

主席報告書

隨著世界各國走出全球金融危機，亞洲經濟亦於二〇一〇年全面反彈。香港的本地生產總值於二〇一〇年增長6.8%，勢頭強勁，而新加坡經濟更錄得14.5%的升幅。

中國的經濟發展持續暢旺，二〇一〇年的本地生產總值增長10.3%，現已成為全球第二大經濟體系。內地經濟的增長重心正轉向刺激內需，為本地及外國企業提供新機遇。

業務表現

會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）之前為集團的上市附屬公司，已於二〇一〇年七月以協議安排方式成為集團全資擁有的附屬公司。會德豐地產將繼續以其應佔的一百七十萬平方呎的土地儲備，引領集團在香港的物業發展。這包括透過與新世界發展各佔五成權益的合營公司，發展位於西九龍交通樞紐港鐵柯士甸站上蓋、一個達一百三十萬平方呎的豪宅項目。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）為集團擁有75.8%權益的上市附屬公司，引領集團於新加坡的物業發展。二〇一〇年，會德豐地產新加坡的雅茂二期及烏節景園落成，為營業額及營業盈利分別帶來港幣三十六億元及港幣十三億元的貢獻。會德豐地產新加坡更向外擴展，最近便以人民幣十四億元購入五幅位於中國杭州的優質地塊，以發展一個住宅項目。

九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）於二〇一一年慶祝成立一百二十五周年，其二〇一〇年的營業額及淨盈利均創新高。海港城及時代廣場的商場零售表現繼續領先大市，合佔香港二〇一〇年零售業銷售總額8.5%，實力無與倫比。

九龍倉將中國資產增加至佔集團資產50%的策略進展順利，於年結時中國資產佔其總營業資產34%。內地的土地儲備於二〇一一年年初增至一千二百萬平方米，使九龍倉更接近其一千五百萬平方米的中期目標。

隨著上海會德豐國際廣場這座浦西最高的辦公室大樓落成，九龍倉於中國的經常性收入基礎相應擴大。隨著一系列國金中心發展項目於二〇一三年至二〇一六年間推出市場，總樓面面積將增加約二百萬平方米，經常性收入基礎亦將以倍數增長。九龍倉於二〇一〇年在中國的物業銷售增至人民幣八十八億元，較二〇〇九年上升91%。二〇一一年的銷售預算亦將較二〇一〇年為高。

為強化資本基礎以配合業務擴展，九龍倉於二〇一一年三月透過供股籌集得港幣一百億元，這項供股計劃得到本公司全力支持。

財務業績

集團的營業額增加28%至港幣二百四十一億八千六百萬元，所有業務均表現強勁。

未計入應佔投資物業重估盈餘淨額的盈利增加13%至港幣四十九億七千四百萬元。若計入重估盈餘淨額，股東應佔盈利則上升93%，達港幣二百零一億九千四百萬元。每股盈利為港幣9.94元。每股資產淨值增長31%，至港幣49.40元。

會德豐地產私有化後，集團於二〇一〇年年底的負債淨額（不包括非全資附屬公司的負債）增至港幣一百億元，並在公司於三月認購九龍倉的供股股份後再增加港幣五十億元。然而淨營業現金流入（尤其包括One Island South的成功銷售）顯著增加。相對集團的資產基礎，該負債淨額處於寬鬆水平。

董事會建議派發末期股息每股10仙，令全年股息合共為每股12.5仙。

展望

在外貿活動增加、內需及旅客消費不斷上升的支持下，香港政府預測二〇一一年的經濟增長將介乎4%至5%，這將利好本港房地產市場。中央政府推出的有利政策將有助香港抵禦全球不明朗因素的衝擊。事實上，「十二五規劃」中的多項政策措施將為香港的企業提供發展良機。

新加坡方面，會德豐地產新加坡將受惠於當地強勁的經濟發展及穩健的物業市場。該公司已進軍內地房地產市場，並視之為資本再投資的一環，藉此涉足其中一個全球增長最快速的經濟體系。

中國經濟正邁向另一個發展階段，高鐵網絡將加快城市化步伐、創造新職位，令全國各地更為富庶、經濟更趨成熟。城市住房需求殷切亦續令內地房地產市場的基調保持強健。

集團在香港、中國和新加坡的所有業務根基穩固，當可在區內經濟急速增長中受惠。

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 二〇一一年三月二十三日