

於二〇〇七年，香港經濟穩健增長的勢頭持續，實質本地生產總值增加6.3%。在本地消費開支穩健、金融活動活躍及出口強勁的帶動下，本地經濟有活躍的表現。勞工市場繼續顯著改善，失業率跌至3.4%的十年來新低。家庭財富增加，工作得到更佳保障，以及資產市場表現好轉，均刺激消費開支，加上旅客在港消費增加，零售界別受到支持。憑藉高質素及優秀零售管理，集團的零售物業於二〇〇七年表現強勁。經濟持續好轉亦推動本地寫字樓界別，不少企業擴充業務和改善辦公室環境，因而刺激甲級寫字樓需求，這對集團的寫字樓物業組合有利。在利好息率和通脹壓力飆升的環境下，樓市進一步改善，銷售價格及交易均顯著好轉。

新加坡方面，在建造業表現強勁、服務業和製造業穩健發展的帶動下，二〇〇七年的經濟增長達7.7%。會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的表現與地產市場相符，根據新加坡市區重建局最新公布的數字，私人住宅物業價格增加約33%，寫字樓租金則增加56%。預期市場對高檔次住宅的需求持續，但會較為溫和。

為與本公司的主要附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)的財政年度終結日一致，本公司的財政年結日已由三月三十一日改為十二月三十一日，故本財政期間涵蓋二〇〇七年四月一日至二〇〇七年十二月三十一日的九個月期間(二〇〇六/〇七：二〇〇六年四月一日至二〇〇七年三月三十一日的十二個月)。集團截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月的財務報表已綜合九龍倉截至二〇〇七年十二月三十一日止十二個月的財務報表(二〇〇六/〇七：截至二〇〇六年十二月三十一日止的十二個月)。

若計入投資物業重估盈餘淨額，集團是期九個月的盈利增長21%至港幣七十六億一千五百萬元(二〇〇六/〇七：港幣六十三億一千萬元)，每股盈利增加至港幣3.75元(二〇〇六/〇七：港幣3.11元)。若不計入重估盈餘，集團截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月期間的盈利則上升12%至港幣三十三億六千一百萬元(二〇〇六/〇七：港幣三十億零八百萬元)。盈利增加主要由九龍倉從地產投資分部、中國住宅物業銷售及投資分部所得盈利增加所帶動，然而卻因不再出現會德豐地產新加坡集團出售Hamptons Group Limited及Oakwood Residence Azabujuban的非經常性收入而被局部抵銷。

於二〇〇七年十二月三十一日，每股綜合資產淨值上升15%至港幣27.88元。集團的財務狀況穩健，負債淨額為港幣二百一十九億元。

董事已建議派發末期股息每股10.0仙，因而截至二〇〇七年十二月三十一日止九個月期間股息合共每股12.5仙(二〇〇六/〇七：十二個月的股息合共為每股12.5仙)。本財政期間內收取來自公眾上市附屬公司九龍倉及會德豐地產有限公司的現金股息總額為港幣十一億三千二百萬元(二〇〇六/〇七：港幣十一億一千六百萬元)。

業務表現

物業

於二〇〇七年十二月時，碧堤半島全部單位已售出了98%。卡佛大廈寫字樓部分的出租率為90%，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

全部由該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本財政期間內貢獻理想，售出的單位卻較去年為少。會德豐大廈和健威坊於二〇〇七年十二月底的出租率分別為92%和95%，租金水平令人滿意。該集團於期內成功售出南洋中心的寫字樓單位及永安中心的數個單位、萬能閣及都會坊多個工業單位以及若干車位。

於二〇〇七年，該集團連同招商地產集團在公開拍賣會上購入了兩幅位於廣東省佛山的住宅用地。該集團與招商地產集團已成立了兩間各佔五成權益的合營公司，以發展該兩幅地塊。第一幅位於新城區的地塊於二〇〇七年一月以人民幣九億五千萬元購入，而第二幅位於禪城的地塊則於二〇〇七年十月以人民幣十五億零五百萬元購入。

會德豐地產(新加坡)有限公司

該公司於期內購入了新加坡上市公司SC Global Developments Ltd (「SC Global」)的12%權益。SC Global的主要業務為地產發展、投資控股及提供項目管理和市場服務。會德豐廣場於二〇〇七年十二月底獲全數承租，租金水平令人滿意。於二〇〇七年十二月底時，都市名苑、海景華庭和雅茂二期全部單位以及Scotts Square的67%單位已成功預售。樓高36層的豪華住宅項目烏節景園以及計劃重建的Ardmore 3預期將於二〇〇九年開始預售。然而根據目前的會計原則，該集團會在有關項目竣工後方確認相關營業額和盈利。海景華庭和都市名苑預計於二〇〇八年落成，而雅茂二期和Scotts Square的盈利則將於較後階段予以確認。

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52%，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。該集團繼續擴展於內地物業界別的業務，於二〇〇七年內及二〇〇八年年初在成都、杭州、蘇州、重慶、南京、常州及無錫購入了十二幅地塊進行發展。該集團於內地的土地儲備及投資物業按地積比率的應佔總樓面面積目前已超過九千萬平方呎。現代貨箱碼頭亦繼續擴展其於內地的業務，深圳西部大鏟灣項目首兩個泊位已於二〇〇七年十二月開始服務，而餘下三個泊位則將於二〇〇八年投入使用。待這些新項目完成後，連同太倉集裝箱碼頭和Mega Shekou集裝箱碼頭等優質項目，現代貨箱碼頭在珠江三角洲及長江三角洲區域的影響力將大大提升。

每個業務單位的表現在第8至15頁的分部業務評議一節內有全面報告。

展望

在內地經濟繁榮及亞洲其它市場穩健增長的勢頭持續的支持下，預期亞洲於二〇〇八年的表現將繼續超越全球經濟。內地經濟仍然急速發展，與之有著密切的經濟和金融連繫的香港正處於一個有利位置，可克服全球經濟問題。更緊密經貿關係安排框架及泛珠三角區域合作將進一步加深及擴闊香港與內地的整合，這將為雙方帶來大量商機及利益。

中港兩地投資機會處處，集團已作好準備於二〇〇八年爭取進一步增長，展現集團的活力。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工在本財政期間內悉心盡力為集團作出貢獻。

主席
吳光正

香港 二〇〇八年三月二十六日