中期股息每股0.20港元，截至二零零六年十二月三十一日止年度全年股息合共每股0.85港元，較二零零五年之每股0.70港元增加21.4%。

業務概覽

本集團三大核心業務：物業、物流及基建共同為本集團在二零零六年的整體業績作出貢獻。各部門的業務組合更趨向平衡穩健，為本集團帶來穩定的經常性收益，以及未來發展注入動力。

1. 物業

二零零六年，中國大陸及香港經濟蓬勃，市場氣氛普遍向好，加上本集團的物業投資策略奏效，致本集團在此等市場的物業投資均取得正面回報。本集團對主要市場的物業投資前景充滿信心。

本集團的物業組合主要位於中國大陸及香港，組合包括發展中物業、租賃物業及供銷售物業，總樓面面積合共約3,000萬平方呎；其中約1,440萬平方呎為位於中國內地的發展中項目。內地物業組合中，約有1,160萬平方呎為綜合發展項目，包含酒店、公寓及其他住宅、寫字樓及零售店舖等元素。此等多用途物業座落天津、上海、杭州及揚州，分別成為當地的地標項目。憑藉本集團豐富專業的管理，配合投資項目均座落於黃金地段，本集團深信這些項目將可為未來的業績作出重大貢獻。

多用途發展項目擁有均衡物業組成及規模優勢，本集團會繼續作出重點投資。北京及上海的嘉里中心長期維持高出租率及理想回報，提供了最佳的成功例證，顯示本集團有足夠實力為客戶及租戶提供便捷及優質的環境。這些旗艦物業不但鞏固了本集團的物業組合基礎及市場地位，更是經常性收益中重要一環。

香港物業組合中最令人期待的，是包括兩幢甲級辦公室大樓及MegaBox商場的160萬平方呎發展項目，分別提供50萬平方呎寫字樓面積及110萬平方呎零售面積。MegaBox圍繞超大型商舖概念設計，擁有獨特的零售、娛樂及美食設施組合，勢將成為嶄新的購物娛樂熱點。預期MegaBox於二零零七年年中開幕後，將成為香港的主要購物地標和遊客新景點。位於何文田的灝畋峰亦已於二零零六年竣工，進一步提升本集團作為尊貴豪宅發展商的商譽及領導地位。

展望未來，本集團會繼續投資，在土地供應有限的優越地段作出收購。集團亦會善用其規模、物業組成及協同效益，專注發展深具吸引力的大型多用途物業項目。本集團將加大力度，發掘中國大陸的發展商機。

II. 物流聯網

透過策略聯盟及收購，本集團的物流聯網部已全面擴展至亞洲、印度、歐洲、澳洲及北美。部門的定位清晰，以亞洲為基地，穩踞全球主要物流營運商之列。

部門的首要任務，是進一步拓展中國大陸市場。部門透過持有70%股權的嘉里大通物流有限公司（「嘉里大通」），在中國大陸的物流覆蓋已穩據領先優勢。同時，部門積極在亞洲多個市場尋求發展，其中尤以越南的增長最為迅速。本集團的物流聯網部在亞洲和東南亞擁有無可比擬的覆蓋強勢。

自二零零五年起，嘉里物流及嘉里大通致力整合雙方業務，並已衍生協同效益。二零零六年，部門繼續於適當時機出售非核心資產，整頓旗下投資組合，過程中取得的可動用資金，可更佳運用於本集團各業務上，加強倉庫管理業務投資便屬於其中例子。

部門將繼續專注調度及整合一系列物流相關服務，以配合客戶的業務增長及發展步伐。無論在管理客戶庫存、提供緊急需求貨品速運、管理倉庫及加工程序、預備及運送食品至客戶店舖、運輸非標準貨箱，以至開創點到點物流方案等方面，部門都秉承以客為先的精神，提供卓越服務。憑藉高水平、全面的服務，部門備受客戶推崇，是他們最可靠的業務夥伴，保證貨流暢通無誤。

董事會主席報告書（續）

III. 基建

部門年度內為本集團提供經常性收益，業績亦隨著香港西區海底隧道汽車使用量按年上升8%而有所改善。

發展策略

本集團取得佳績，反映持之以恆的優質發展策略奏效。本集團一直在本身具有實際營運知識及經驗的市場，重點開發優質項目，專注發展尊貴客戶市場。本集團透過緊貼中港兩地的宏觀經濟變化，並善用在不同市場累積的營商睿智，迅速物色及捕捉每一市場的商機。本集團重視創意，力臻卓越，服務至上，並冀惠及社群，凡此種種，皆為年內取得優異進展的主因。

物業部的市場焦點，放於中國大陸及香港的項目。物流聯網部的覆蓋較廣，以建基亞洲、雄視中國著稱。物流聯網部的亞洲網絡，是本集團捕捉區內以至全球商機的基礎；領先中國的強勢，更提供了寶貴機遇，讓部門可在此世界最具潛力的市場謀求發展。

本集團在中國內地的業務發展，將可在未來引入正面的財務進賬。中國在經歷二十多年的蓬勃增長後，於二零零六年仍能維持10.7%的實質國民生產總值增幅。中國房地產市場近年增長快速，物業價值顯著上升。此外，中國大陸境內超過100個城市擁有逾百萬人口，加上都市化進度迅速及基建改善，為未來的市區物業發展及投資，創造了可持續的最新有利條件。

財富積聚、出入口貿易上升、經濟發展廣及更多地區、運輸系統的加大投資等，為有實力的物流營運商在中國大陸製造更大的發展空間。按所佔國民生產總值比例計算，中國物流支出估計兩倍於一些經濟合作與發展組織(OECD)國家。中國對基建的強大需求，不斷為本集團提供投資機會。

本集團的營運實力，較許多其他競爭對手廣泛，這是集團更能配合時機，把握投資機遇的重要關鍵。本集團旗下業務的互補，及與母公司的聯繫，衍生了獨特的協同效應，讓本集團配備獨有條件，創立本身的競爭優勢。

本集團承諾提供至臻卓越的服務，鞏固信譽和客戶的口碑是最佳明證。本集團專注興建及管理尊貴豪宅，一向在頂級物業市場上享譽盛名。物流業務方面，本集團以科技推動創意，配合各大跨國公司的區內策略，為其提供物流服務。

更重要的是，本集團經常主動參與不同項目以回饋社會各階層，並為本集團提供盈利。在香港，本集團透過參與舊區重建項目，重振舊區的發展活力。另又於中國大陸的新興城市投資大型多用途發展項目，牽動周邊的社區發展，讓當地社區受惠。此舉不但提升本集團的投資價值，更為本集團建立帶動社區發展的良好形象。

以人為本

員工團隊的技能和投入，向來是本集團業務成功的關鍵，相信本集團的股東亦深明此理。本集團為了員工的培訓和發展，作出了重大的投資，冀望藉此激發全體員工的創造力，而非因循守舊。本集團每位員工均悉力以赴，投入旗下各項業務，並透過不同方式，與本集團的相關夥伴合作，攜手共創繁榮。

本集團的目標，乃創建一個可讓員工一展所長的环境，讓員工與本集團共同成長。眾多員工皆選擇本集團作為他們發展事業的地方，我們以此為榮。員工的忠誠投入，是本集團一切發展的基石。

企業管治及企業社會責任

本集團致力奉行最嚴格的企業管治標準，冀能在各個範疇樹立企業公民典範。管理層認為更大的透明度會更符合股東的利益，因此本集團不但遵守各項強制性報告之要求，更銳意作出更多的自願披露，同時亦藉此強化本集團的專業操守。多年以來的努力，本集團得到多次嘉許，近期更獲香港管理學會頒發二零零六年最佳年報獎之「優秀企業管治資料披露獎」。

本集團的獨立非執行董事，在集團之企業管治上擔當重要角色。年度內，所有董事會及委員會會議均錄得良好的出席率。除董事會議外，董事並會每月聽取公司管理高層的匯報，確保掌握各重大事項的狀況。獨立非執行董事為本集團貢獻良多，本人對他們的支持和指導致以衷心感謝。

香港上市條例鼓勵公司擴大報告的範疇至本地社群、商業道德、社會及環保等領域。本集團除了向多家慈善機構捐贈，亦致力為環境保護盡一分力，包括採用合適的科技，減少資源消耗，減低建築和發展項目對環境的影響。此外，本集團亦積極響應循環再用和節能。為貫徹本集團提高透明度和接受公眾監察的原則，有關本集團就各項社會責任所作出的具體回應，已詳列於本年報內之「企業社會責任報告」。

展望

在沒有不能預視的外在衝擊影響下，管理層對本集團各個部門的業務狀況均感正面樂觀。我們認為，中央政府很可能會再推出新措施，將經濟增長速度調節至可持續的目標水平，然而中國內地仍會保持快速增長的勢頭，呈現具吸引力的投資機會。本土通脹率低、內需持續增加，加上出口強勁，皆令中國大陸的投資環境保持吸引力。中國擁有龐大的市場，加上大量的發展機會，仍然會是本集團重要的投資焦點。本集團在中國累積廣泛經驗，對內地不同城市的特性有深入的了解，在中國開展業務時擁有競爭優勢。

香港市場前景同樣秀麗。諸如世界經濟論壇、管理發展學院、經濟學人訊息部、傳統基金會等組織，均繼續將香港位列全球最具競爭力、最開放及最有利營商的經濟體系。豪宅單位供應短缺、可支配收入增加、跨境投資限制放寬、訪港旅客增加、中港兩地進一步融合、內地企業在港業務量增加等有利因素下，香港將會有另一個更佳年頭。

董事會主席報告書（續）

致謝

本集團在二零零六年成績斐然，有賴各方面人士作出貢獻，本人謹此衷心致謝。本集團的業務夥伴、董事會成員、管理層及員工的專業態度和積極投入，乃本集團取得理想成績的重要動力。本集團員工上下銳意精益求精，多年來與各個夥伴單位合作無間，以優質表現贏得引以為傲的良好聲譽。

洪敬南

董事長

香港，二零零七年三月二十二日