

主席報告書

序

世界正經歷頗為深刻的變化。美國有一個新政府而歐洲的前景亦難以解讀。在諸多不穩定的因素籠罩下，多個國家面對戰略及政策改變之餘，亦需要避過這些難關。

在二〇一六年，全球經濟增長乏力。中國經濟增長於重新平衡後達至更可持續的6.7%。美國經濟增長為1.6%，是自二〇一二年以來最低增速。

受全球貨幣因素、量化寬鬆政策推動下造成的資本過剩及低利率的影響，嚴苛的樓市調控政策仍然存在於香港、新加坡及中國。

香港在這一年經歷了外幣波動及旅遊業放緩，在幾乎全民就業下，本地生產總值達到1.9%的溫和增長。港元與美元掛勾，令香港的增長水平不比美國遜色。

集團於本年度的核心盈利創下港幣一百一十八億元的新高紀錄，而股東應佔盈利亦增長14%至港幣一百六十三億元。

業務表現

香港發展物業

集團之核心業務在下半年活躍的市場環境下銷售額創下港幣二百二十一億元的新紀錄。過去一年內，五個新推出的項目均有超過平均90%的銷售率，分別來自旗下多元化的項目組合，從山頂物業系列到甲級商廈，以至低密度近郊住宅項目及匠心獨運的市區住宅項目。住宅銷售額為港幣一百六十九億元，再次成為主要貢獻來源。Mount Nicholson為集團位於山頂的超豪華住宅及與南豐集團的合資項目，截至二〇一七年二月的銷售額達到港幣一百一十六億元。其中，兩個相連單位更以歷史新高的呎價，每平方呎港幣104,800元售出。

在商業發展物業方面，One HarbourGate東座商廈及東座商舖以港幣四十五億元全幢售出，是集團連續四年第四宗全幢商廈成交。此等項目不但有助促進香港核心商業區的規模發展，更吸引了宏利、花旗集團和中國人壽等跨國企業在香港長線發展，在上述地點設立地區總部。目前，單在One Bay East內共有約八千人上班。

在過去的18個月大家都有目共睹，本港土地市場競爭對手和價格水平均有所增加，呈現新挑戰。集團於香港的土地儲備維持於八百二十萬平方呎水平，每平方呎地價為港幣3,480元(不計入山頂組合)，其中包括以港幣六十四億元購入的一幅觀塘住宅用地。我們的土地儲備當中，百分之九十七位於市區，百分之七十五坐落於維港沿海，足夠應付未來五至六年發展。

九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)

高出租率及租金上調的支持下，投資物業保持穩定增長。透過持續資產提升及創優增值計劃，九龍倉於香港的投資物業繼續錄得穩健表現。在中國，即使計及匯率波動的因素，在成都國際金融中心強勁表現的帶動下，投資物業的收入增長良好。海運大廈新擴建大樓及重慶和長沙國金中心的購物商場將於二〇一七年下半年開幕，會為投資物業貢獻之未來增長帶來新動力。

座落於香港中環及擁有336個房間的全新都會時尚酒店The Murray，預計將於二〇一七年年底開業。這是一個保育項目，亦是「保育中環」中重要的一環。此酒店將為該歷史建築物注入新活力。

主席報告書(續)

通訊、媒體及娛樂業務經過持續一年的策略性評估後，九龍倉決定全面撤出此項業務。九倉電訊於二〇一六年十一月以港幣九十五億元出售。此外，九龍倉對獨立上市公司一有線寬頻之資金承諾在期滿後將不再延續。

會德豐地產(新加坡)有限公司

會德豐廣場的出租率繼續維持高企，發展物業亦獲得市場正面評價。

企業社會責任及「社、企共勉」

於二〇一六年，「學校起動」計劃繼續贏得認同，支持機構數目增至42個，包括31間企業、五間本地大學、三所領事館及三個政府機構。有賴他們的慷慨付出和貢獻，來自51間中學的43,000名學生得以受惠。願景是啟發下一代創造更美好的將來。去年，73名學生獲頒「學校起動」計劃獎學金以升讀本地大學。

會德豐與公益金連續第四年攜手合辦「百萬泳」活動，推廣健康的生活方式，同時籌款支持本地青少年服務。此活動不僅成為受歡迎的年度慈善運動比賽之一，而且是一個享受家庭天倫樂的同樂日，現場除了提供一系列為兒童而設的活動，更有打氣隊伍助陣。去年，接力賽隊伍增至123隊，

參加者來自15個家庭、71間企業、25間學校和12個紀律部隊。於二〇一六年，此活動成功籌得超過港幣四百萬元。

作為一家地產發展商，集團的策略全面顧及到可持續發展。為了替我們的客戶創造綠色生活，集團大部分位於香港的發展物業都已經遵照「綠建環評」(BEAM Plus)的指引。為表揚集團於此方面的表現，One Bay East及One HarbourGate均榮獲英國皇家特許測量師學會香港分會(RICS Hong Kong)頒發「可持續發展成就團隊大獎」及中國卓越物業大獎(China Property Award)2016頒發之「最佳環保開發項目一大獎」。會德豐地產更連續第三年獲RICS Hong Kong頒發「社區利益項目大獎」。

展望未來

二〇一七年將仍然充滿巨大挑戰且充斥不明朗因素。當中以中美關係及朝鮮半島的事態發展最為重要。

另一方面，經濟環境似乎可見到一些正面訊息。國際貨幣基金組織預測二〇一七年全球經濟增長將按年上升0.3%至3.4%。此外，即使美國的稅務和財政支出政策方向尚未完全明確，但樂觀情緒已在美國經濟及市場中滲透出來。中國的「第二波經濟增長期」政策，亦在「新常態」的國內生產總值目標增長率6.5%下取得進展。其經濟體系正在重新平衡，將以服務業為主導，並持續推進城市化發展。維持穩定乃中國的核心方向。

香港於二〇一七年的本地生產總值增長預期將達至2%至3%之水平。短期內，房地產市場上出現放寬遏抑樓市措施的機會並不大。隨著「深港通」啟動及港珠澳大橋快將落成，香港作為所處時區內的金融中心的發展規模會繼續增長。此等新發展將為香港與珠江三角洲的聯繫帶來新面貌。

我們對亞太地區及香港之未來前景維持審慎樂觀。

結語

集團的核心業務是香港發展物業。我們會繼續以不斷求進的精神，積極管理以客為本的優質產品組合。審慎的財務管理及加強能力將繼續作為集團賴以成功的關鍵。我們已準備就緒，應對未來瞬息萬變的挑戰並抓緊機遇。

本人謹代表董事會向董事及員工團隊對集團所作出的不懈努力、竭誠奉公與同心建樹致以衷心謝意。

主席
吳宗權

香港，二〇一七年三月十日