

主席報告書



〇一九對全球及香港均是動盪的一年。宏觀局勢繼續搖擺不定，地緣政治緊張仍為癥結所在。

中美貿易談判乃全球焦點，兩國關係不斷演變。貨幣及供應鏈正在適應。及至二〇一九年末，世界衛生組織公佈2019冠狀病毒病爆發。貨幣刺激政策持續。

香港自年中進入技術性衰退，為十年以來首次，經濟收縮1.2%，失業率升至3.1%。中小企、零售、餐飲和酒店業遭受最沉重打擊。政府推出數輪大型紓困措施，增加開支逾260億港元，以支援受衝擊最深的業界和市民。

放眼全球其他地方，經濟增長受著不同因素影響。中國內地經濟增長為一九九〇年以來最低水平，為6.1%。美國方面，在聯儲局為對抗貿易緊張和全球經濟放緩的影響而三度減息後，經濟增長2.3%。英國脫歐仍在展開，中東政局則持續緊張。

業務表現

香港物業

在此環境下，本公司憑藉上半年推出MONTARA及GRAND MONTARA，交出穩健的業績。已簽約銷售總額達到港幣二百三十六億元，年內合共2,080個單位成交，包括MONTARA及GRAND MONTARA全部1,120個推售單位於不到三天的預售內旋即售罄。下半年MARINI及GRAND MARINI的銷情稍微放緩，售出約82%（即786個）推售單位。加上之前推出的發展項目之銷售額，已預售但尚未確認入賬的銷售額升至港幣三百二十五億元。



於回顧年度，我們繼續積極補充土地儲備，收購一幅獨資及四幅合營地塊，應佔總樓面面積一百六十萬平方呎。於二〇一九年底，本集團的土地儲備為六百六十萬平方呎，集中於市區。

財務表現

本年度集團的基礎淨盈利為港幣一百二十四億元，較去年微跌6%。業績反映期內經營環境艱難。香港發展物業及內地投資物業的貢獻較佳，但部份被香港及內地若干發展物業的減值撥備港幣四十九億元所抵銷。

受惠於銷售收益上升及審慎理財，會德豐（綜合前）的負債比率從13.0%改善至9.9%。

集團宣派第二次中期股息每股1.050港元，全年總派息每股1.575港元。

九龍倉集團有限公司（九龍倉）

九龍倉本年度的基礎盈利下跌58%至港幣二十七億元。Mount Nicholson為九龍倉山頂物業組合中香港發展物業已簽約銷售額的主要來源，售出四幢洋房及三個分層單位，帶來港幣四十二億元。

至於內地，發展物業的營業盈利下跌38%至港幣四十九億元，而4,500個單位應佔已簽約銷售額減少13%至人民幣一百九十九億元。已預售但尚未確認入賬的銷售額升至人民幣二百七十四億元。於二〇一九年底，土地儲備維持在三百五十萬平方米。

內地投資物業方面，收入及營業盈利分別為港幣三十九億二千四百萬元及港幣二十三億一千一百萬元，增加14%及23%。

主席報告書

九龍倉置業地產投資有限公司(九龍倉置業)

由於市況持續不明朗和充滿挑戰，影響零售組合表現，九龍倉置業的基礎淨盈利年內放緩至港幣九十八億元。海港城的收入年內跌至港幣一百一十六億元，而時代廣場及荷里活廣場分別錄得港幣二十八億元及港幣五億五千二百萬元的收入。

投資物業的收入及營業盈利分別微跌至港幣一百四十三億元及港幣一百二十五億元。中環組合(包括會德豐大廈及卡佛大廈)的收入及營業盈利分別升至港幣四億九千五百萬元及港幣四億三千一百萬元。

位於海港城的三間馬哥孛羅酒店總收入為港幣十二億元，下跌22%；營業盈利為港幣二億五千萬，下挫47%。

緊隨「選擇性股本削減計劃」，會德豐地產(新加坡)有限公司(Wheelock Properties (Singapore) Pte. Ltd.，前稱Wheelock Properties (Singapore) Limited)在二〇一九年十一月完成私有化。

可持續發展

作為恒生可持續發展企業基準指數的新晉成份股，會德豐繼續可持續發展之旅。我們在每個塑造現在和未來的抉擇上，均致力長足發展。

於二〇一九年，本公司宣佈簽訂香港首筆與可持續發展表現掛鈎的貸款。再者，所有香港發展項目現時均獲得綠色認證，而企業總部則獲世界自然基金會香港分會頒發低碳辦公室計劃白金標籤。

我們通過舉辦多項活動服務社群，包括「學校起動」計劃、Wheelock Interior Design Internship Program、公益金「百萬泳」及「國家地理會德豐香港攝影比賽」。

於十二月，會德豐地產宣布向兩家非政府組織以象徵式租金借出土地，旨在提供約2,000個過渡性房屋單位，為期八年。該計劃須待監管及諮詢機構批准方可落實。

公告－協議安排方式

於二〇二〇年二月二十七日，集團發出聯合公告，有關Admiral Power Holdings Limited建議以協議安排的方式私有化會德豐有限公司。建議事項包括就於記錄日期持有每股會德豐股份的股東分派一股九龍倉置業股份及一股九龍倉股份，以及要約人將以現金按每股協議安排股份12.00港元的協議安排代價減股息調整(如有)為代價，向協議安排股東支付款項，並在分派後將餘下會德豐私有化。詳情請參閱公司網站內日期為二〇二〇年二月二十七日的公告。

來年展望

短期而言，全球仍將經歷重大變化。政治、氣候、社交媒體、勞工及貿易因素都在演變。石油市場波動，而2019冠狀病毒病情況嚴重並已全球大流行，舉世震驚。

確診個案持續上升。在前所未有的旅行禁令下，邊境被封鎖。對感染個案增長和經濟停滯的恐慌瀰漫。全球經濟衰退的預期上升，股市處於熔斷狀態。

在這股變化浪潮中，重要支撐因素仍在。在國內消費增長的支持下，中國的經濟發展勢頭長遠而言將持續。珠江三角洲作為推動生產及創新的基地，迎來大灣區新國策。

當中核心乃香港及深圳雙城，一個2,000萬人口的城市群、科技中心與自由港口聯姻，再加上公平蓬勃的金融市場，勢將於未來二十年成為一大經濟體系。

雖然2019年和2020年迄今為止充滿挑戰，但香港具備優良的先天條件及豐富的經驗，我們有信心本城能憑堅毅精神及務實作風，乘風破浪。

結語

當前逆境嚴峻且影響深遠，遍及各大洲和各行各業。當感染個案下降，重啟和復原工作將會困難重重。

本公司專注於核心業務。在世界應對這場疫情全球大流行之際，審慎的財務政策及警覺性至關重要。

最後，本人謹此感謝員工，尤其是前線同事，在這艱難一年展現的奉獻精神、復原能力和堅毅勇氣。我亦對客戶及業務夥伴的支持，以及董事會成員給予的寶貴建議及指導致以衷心謝意。

吳宗權

二〇二〇年三月十一日