

主席報告書

二〇一一年，香港經濟錄得5%的穩健增長。市場游資充斥，加上住宅的新供應量有限，帶動住宅樓價創新高，促使政府推出更多降溫措施。隨後增加的土地供應將有利房地產市場可穩定而持續地發展。另一方面，經濟不斷增長及商業活動暢旺，刺激對優質商業項目、尤其是位處非核心地點的物業的需求。

年內新加坡的本地生產總值增長4.9%，政府亦推出多項措施，以防過量的流動資金進一步推高樓價，務求令房地產市場更健康地長遠增長。

中國經濟繼續發展，本地生產總值增長達9.2%。創富及迅速的城市化，刺激不斷壯大的中產階級追求更優質的生活。房地產投資暢旺，促使政府推出調控措施，以令房地產市場有序地增長，達致可持續發展。儘管如此，由於高鐵網絡將會加速城市化步伐及推動經濟活動，內地對優質房地產的需求仍然殷切。

業務表現

會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）繼續引領集團在香港的物業發展，並因早前的投資項目開始出售套現，令其於二〇一一年錄得卓越業績。香港仔One Island South於年內落成，帶來淨盈利港幣十七億元，佔集團核心盈利19%。

自年初起香港市況溫和改善，集團遂推出西環Lexington Hill的一百零四個單位預售，於二〇一二年二月迅速售出97%單位，總收益為港幣十一億元，每平方米建築面積平均售價為港幣一萬一千七百元。何文田Kadoorie Hill的總發展價值為港幣二十億元，計劃於二〇一二年年中推出預售。

集團補充其於香港的土地儲備，至於年底時約為六百萬平方呎，其中新增紅磡和九龍灣的商業用地，可滿足核心地帶的租戶逐漸外移而對優質商業物業的需求。集團的土地儲備亦已包括由九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）持有的三百四十萬平方呎。集團於二〇一二年年初購入將軍澳一幅住宅用地。在過去十二個月，會德豐地產用以補充土地儲備的資金達港幣九十四億元。

會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）的地標發展項目Scotts Square於八月落成，並已售出84%住宅單位，帶來應佔淨盈利港幣二十三億元，佔集團核心盈利25%。該項目的商場平台已租出92%，並將擴大集團於新加坡的經常性收入基礎。

會德豐地產新加坡行政總裁羅大衛因長期病患而於三月初時安詳離世，本人與董事會同寅深感哀痛。羅先生自一九九二年成為集團的重要一員，在其領導下，會德豐地產新加坡在獅城確立高尚住宅發展的尊尚品牌，並為公司建立了一支幹練的管理團隊。我很高興會德豐地產新加坡現已具備優越條件把握新的投資機遇。本公司對羅先生多年來貢獻，深表感激。

九龍倉於二〇一一年的營業額及營業盈利皆創下新高。九龍倉投資物業及酒店的營業額逾港幣一百億元，海港城及時代廣場佔全港零售業銷售總額的比重升至9%，表現無可比擬。

於二〇一一年年底，內地資產佔九龍倉營業資產約40%。這些資產對九龍倉核心盈利的貢獻，由二〇一〇年的9%增至二〇一一年的21%。於年結時內地的土地儲備維持於一千二百二十萬平方米，遍布十四個城市。五個發展中的國金中心項目，將有助九龍倉在內地建立穩固的經常性租金收入基礎。

財務業績

集團營業額增加43%至港幣三百四十六億元，當中包括香港、新加坡及內地的強勁物業銷售額確認入賬及穩健的經常性租金收入。營業盈利上升56%至港幣一百七十七億元。

核心盈利（即未計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目之盈利）增加97%至港幣九十億三千八百萬元，創下新高。九龍倉對應佔盈利的貢獻為45%、會德豐地產為28%，而會德豐地產新加坡則為27%。每股核心盈利為港幣4.45元（二〇一〇年：港幣2.26元）。若包括重估盈餘淨額及特殊項目，股東應佔盈利為港幣二百二十八億六千六百萬元（二〇一〇年：港幣二百零一億九千四百萬元）。每股資產淨值增至港幣60.32元。

與截至二〇〇二年三月三十一日止之財政年度相比，集團每股核心盈利增加逾十五倍，而每股資產淨值則增加逾3.6倍。

集團於二〇一一年年底的綜合負債淨額為港幣五百三十億元，維持22.5%的穩健負債比率。集團於二〇一一年三月斥資港幣五十億元認購九龍倉配售的股份，並於二〇一一年下半年購入東九龍兩幅商業用地後，集團在未計入非全資附屬公司負債前的負債淨額為港幣一百五十億元。

董事會已通過派發第二次中期股息每股21.0仙，以代替派發末期股息，此外，董事會已決定派發一項非經常性特別股息每股25.0仙。二〇一一年度每股合共派發股息50.0仙（二〇一〇年：12.5仙）。

展望

歐洲債務危機導致全球經濟前景不明朗，香港及新加坡政府預測二〇一二年的本地生產總值增長介乎1%-3%。然而，中國經濟不斷增長，加上亞洲各國間的貿易更加蓬勃，將有利在亞洲，尤其是在中國擁有業務的公司。

香港及新加坡為房地產市場降溫的調控措施，有助房地產市場持續發展，並將分別惠及會德豐地產及會德豐地產新加坡。

內地經濟仍然暢旺，中國政府為二〇一二年的本地生產總值訂下了7.5%的增長目標。儘管調控措施會使市場氣氛在短期內趨於審慎，但國民持續創造及累積財富，將帶動對優質房地產項目的穩定需求。中國「十二·五」規劃中利好香港的政策措施，亦將為本港企業帶來更多更好的商機。

集團現已具備優越條件，把握區內經濟持續增長帶來的機遇。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工年內悉心盡力作出貢獻。

另外，張培明先生自一九六九年出任本公司董事，他已決定在快將舉行的股東週年大會上卸任，並且不再應選連任。張先生在過去四十三年給予董事會及本人極大支持及指導，本人謹此對張先生多年來作出的寶貴貢獻致以最摯誠謝忱。

主席
吳光正

二〇一二年三月二十二日