

整體回顧

二〇〇三年內出現了前所未有的連番事故，包括恐怖襲擊的陰影籠罩海外、非典型肺炎疫潮肆虐、中央政府落實了多項有利香港的新政策，以及香港經濟止跌回升，一方面令是年的營商環境極不穩定，另一方面亦令本地市場氣氛出現重大轉變。由於維持已久的通縮現象正慢慢結束，集團欣見消費及投資信心自九七年亞洲金融風暴以來首次出現強勁的復甦跡象。

截至二〇〇四年三月三十一日止年度，會德豐有限公司的股東應佔綜合盈利為港幣二十三億零二百六十萬元，去年則為港幣三千四百七十萬元。每股盈利由去年的一仙七增加至一元一角三仙三，增幅為六十六倍。

在經歷非典型肺炎疫潮前，本地經濟一片沉寂。中央政府於疫潮末期採取了一系列措施，使香港經濟迅速出現V型反彈，估值現已回升至非典型肺炎前或更高的水平。因此，在過去一個財政年度，集團的資產淨值亦由每股港幣十一元二角二仙增加至每股港幣十三元六仙。

中期股息每股兩仙半已於二〇〇四年一月派發，董事會建議在快將舉行的股東週年大會上提呈通過派發末期股息每股六仙半。是年的股息派發總額將為每股九仙或總額港幣一億八千二百九十萬元。本財政年度內收取新亞置業及九龍倉的現金股息總額為港幣六億零一百一十萬元，上年度則為港幣十億七千五百八十萬元。

年內，集團的負債淨額已由港幣八十八億元減至港幣六十一億元。由於加息周期即將來臨，前景仍不明朗，集團將繼續致力減低負債水平。

業務單位表現

儘管經營環境極為困難，集團旗下的業務單位在財政上仍然錄得穩健的進展：

地產

擎天半島及碧堤半島第一及第二期已差不多全數售出(截至二〇〇四年三月底已整體售出百分之九十八，累積收益合共港幣一百五十四億元)。

新亞置業信託有限公司

所有現售住宅發展項目，包括擎天半島、碧堤半島、君頤峰及Grange Residences均為該公司帶來相關盈利。

建議更改公司名稱

新亞置業信託有限公司及馬哥孛羅發展有限公司，已分別建議易名為會德豐地產有限公司及會德豐地產(新加坡)有限公司。

該等名稱更改須分別待馬哥孛羅於二〇〇四年七月舉行的股東特別大會及新亞置業於二〇〇四年八月舉行的股東週年大會上獲各自的股東批准後，才會正式生效。由於新名稱能更佳地反映兩間公司的主要業務及彼等與最終控股公司會德豐有限公司的連繫，本人及各董事會成員均鼎力支持有關建議，此舉定能增強集團的品牌價值，並提高品牌的清晰度。

九龍倉集團有限公司

海港城、時代廣場、有線寬頻、九倉電訊及現代貨箱碼頭五大核心業務均錄得增長，經營數據亦同時錄得大幅改善—地產投資業務方面，出租率上升；通訊、媒體及娛樂業務上，訂戶數目擴大；物流業務方面，貨物吞吐量亦有所提高。

董事會

羅大衛先生已獲委任為會德豐有限公司的執行董事，由二〇〇四年七月一日起生效。羅大衛先生目前為馬哥孛羅發展有限公司(將名為會德豐地產(新加坡)有限公司)的行政總裁兼常務董事。

展望

國家發展和改革委員會副主任劉江先生說：「香港具有得天獨厚的競爭優勢，包括自由開放的經濟體系、法律制度和廣泛的國際商業聯繫…透過進一步擴大香港發展的腹地，可充份發揮香港作為亞太區國際物流、金融和商業服務中心的作用，發揮香港成為中國面向世界的窗口的作用…」。由於珠江三角洲區域錄得高速增长，香港一直以來在區內扮演主導性商業平台的關鍵角色，奠定了龐大而持續增長的規模效益。隨著近日簽署泛珠三角合作協議(九省區加兩個經濟特區)，進一步闡明及鞏固香港的主導角色和定位。正如商務部副部長安民先生所言：「香港扮演着國內企業發展海外市場的商業平台的角色」。9+2協議顯然不會令香港發展其它國內市場的能力受任何限制，長江三角洲、渤海地區及東北三省皆成為香港服務業未來連繫及發展的舞台。

目前中央政府已實施了各項針對香港經濟三大支柱的措施，包括商貿(更緊密經貿關係協議安排)、旅遊(放寬個人遊限制)及金融(香港銀行獲准辦理人民幣業務)，此等措施亦已令香港的商業前景轉趨正面。根據最近的零售銷售數字顯示，區內的零售銷售數字已加速增長，有關數字較去年增加超過百分之二十，本地生產總值增長及就業率均有上升的趨勢，預期通縮快將過去，香港經濟正呈現一番新景象。

簡而言之，中央政府實施宏觀經濟調控措施，以及預期美國加息均會造成影響。我們不可忘記集團在過去一段時間皆在前所未有的低息環境下經營業務，因此實施任何加息措施，不論是如在國內實施的區域性加息，抑或是如美國預期的普遍性加息，皆為意料中事。集團的反應不應亦不能過份激烈。預期所進行的糾正措施及有關措施對經營成本所造成的短期影響，應視為能達致持續增長，惟不會導致營商環境過熱的手法。若上述措施皆得以實施，倘中國的本土生產總值年增長能維持於百分之七，而美國維持於百分之五，且物價並無飆升，營商前景定必向好。

主席
吳光正

香港 二〇〇四年六月十四日