

**香**港經濟再次蓬勃增長。在消費開支、資本投資及出口增加的帶動下，去年實質本地生產總值增長6.8%，速度較預期快。本地股市交投活躍，就業機會及薪酬水平上升，訪港外地旅客數目增加，均大大促進本地零售市場的發展。該等利好因素加上本集團零售物業因有高質素及一級管理而廣受歡迎，因此零售物業去年表現非常強勁。強勁經濟基礎亦推動本地寫字樓物業市場，金融行業和專業公司持續擴充，刺激甲級寫字樓需求，寫字樓租金亦穩步上揚。由於供應有限，豪宅樓價去年大幅上升。

新加坡經濟強勁，在出口增加、製造業增長加強和建造業復甦的支持下，二〇〇六年本地生產總值增長達7.7%。房地產市場在二〇〇六年亦發展蓬勃，豪宅需求強勁，住宅樓價顯著攀升；在強勁的需求下，寫字樓租金繼二〇〇一年的高峰後再創新高。

集團透過會德豐地產(新加坡)有限公司於二〇〇六年三月購入了於新加坡上市的Hotel Properties Limited的20.97%權益，作價一億七千一百四十萬新加坡元。在本財政年度內，該批股份的市場價格已較集團的購入成本大幅增加。此外，集團截至二〇〇七年三月底亦成功預售了多個位於新加坡的物業，包括都市名苑(100%)、海景華庭(100%)及雅茂二期(94%)。然而，相關盈利須於項目竣工後方確認，故此集團於本財政年度的地產發展盈利較去年減少。

若計入一項出售Hamptons Group Limited(「Hamptons」)所得的一次性盈利，但不計入重估投資物業所得的未變現盈餘和物業撥備撥回，集團於截至二〇〇七年三月三十一日止年度的盈利減少了6%至港幣二十九億九千五百萬元(二〇〇六年：港幣三十二億零三百萬元)。若計入較去年為低的重估投資物業所得的未變現盈餘及物業撥備撥回，集團的盈利則為港幣六十三億一千萬元(二〇〇六年：港幣一百零三億一千六百萬元)。每股盈利為港幣3.11元(二〇〇六年：港幣5.08元)。

於二〇〇七年三月三十一日，每股綜合資產淨值為港幣24.02元，較去年高19%。集團的財政狀況持續強勁，現金淨額達港幣十三億元，去年則錄得負債淨額港幣二十七億元。

董事已建議派發末期股息每股10.0仙，全年股息合共每股12.5仙(二〇〇六年：每股12.5仙)。本財政年度內收取來自公眾上市聯營公司九龍倉集團有限公司及附屬公司會德豐地產有限公司的現金股息總額為港幣十一億一千六百萬元(二〇〇六年：港幣十億零三百萬元)。

## 業務表現

### 物業

於二〇〇七年三月底，碧堤半島全部單位已售出了93%。卡佛大廈(前稱連卡佛大廈)的寫字樓部分的出租率為74%，租金水平令人滿意。國際知名零售商Hennes & Mauritz AB (H&M)租用了大部分商場平台。

### 會德豐地產有限公司

全部由集團擁有及合營發展的住宅項目，包括碧堤半島及君頤峰在年內貢獻理想，然而售出單位較去年為少。會德豐大廈和健威坊於二〇〇七年三月底的出租率分別為98%和96%，租金水平令人滿意。該集團於二〇〇六年十二月完成出售其於會德豐大廈一個舖位的全部權益，作價港幣二億二千五百萬元。該集團於二〇〇七年二月亦透過一合營公司，經由公開拍賣成功地以人民幣九億五千萬元購入廣東省佛山一幅地塊的50%權益作物業發展用途。

### 會德豐地產(新加坡)有限公司

該公司於二〇〇六年八月以八千二百萬英鎊出售其於Hamptons的全部權益，並於二〇〇七年一月以九十九億日圓出售其於Oakwood Residence Azabujuban的全部權益。此外，該公司於二〇〇七年二月以一億八千萬新加坡元收購The Habitat One。該物業位於享負盛名的阿摩園內，將發展為一幢國際時尚建築並重新命名為雅茂三期作出售之用。海景華庭和都市名苑的全部單位及雅茂二期的94%單位已於二〇〇七年三月底預售。喜閣購物中心及服務式住宅雅詩閣將重建成名為Scotts Square的高檔次共管式公寓。會德豐廣場於二〇〇七年三月底的出租率為100%，租金水平令人滿意。

### 九龍倉集團有限公司

該集團的核心資產海港城和時代廣場佔總資產幾近60%，兩項資產的營業額和營業盈利均錄得雙位數字的穩健增長。該集團繼續擴展及投資於內地的物業市場。於二〇〇六年年底及二〇〇七年年初購入分別位於成都、蘇州和無錫三幅發展地塊後，於內地的土地儲備(包括現有投資物業)現已逾五千萬平方呎。現代貨箱碼頭亦繼續擴展其於內地的業務，並於二〇〇六年十二月簽訂了一項合約以增加其於蛇口集裝箱碼頭的投資。太倉集裝箱碼頭第二期已於二〇〇六年開始投入服務，而大鏟灣集裝箱碼頭的首兩個泊位則將於二〇〇七年年底啟用。現代貨箱碼頭最近亦已簽署策略性合作發展位於大連的大窩灣碼頭的框架協議。

每個業務單位的表現在分部業務評議一節內有全面報告。

## 展望

亞洲將繼續成為世界經濟增長的焦點，中國更雄踞龍頭位置。香港作為進行中國相關業務的樞紐以及內地企業「引進來、走出去」的平台，將繼續受惠於中國的強勁經濟增長。中港兩地透過四個階段的更緊密經貿關係安排進一步強化經濟合作，加上個人遊計劃擴展，均繼續為香港經濟帶來支持。

中港兩地投資機會處處，集團將致力爭取進一步增長，深信前景將一片光明。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工在年內悉心盡力為集團作出貢獻。

主席  
吳光正

香港 二〇〇七年六月十四日