

| 主席報告書 |

整體回顧

會德豐有限公司截至二〇〇三年三月三十一日止年度的股東應佔綜合盈利為港幣六千四百萬元，去年則為港幣五億四千六百六十萬元。每股盈利為三點一仙。

過去一個財政年度為另一充滿挑戰的年度。物業價值下跌，而物業重估價值亦隨大市實際走勢而下調，對集團的淨盈利和股東資本帶來負面影響。資產淨值由每股港幣十三元四仙下跌至每股港幣十一元四角六仙，主要乃由於合共港幣四十五億元的應佔物業減值所致。

於本財政年度內，集團的負債淨額由港幣一百三十二億元減少至港幣八十八億元，債務淨額與股東權益比率為百分之三十七點八。審慎的資產負債賬目管理原則仍然是關鍵，本人預期集團至少在未來數年間，將繼續以減債為首要目標。

中期股息每股兩仙半已於二〇〇三年一月派發，董事會建議在即將舉行的股東週年大會上提呈通過派發末期股息每股五仙。是年的股息派發總額將為每股七點五仙。

地產

會德豐的地產物業組合主要包括持有百分之六十六實質權益的擎天半島，以及持有百分之七十四實質權益的碧堤半島。在過去的這個財政年度內，擎天半島和碧堤半島的銷情均令人滿意，而且符合預算。截至二〇〇三年三月底，上述兩項物業已合共銷售二千六百四十個單位，總銷售收益為港幣九十七億七千萬元。

新亞置業信託有限公司

截至二〇〇三年三月三十一日止財政年度，新亞置業錄得虧損港幣七億八千一百八十萬元，而去年則錄得盈利港幣八千六百三十萬元。業績轉弱主要乃由於年內在新加坡所確認的物業收益下跌及為物業作出減值撥備所致。

九龍倉集團有限公司

隨著物業價值下跌，九龍倉集團已於二〇〇二年財政年度年結日為旗下若干投資及其它物業按市況作出撥備，而在會計賬項中反映出來的減值數額，其中港幣八億一千三百萬元乃於損益賬內扣除，港幣六十億七千七百萬元則於儲備賬內抵銷。由於利率或已見底，而現時疲弱的租務市道可能影響公司未來的現金流量，九龍倉董事會已於較早前決定採取較審慎的資產負債賬目管理原則和派息政策。

於二〇〇二年，儘管通縮持續，九龍倉的大部分核心業務仍然表現穩定，並在非典型肺炎(SARS)爆發期間，繼續展現無比的回復力。SARS對集團的核心業務並無重大影響。

企業重組

作為持續精簡集團整體營運架構的一部分，新亞置業於二〇〇二年十二月十三日就聯邦地產有限公司(「聯邦地產」)私有化計劃提呈一項建議，該項建議其後獲聯邦地產的股東通過。私有化計劃的建議收購價為每股聯邦地產股份港幣三元二角，新亞置業合共以港幣十億一千六百一十萬元收購聯邦地產百分之二十七點五八的權益。因此，聯邦地產已於二〇〇三年三月十九日撤銷上市地位，並成為新亞置業的全資附屬公司。

此外，會德豐已悉數出售旗下的分銷及零售業務，包括連卡佛、Joyce(會德豐持有百分之五十二的權益)和City'Super(會德豐持有百分之三十九的權益)。三項交易均於二〇〇三年三月底前完成，總作價為港幣五億八千九百八十萬元。

董事會

本人謹此歡迎歐肇基先生和William Turnbull先生加入本公司董事會，出任非執行董事。他們憑著豐富經驗和過人才智，定必為集團帶來莫大的裨益。此外，徐耀祥先生已獲委任為會德豐執行董事，由今年三月起生效，而鍾士元爵士和李唯勇先生最近則決定於快將舉行的股東週年大會上不再應選連任。

展望

香港的腹地珠江三角洲正穩步發展，除了擁有國內最高的人均本地生產總值外，其本地生產總值增長率亦是全國之冠。中國加入世界貿易組織，亦為香港帶來商機。然而，香港目前仍處於經濟轉型和調整的階段。集團將會致力優化旗下資產，並在適當的時候，出售非核心資產。

主席
吳光正

香港 二〇〇三年六月十八日