

另一個穩健年度 回饋股東

歐元區債務危機和美國經濟復甦力度疲弱，造成市況大幅波動，令全球市場的宏觀經濟增長放緩。另一方面，全球充斥的游資追逐保本和收益資產，對資產價值帶來巨大的上升壓力，這情況在亞洲發展較強健的經濟體更為明顯。中國、香港和新加坡均備受這個新趨勢影響。

二〇一二年，香港經濟錄得1.4%的溫和增長，較二〇一一年的5%增長率為低。另一方面，在供求失衡的情況下，住宅價格屢創新高。香港政府連番推出針對房屋需求的措施，並落實長遠措施來增加公私營房屋的供應，藉以穩定樓市。上述措施預期有助促進市場更穩定和可持續的發展。

新加坡的經濟增長由二〇一一年的4.9%降至二〇一二年的1.3%。新加坡政府同樣推出連番財務措施，藉以冷卻樓市。然而，人民越趨富庶，加上低失業率，均繼續帶動對優質物業的剛性需求。

二〇一二年，中國的本地生產總值增長亦降至7.8%。住宅市場的價格及交投趨於穩定。中國政府於年初推出冷卻措施，令物業交投下跌。年內，積壓的需求及寬鬆的貨幣政策，帶動市況顯著回升。由於內地政府承諾在二〇二〇年前把本地生產總值提升一倍，並在五年計劃期內把服務業佔本地生產總值的比率由42%提升至47%，城市化及創富的步伐將進一步加快，並刺激對優質城市生活不斷增長的需求。

業務表現

會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)帶領集團在香港的物業發展業務，於二〇一二年續締佳績。物業銷售額倍增至港幣六十九億元。集團於過去十五個月斥資港幣六十一億元購置土地，使其在香港的土地儲備增至七百一十萬平方呎，其中包括新增的將軍澳、屯門、西環及港島東等多幅住宅用地。這些新的優質投資項目將增加會德豐地產在未來三至五年的住宅銷售項目數量。

集團推出西環Lexington Hill的一百零四個單位作預售，當中99%的單位已於二〇一二年內售出，平均售價為每平方呎港幣一萬二千元。連同其後售出一個商舖及二十二個泊車位，銷售所得共達港幣十二億八千萬。

何文田Kadoorie Hill共有六十六個單位，當中85%(及五十一個泊車位)自二〇一二年十月起通過預售售出，平均售價為每平方呎港幣一萬八千元，銷售所得共達港幣十七億七千萬。

柯士甸站住宅項目的樓面面積達一百三十萬平方呎，預計可於二〇一五年落成。這個與港鐵合營的大型市區項目座落西九龍市中心，位置優越，毗鄰日後通往內地的高鐵車站。這項合作提供具吸引力的股本回報。該發展項目包括兩幅用地，其中C地盤(第一期)的五百七十六個單位預計可於二〇一三年下半年開始預售。

寫字樓市場方面，會德豐地產在五年多前展開收購及重建策略，並於二〇〇五年購入港島香葉道的One Island South所在地塊。此外荃灣的One Midtown是這個發展策略下另一個成功的重建項目。這正好配合跨國公司繼續遷離傳統的寫字樓地區，轉向設施先進、格調優雅及位置優越的新興寫字樓群之趨勢。

集團於二〇一一年開展位於九龍東(香港政府標誌其為第二個核心商業區(「CBD2」)) One Bay East商業項目，預計可於二〇一五年落成。二〇一三年三月十五日，集團以港幣四十五億元，把這個雙塔式商廈項目其中樓面面積五十一萬二千平方呎的西座售予宏利人壽保險(國際)有限公司，作為其香港總部。

除了One Bay East外，會德豐地產亦於二〇一一年購入紅鸞道項目。這個項目是座落紅磡維港海傍的一幅寫字樓用地，位於紅鸞道與建灣街交界，提供樓面面積五十九萬平方呎。這雙塔式商廈項目預計於二〇一五年推出市場。

此外，位於九龍東(或CBD2)樓面面積達五十九萬六千二百平方呎的現有寫字樓項目一九倉電訊廣場已獲批准重建。項目將於二〇一七年落成，提供更多可供銷售的樓面面積。

會德豐地產已在CBD2建立具發展潛力的寫字樓組合，當中包括為露天公園連接、面向維港的One Bay East和九倉電訊廣場。我們又取得重建批准，可把附近的九龍貨倉改建為樓面面積達八十二萬九千平方呎的住宅項目，當中會德豐地產持有52%實質權益。集團三個發展中的海傍項目合共提供二百五十萬平方呎樓面面積，座落在具發展前景的CBD2的五百米海岸線。這組成集團在九龍東一個潛

質優厚的土地儲備，雖然規模較小，但發展情況與九龍西的海港城大致相同。集團所擁地段面向的水域，已為香港政府制訂相關發展計劃，而集團這些土地儲備連接全新的啟德郵輪碼頭，且鄰近整個舊機場的大型發展項目。

二〇一二年，集團主要的上市附屬公司九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)續締佳績，開創紀錄性的一年。投資物業及酒店收入創下港幣一百一十億元新高，營業盈利為港幣八十六億元。儘管時代廣場17%的零售樓面進行翻新工程，但海港城及時代廣場仍繼續佔全港零售銷售總額9%。

於二〇一二年年底，九龍倉在香港和中國的投資物業組合賬面值為港幣二千三百二十億元，在三年內增加了一倍。此物業組合於二〇一二年的整體回報為港幣四百三十億元，其中港幣七十億元來自經營業務，港幣三百六十億元來自資本升值。相對二〇一二年年初的賬面值，年內複合回報為25%，為股東創造可觀的資產價值。

儘管九龍倉在海運大廈新租約及綠城中國控股有限公司(「綠城」)作出新的長線投資，但負債淨額與權益總額比率仍維持在21.7%的穩健水平。

集團的中國策略進展順利，並已開始取得成果。集團於二〇一二年簽訂的物業銷售額達人民幣一百五十億元，較二〇一一年上升18%。中國地產業務於二〇一二年對九龍倉核心盈利的貢獻增至30%。撇除在綠城的應佔份額，集團於中國內地的土地儲備在年底時為一千二百三十萬平方米，遍布十五個城市。當全部五個國金中心項目於二〇一六年或之前陸續落成，集團在香港和中國的商用物業組合的樓面面積將會大幅增長，總面積將達五千萬平方呎。

在新加坡，集團上市附屬公司會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）於二〇一三年一月斥資五億五千萬新加坡元，購入宏茂橋一幅住宅用地，可建樓面面積為七十萬平方呎。截至二〇一二年年底，Scotts Square公寓單位已售出85%，平均售價為每平方呎四千新加坡元；而烏節景園亦已全部售罄，平均售價為每平方呎約二千八百四十五新加坡元。

財務業績

股東應佔盈利增加18%至港幣二百六十九億元。

九龍倉錄得盈利新高（增長55%至港幣四百七十三億元），並派發歷來最高股息（增加56%）。然而，按單位數目（不包括九龍倉）計算，二〇一一年物業落成量遠高於二〇一二年，這情況在新加坡尤為明顯。

新加坡方面，會德豐地產新加坡錄得的營業盈利大跌港幣三十一億元或81%。二〇一一年，Scotts Square對集團營業盈利作出了港幣三十六億元的貢獻。

香港方面，來自發展項目的營業盈利減少港幣五億元或25%。二〇一一年，One Island South對集團營業盈利作出了港幣二十一億元的貢獻。二〇一二年，One Midtown對集團營業盈利的貢獻為港幣十三億元。

未計入投資物業重估盈餘前的盈利增加4%至港幣八十七億元。

核心盈利（即未計入投資物業重估盈餘淨額及特殊項目前之盈利）減少20%至港幣七十三億元。九龍倉對應佔盈利的貢獻為

77%、會德豐地產為16%，而會德豐地產新加坡則為7%。每股核心盈利為港幣3.58元。

每股資產淨值增至港幣74.83元。集團的綜合負債淨額為港幣七百三十二億元，負債比率為25.6%。集團未計入非全資附屬公司無追索權負債前的負債淨額為港幣二百零四億元（二〇一一年：港幣一百五十億元），本公司於二〇一二年十二月三十一日單獨計算的負債比率為17.7%顯著較低的水平。

董事會已通過派發第二次中期股息每股60仙及特別中期股息每股25仙，以代替派發末期股息。二〇一二年度每股合共派發股息港幣1.10元，較二〇一一年增加120%，派發比率為核心盈利的31%，而二〇一一年為11%。

企業管治及社會責任

集團透過確立完善的政策及風險管理實務守則，致力維持極高水平的企業管治。

集團對推動社會及環境的可持續發展不遺餘力。於二〇一二年，集團聯同旗下附屬公司支持近四百個不同類型的計劃。

早在一九九四年，吳氏會德豐環境基金已成立，並與環境及自然保育基金攜手支持環境研究及科技項目。於過去五年內，吳氏會德豐環境基金資助了十三個項目。其中一個項目於二〇〇九年展開，研發自動停車熄匙系統，以節省燃油及減少排放。該項目現已完成，並正準備大量投產。若該環保系統能獲廣泛採用，將有助改善空氣質素及降低路邊排放水平。

於二〇一二年，柯士甸站住宅項目獲得香港綠色建築議會評定為綠建環評的暫定金級。

在公司義工的踴躍支持下，集團透過資助非牟利機構及自行籌辦活動，服務社群。在眾多活動中，旗艦青年發展項目「學校起動」計劃現正為香港超過一萬名基層學生帶來正面改變。

展望未來

金融市場狀況自二〇一二年下旬起有所改善。然而，全球經濟前景仍然充滿挑戰，但情況可望開始轉趨穩定。由於市場前景仍未明朗，香港和新加坡政府均預測各自於二〇一三年的本地生產總值僅會錄得1.5%至3.5%的增幅。

香港及新加坡政府對各自的物業市場實施多項冷卻措施，有助壓抑炒風，令市場得以更持續地發展，這將利好會德豐地產及會德豐地產新加坡。

儘管內地於二〇一二年的本地生產總值增長只有7.8%，但仍然領先全球多個主要經濟體。中國經濟的基本因素良好，配合當局加強刺激內需的措施，預期中國於二〇一三年將可維持增長勢頭。城市化步伐加速、高鐵網絡落成及內部消費提升，應會繼續支持中國下一階段的經濟增長。而財富的持續增長，將帶動人民對優質城市生活及購物環境的需求與日俱增，因而惠及集團的中國業務。

多年來，公司一直全力支持九龍倉及其擴展計劃，包括斥資港幣九十六億元，按比例參與九龍倉分別於二〇〇八年及二〇一一年進行的兩項供股計劃，並包銷餘下的港幣九十五億元股份。我們很高興集團的參與有助九龍倉強化業務基礎、帶來破紀錄盈利，繼而為其股東締造可觀價值，並以強勁的股息增長及股價回饋股東。

由此，集團能透過會德豐地產擴展香港的地產發展業務，同時大幅提高派息額及價股增長，以答謝公司股東的支持。

二〇一二年二月，梁志堅先生接受我們的邀請出任本公司的副主席及會德豐地產的主席。梁先生在香港的地產發展、管理及相關業務方面有豐富經驗。他現任香港地產建設商會執行委員會主席。連同出任會德豐地產（香港）有限公司常務董事的吳宗權先生及黃光耀先生，梁先生的加入對帶動集團發展核心業務的會德豐地產團隊大有裨益。

擔任獨立非執行董事十年的歐肇基先生已於二〇一二年十月二十二日辭去本公司的董事會職務，並加入九龍倉的董事會。此外，自二〇一〇年起出任本公司獨立非執行董事的劉菱輝先生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。本人謹藉此機會感謝歐先生和劉先生在他們的任期內給予本公司的寶貴支持和指導。

本人謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝管理層同事及全體員工年內悉心盡力作出貢獻。

主席
吳光正

二〇一三年三月二十七日