

# 主席報告書

二〇〇八年金融海嘯衝擊全球金融體系和經濟，踏入二〇〇九年，前景既不明朗，也令人擔憂。隨著各地政府於三月開始採取史無前例的救市措施，經濟逐步回穩。儘管如此，香港全年的實質本地生產總值仍下跌2.7%，新加坡亦收縮2%。同時，中國政府於二〇〇八年年底前迅速而果斷的刺激經濟方案，範圍之廣及速度之快都是前所未見，影響力持續至二〇〇九全年，促使中國全年的國內生產總值錄得8.7%增長。不過，由於市場預期這些龐大的救市措施最終將會撤回，令二〇一〇和二〇一一年仍然瀰漫著不明朗因素。

按經常性基準計算，集團的基本純利增長21%，至港幣三十七億四千七百萬元(二〇〇八年：港幣三十億九千五百萬元)。非經常性項目令純利增加至港幣四十四億四千二百萬元，而投資物業重估則令股東應佔集團盈利進一步提升至港幣九十六億三千一百萬元。截至二〇〇九年十二月三十一日，每股資產淨值增長19%，至港幣34.3元。集團的淨負債為港幣一百八十九億元。

為配合九龍倉於二〇〇八年一月進行的港幣九十一億元供股計劃，本公司額外舉債港幣四十億元應付所需資金，並未有向股東籌集新股本。本公司從九龍倉及會德豐地產所收取的股息(為本公司的主要現金流來源)用作股東派息，餘額則減少公司之淨負債達港幣十六億元。

雖然全球各地前景仍然極不明朗，本公司及旗下各附屬公司期待於二〇一〇及二〇一一年的新商機。董事會建議維持二〇〇八年派息額，末期股息每股10.0仙，全年股息合共為每股12.5仙(二〇〇八年：每股12.5仙)。

集團表現主要有賴核心物業支持。

在本地消費開支及訪港旅客回升前，九龍倉的零售物業已有出眾表現，錄得理想成績。這有賴集團具領導性的商場管理、多元化兼多檔次的商戶組合，以及強大的宣傳推廣活動。集團核心資產海港城及時代廣場的盈利上升10%至港幣五十三億元，兩者的零售銷售額合共佔二〇〇九年全港零售業銷售總額約8%。集團的寫字樓由於地點優越、交通便利及配套完善，故表現良好，出租率和租金水平穩定。

雖然九龍倉的中國地產業務分部發展仍屬初期階段，但其盈利增長已超越其它分部。集團於二〇〇九年已確認的物業銷售面積為三百七十萬平方呎，為營業盈利帶來十一倍增長，至超過港幣十億元。若計入尚未確認的銷售額，集團於二〇〇九年售出總值人民幣四十六億元共四百七十萬平方呎的物業，已超越其銷售目標，反映中國各地城市對住宅需求急增、集團物業項目位置優越、質素超著，以及九龍倉品牌備受買家推崇。

## 主席報告書

會德豐地產成功過渡新加坡近期的市場周期，並將繼續留意市場動態，以物色再投資的機會。新加坡方面，雅茂二期及烏節景園即將於二〇一〇年上半年落成，兩者早前預售的收入預期將會入賬。年內，會德豐地產預售香港及華南的住宅項目，包括半山The Babington以及位於廣東省佛山市的兩個項目。於二〇一〇年三月，會德豐地產與新世界發展各佔五成權益合作投得位於西九龍心臟地帶的港鐵柯士甸站上蓋豪宅發展項目。該項目座落西九龍黃金地段，位處本港主要交通樞紐，發展潛力優厚。

於未來三十年，城市化將繼續成為中國國內生產總值增長的動力。高鐵項目標誌著中國鐵路網踏入貫通全國主要城市的新里程。在中國改革開放進入第二個三十年期間，高鐵將促進城內及城際的經濟活動。在最近舉行的中央經濟工作會議上，中央政府承諾加快城市化過程及進一步放寬戶籍限制，將進一步刺激各地城市的房屋需求。本人對內地房地產市場的基調依然充滿信心，並由內而外繼續貫徹集團「創建明天」的理念。

香港經濟於二〇〇九年年底顯著復甦後，預期二〇一〇年的經濟狀況將續改善。受惠於外貿及內需的進一步回升，特區政府預期本地生產總值將回復4至5%的正增長。中港兩地的經濟關係不斷加強，將繼續為香港增添動力，加快復甦步伐，紓緩全球經濟不明朗對香港的影響。中期來說，本人對香港經濟的前景感到樂觀。

預料亞洲，尤其是中國內地，會帶領全球經濟的復甦步伐。憑著在香港、中國和新加坡的穩固根基，集團定可在區內經濟急速增長中受惠。集團在香港、新加坡和中國掌握投資良機，展現強大動力，為創建更美好的明天努力不懈。集團深信這些投資項目將於未來日子帶來滿意回報。

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。特別一提的是，擔任集團高層管理要職逾四十年的高級副主席李唯仁先生，正值榮休。本人對李先生多年來無限量的支持，深表謝忱。此外，本人亦特別感謝物業團隊以無比幹勁推動集團大步向前，為集團奠定業內的領導地位。

主席  
吳光正

香港 二〇一〇年三月二十三日