

二〇〇八年全球經濟衰退打擊香港經濟。整體本地生產總值在二〇〇八年溫和增長2.5%。全球經濟危機加劇令住宅物業市場於二〇〇八年下半年不穩。就業前景轉差與經濟前景黯淡的憂慮，導致香港零售市場在臨近二〇〇八年後期開始急劇下滑。

雖然商用物業市場疲軟，集團的核心物業在二〇〇八年仍表現強勁。憑藉超卓的商場管理和強勢宣傳推廣活動，集團的零售物業深受本地和海外購物人士歡迎，即使在此困難時期仍表現出非凡的反彈力。集團的寫字樓組合的出租率和租金水平得以維持。雖然臨近二〇〇八年第四季時市場對寫字樓的需求開始減弱，但寫字樓遷離商業中心區的趨勢上升令集團若干寫字樓組合受惠。

新加坡於二〇〇八年同樣經歷多年來最嚴重的經濟危機，這進一步削弱了當地住宅和租務市場。即使面對目前疲弱的市道和困難的經營環境，會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)的表現依然理想。在物業發展方面，會德豐地產新加坡完成了兩個住宅項目—海景華庭和都市名苑。該公司致力保育海景華庭內一幢新古典式建築風格平房，作為公寓會所，贏得新加坡市區重建局的建築文物大獎(Architectural Heritage Award)。

股東應佔集團盈利減少55%至港幣三十四億三千二百萬元(二〇〇七年：港幣七十六億一千五百萬元)，主要由於為投資作出特殊減值撥備以及投資物業重估盈餘淨額減少所致。每股盈利為港幣1.69元(二〇〇七年：港幣3.75元)。

若不計入為投資作出的特殊減值撥備及投資物業重估盈餘淨額(已扣除相關遞延稅項及稅項抵免調整)，股東應佔集團淨盈利減少9%至港幣三十億九千五百萬元(二〇〇七年：港幣三十四億一千四百萬元)。股東應佔集團淨盈利減少主要因為二〇〇七年錄得重大的投資盈利，而二〇〇八年不再有這樣的盈利所致。

於二〇〇八年十二月三十一日，每股綜合資產淨值上升4%至港幣28.91元。集團的財政狀況穩健，負債淨額為港幣二百二十七億元。

董事已建議派發末期股息每股10.0仙，因而截至二〇〇八年十二月三十一日止年度的股息合共為每股12.5仙(二〇〇七年：每股12.5仙)。本財政年度內收取來自公眾上市附屬公司九龍倉集團有限公司及會德豐地產有限公司的現金股息總額為港幣十二億五千六百萬元(二〇〇七年：港幣十一億三千二百萬元)。

業務表現

物業

卡佛大廈寫字樓部分的出租率為95%，租金水平令人滿意，續租率高企於90%。國際知名零售商 Hennes & Mauritz AB (H&M) 租用了大部分商場面積。卡佛大廈正進行提升工程，改進地下大堂並翻新洗手間及公眾走廊，以求在市場上保持競爭力。

會德豐地產有限公司

會德豐大廈和健威坊於二〇〇八年十二月底的出租率分別為98%和97%，租金水平令人滿意。

截至二〇〇八年年底，該集團合共以港幣三億零五百萬元購入了位於卑路乍街46號的物業的98%權益，計劃重建為住宅項目。包括四十七個豪華住宅單位的半山巴丙頓道6D至6E號的重建項目已於二〇〇八年九月初步推出市場預售。

在國內地產發展方面，一個與招商地產集團分別各佔五成權益的佛山市新城區住宅合資項目已於二〇〇八年九月推出其聯排別墅第一期作預售，市場反應熱烈，推出的單位於二〇〇八年十月初已全數售罄。

會德豐地產(新加坡)有限公司

會德豐廣場於二〇〇八年十二月底時承租率為99%，租金水平令人滿意。兩個住宅項目—海景華庭和都市名苑已落成，並已全數預售。會德豐地產新加坡於二〇〇八年年底已成功預售多項新加坡物業，包括雅茂二期全數單位及Scotts Square七成七單位。按照目前的會計準則，集團會在這些項目落成時方確認相關收益和盈利，而目前預計有關項目將分別於二〇一〇年及二〇一一年落成。三十六層高的豪華住宅項目烏節景園計劃於二〇一〇年開售。計劃重建及出售的Ardmore 3現正進行設計和規劃。

九龍倉集團有限公司

九龍倉致力「創建明天」，儘管面對經濟不景，佔該集團總資產46%及總營業盈利63%的集團「心臟」海港城和時代廣場的營業額和營業盈利均錄得雙位數字的穩健增長，為創建美好「明天」奠下根基。

九龍倉同時亦在內地開創新「明天」。截至二〇〇八年年底，九龍倉的應佔土地儲備及投資物業總樓面面積合共已迫近一億平方呎。

北京、上海和重慶的時代廣場皆為投資物業，三者於二〇〇八年的合計收入及營業盈利分別較二〇〇七年上升22%及38%。此外，大連時代廣場的十八萬平方呎商場已於十一月開幕，並迅速成為中國東北部的高級購物熱點。

位於成都紅星路的國際金融中心項目是九龍倉下一個旗艦項目，其重要性可媲美香港的海港城及時代廣場。成都位於中國西部的心臟地區，人口達一千一百萬，僅次於北京、上海及重慶，正逐漸成為西部的新重點商業中心，當地優質零售鋪位的租金與上海不相伯仲。座落市內主要商業區的黃金地段，該項目可直抵毗鄰兩條主要鐵路路線交匯的地鐵站，且與對街的三大百貨公司相輔相成。成都國際金融中心集零售、寫字樓、公寓和酒店於一身，規模可與海港城相比，於二〇一二年起分期落成後，目標是迅速成為成都以至整個中國西部足以號稱「西部之最」的全新購物總匯。

在發展物業方面，九龍倉於不同城市的多個住宅項目均取得創紀錄或接近紀錄水平的銷售表現。九龍倉近日在城都、重慶和大連等城市推出預售的項目仍得到非常理想的反應。

九龍倉集團對內地房地產市場的基礎前景仍然充滿信心。都市化將是內地未來二十年的發展主題，料會有接近三億人遷往城市。我們的整體物業發展項目組合可望於來年為九龍倉集團產生可觀的回報。

展望

大規模的全球性金融崩潰令各國經濟自二〇〇八年後期起急劇惡化。香港經濟在二〇〇九年的表現亦必然受到打擊，預期本地生產總值會有百分之二至三的收縮。持續惡化的經濟狀況會進一步拖累香港的主要行業。然而，中國被認為將會是首個從金融危機中復甦的國家，並能安然渡過是次危機的挑戰，其持續的經濟增長以及對香港的大量支持措施將有助香港抵禦這場金融風暴。內地政府已承諾進一步加強香港與珠三角地區的經濟及金融合作，並會進一步擴大內地居民來港旅遊。香港將致力維護其作為國際金融中心及與中國相關業務的領導中心的角色，減輕經濟衰退帶來的影響，其中期前景仍然樂觀。

中港兩地充盈著大量的投資機會，集團已作好準備打造更美好的明天，展現集團的活力。集團有信心正在中國進行的新項目在未來數年內可取得合理盈利。集團會密切注視市場狀況，謹慎計劃發展進度。有關項目的資金將會以股本和借貸以及經營收入和預售物業的收益撥付。

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年度內悉心盡力為集團作出貢獻。

主席
吳光正

香港 二〇〇九年三月二十五日