

整體回顧

隨著二〇〇三年下半年個人遊計劃逐步擴展，本地零售市場於二〇〇四年迅速反彈，令零售租金及資本價值均有所上升。同時，由於更緊密經貿關係安排 (CEPA) 效應及中國經濟發展持續活躍，刺激各種商業活動，在寫字樓需求殷切的情況下，租金水平相應飆升。此外，勞動力市場持續有好轉跡象，失業率逐漸回落。總括來說，香港經濟經歷了整體性的強勁復甦。去年香港的本地生產總值上升了百分之八點一，是自二〇〇二年以來最高的按年增長。

連續六十八個月的持續通縮期於去年七月結束後，現已出現溫和通漲。本地消費、市道、信心均有改善，有助推動樓市，對物業價值帶來正面影響。集團於是年的應佔物業撥備撥回為港幣十六億六千六百五十萬元，較二〇〇三／二〇〇四年度的港幣二千七百一十萬元增加港幣十六億三千九百四十萬元。於本財政年度終結時，其資產淨值亦由每股港幣13.06元增加至每股港幣17.86元。

截至二〇〇五年三月三十一日止年度，集團的股東應佔綜合盈利為港幣四十一億六千七百三十萬元，去年則為港幣二十三億零二百六十萬元。每股盈利由上年的港幣1.13元增加至港幣2.05元。由於上述的龐大物業撥備撥回，業績或會出現扭曲情況。若不計入是年及上年度此非經常性撥回，集團截至二〇〇五年三月三十一日止年度的盈利為港幣二十五億零八十萬元，較上年度增加百分之九點九。

中期股息每股2.5仙已於二〇〇五年一月派發，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8.5仙，全年股息合共每股11.0仙或港幣二億二千三百五十萬元。本財政年度內收取來自上市聯營公司九龍倉及附屬公司會德豐地產的現金股息總額為港幣八億五千一百萬元，上年度則為港幣六億零一百一十萬元。

集團於本財政年度的負債淨額由港幣六十一億元減至港幣四十五億元。負債淨額與股東權益比率減至百分之十二點五。

主席報告書

業務表現

本財政年度營運環境理想，所有業務單位均錄得良好進展，表現強勁。

地產

擎天半島及碧堤半島第一及第二期的單位已差不多全數售出，截至二〇〇五年三月底，累積收益合共港幣一百六十億元。另一方面，碧堤半島第二及第五座於二〇〇四年九月推出預售，截至二〇〇五年三月底，已售出近百分之九十，收益為港幣二十七億元。

會德豐地產有限公司

於本財政年度，推售中的所有住宅項目，包括碧堤半島、擎天半島及君頤峰，均對該公司的相關盈利作出理想貢獻。

會德豐地產(新加坡)有限公司

於本財政年度該公司進行了三項重大收購，分別為Scotts購物中心/The Ascott Singapore、毗鄰Sea View酒店地塊的前中華航空住宅單位地塊及位於東京的Oakwood Residence Azabujuban。於二〇〇五年四月，會德豐地產新加坡完成兩項額外收購，一為購入Angullia View，另一為全數購入英國Hamptons Group Limited其它非由該集團持有的股份。Grange Residences於二〇〇五年三月取得分層地契，迄今，在全數164個單位中，已售出百分之九十七。

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於是年均有良好進展。二〇〇四年內，商場人流、出租率及每平方呎的平均銷售收入均有改善，反映出地產投資業務方面，尤其是**海港城**及**時代廣場**，表現令人鼓舞。通訊、媒體及娛樂分部方面，上市的**有線寬頻**的綜合淨盈利上升百分之二十九，超越以往全部紀錄，而**九倉電訊**於二〇〇四年內錄得餘裕現金流量，創下新里程。此外，緊貼互聯網協定話音服務而乘時推出的三合一網綁式銷售優惠，提升了集團在通訊、媒體及娛樂產品的競爭力。物流業務方面，**現代貨箱碼頭**於二〇〇四年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紀錄高出百分之九。

展望

隨著個人遊計劃逐步擴展，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，並使香港的商業活動更趨蓬勃。

經濟活躍帶動就業機會增加，連帶個人入息亦有所增長，此將持續刺激本地市場氣氛，讓本地市場受惠。

主席

吳光正

香港 二〇〇五年六月十四日