

# 主席報告書

## 隨

著通縮期在二〇〇四年七月結束後，香港又再回復我們熟悉的舊貌。

在二〇〇四年，個人遊計劃帶動本地零售市場迅速復元，租金因零售商擴展業務而被推高。此外，更緊密經貿關係安排（CEPA）創造的商機開始浮現，加上中國經濟持續發展，有助刺激商業活動進一步增長，寫字樓需求更見殷切，租金亦相應提升。出口市場穩定增長，為中小型企業（「中小企」）提供擴展機會，並吸引海外和內地的中小企來港開設辦事處，以享用香港效率昭著的貿易平台。香港本地生產總值在二〇〇四年錄得百分之八點一的按年增長。

在此營商環境下，集團旗下五大核心品牌於二〇〇四年表現理想，部分業績更勝預期。

集團盈利為港幣三十七億六千七百萬元，較去年的港幣三十億四千三百萬元增加百分之二十四。每股盈利為港幣一元五角四仙。

個人遊計劃自二〇〇三年推出以來，至今已拓展至更多內地城市，刺激更多內地旅客來港。香港旅遊發展局的統計數字顯示，不同地區的來港旅客數字均顯著增長，其中以商務遊客的升幅尤其明顯。酒店入住率由二〇〇三年的百分之七十增至二〇〇四年的百分之八十八。

在貿易持續增長帶動下，甲級寫字樓租金由非典型肺炎疫症期間的低位顯著回升。集團旗艦物業**海港城**寫字樓的出租率最近錄得百分之九十七的水平。由於預期核心商業區暫無大型新寫字樓供應，**海港城**寫字樓的租金水平料會持續上升。租金升勢對物業價值產生正面影響，集團旗下投資及酒店物業的估值，在二〇〇四年較一年前增加港幣一百一十億元，增幅為百分之二十。

美國利率一如預期溫和上調，本港息率最終亦會跟隨上升，使息率的差距進一步收窄。面對加息周期，集團於二〇〇四年成功實行減債計劃，目前我們的負債比率已降至百分之二十一點六。在銀行體系資金充裕的情況下，將有利集團業務進一步發展。董事會建議派發末期股息每股三十六仙，全年股息合共每股六十八點七五仙（二〇〇三年：每股六十點七五仙）。上述派息建議將會在即將舉行的股東週年大會上討論和批准。

## 業務表現

本人謹代表集團股東與董事會同寅，向集團全體管理人員和員工致意，衷心感謝他們於年內努力工作，全情投入。

九龍倉置業再創驕人成績，年內商場人流暢旺，商戶錄得理想的每平方呎平均銷售收入。**海港城**和**時代廣場**已成為香港最受歡迎的購物商場。

其他業務單位亦穩步邁進：

- 公司推出互聯網協定話音服務後，即把握時機推出寬頻、電視及話音三合一網綁式銷售優惠，進一步提升集團的通訊、媒體及娛樂產品的競爭力。

上市公司**有線寬頻**的綜合淨盈利上升百分之二十九。

**九倉電訊**錄得自由現金流量，創下新里程。

- **現代貨箱碼頭**在葵涌處理了四百三十五萬個標準箱，較二〇〇三年四百萬個標準箱的記錄增加百分之九。

鄭明訓先生已呈辭董事職位，由二〇〇五年三月三十一日起生效，林紀利先生亦將在快將舉行的股東週年大會上輪流退任董事之職而不再應選連任，本人謹就彼等對本公司董事會所作出的寶貴貢獻致以衷心謝忱。

## 展望

隨著個人遊計劃不斷擴展，以及香港迪士尼樂園開幕在即，零售業將持續受惠。第二階段CEPA鼓勵內地私營企業更全面地使用香港完善的貿易服務平台，料會加快內地企業「引進來、走出去」的發展進程，進一步推動中國經濟的發展，並使香港的商機更趨蓬勃。

香港實在是個令人讚嘆的城市和傳奇。香港經歷了九七前面臨主權移交的十五年，並跨越了九七後持續近七年的通縮，很難想像還有其他城市能這樣成功地闖過這二十二個年頭。此際香港生意盎然，足以最佳狀態，迎接未來挑戰。展望未來，九龍倉現已作好準備，蓄勢待發，並瞻望充實而豐盛的前景。

主席

**吳光正**

香港 二〇〇五年三月十五日