

香港在二〇〇五年一片繁榮，出口業蓬勃，消費和投資開支上升，均推動經濟增長，令二〇〇五年的年增長率達7.3%，較預期理想，而二〇〇六年第一季增長率則為8.2%。消費物價指數每年上升1.6%，維持於一個穩健溫和的水平。旅遊業興旺，加上就業率及工資水平穩步上調，進一步改善本地市場氣氛。儘管油價飛漲，利率攀升，香港依然取得佳績。

個人遊計劃逐步擴展，為香港帶來更多內地旅客。訪港旅客在二〇〇五年創下二千三百萬人次的新高，旅遊業總收益更超過港幣一千億元。旅遊業興旺令本地零售業得益，有利集團的商場物業。隨著經濟好轉和甲級寫字樓供應緊絀，寫字樓租金上升。二〇〇五年上半年期間住宅樓價亦大幅上升，尤其是豪宅部分，但隨後出現溫和調整，促使能維持一個健康的市場。

海外方面，新加坡於二〇〇五年的實際本地生產總值出現6.4%的穩健增長，在二〇〇六年第一季的增長則為10.6%，令零售業銷售強勁，而樓價亦因此穩步上揚。日本的經濟在二〇〇五年增長2.3%，結束了超過十年的價格持續通縮，為經濟回復增長作好準備。

本財政年度期間，集團受惠於有利的整體經濟環境，表現理想。

截至二〇〇六年三月三十一日止年度，集團盈利上升24%至港幣一百零三億一千六百萬元(二〇〇五年：港幣八十三億三千七百萬元)。每股盈利為港幣5.08元(二〇〇五年：港幣4.10元)。若不計入為符合目前會計準則而對投資物業作出價值重估所得的未變現重估盈餘和物業撥備撥回，集團盈利則上升28%至港幣三十二億零三百萬元(二〇〇五年：港幣二十四億九千八百萬元)。

於二〇〇六年三月三十一日，每股綜合資產淨值為港幣20.17元，較去年的港幣15.47元上升30%。負債淨額減少至港幣二十七億元(二〇〇五年：港幣四十五億元)。負債比率為6.6%(二〇〇五年：14.4%)。

董事已建議派發末期股息每股10.0仙，全年股息合共每股12.5仙(二〇〇五年：每股11.0仙)。本財政年度內收取來自上市聯營公司九龍倉及上市附屬公司會德豐地產的現金股息總額為港幣十億零三百萬元(二〇〇五年：港幣八億五千一百萬元)。

業務表現

本財政年度內，所有分部均錄得穩健表現。

我謹代表股東和董事會同寅，衷心感謝全體員工在年內悉心盡力為集團作出貢獻。

物業

截至二〇〇六年三月，擎天半島的單位和碧堤半島第六、七、八及九座的單位已幾近售罄。碧堤半島第一、二、三及五座已售出61%。連卡佛大廈的辦公室大樓出租率為92%，租金水平令人滿意，大部分的商場樓面已獲一家大型的國際知名零售商承租。

會德豐地產有限公司

所有集團擁有及合營發展的住宅項目，包括碧堤半島、擎天半島和君頤峰，年內均有理想貢獻。

會德豐地產(新加坡)有限公司

二〇〇六年三月購入上市酒店營運及投資公司Hotel Properties Limited的21%權益。該公司亦購入了The Habitat II。The Habitat II將與毗鄰的Ardmore View地塊合併，重建為一名為雅茂二期的高檔次共管式公寓。

海景華庭和都市名苑預售進度良好，截至二〇〇六年三月，已分別預售79%和70%。格蘭芝居全部單位均已售罄。全部出租物業，包括位於新加坡的喜閣購物中心及雅詩閣和會德豐廣場，以及位於東京的Oakwood Residence Azabujuban，均已大部分出租，租金水平令人滿意。

九龍倉集團有限公司

物業、中國和通訊、媒體及娛樂全部三大核心業務均取得穩健表現。各類物業的租金表現堅挺，物業價值相應增加。該集團繼續擴展在中國的地產投資與發展業務，亦透過現代貨箱碼頭進行貨櫃碼頭項目擴展。儘管競爭激烈，通訊、媒體及娛樂分部仍取得穩定的市場地位、盈利能力和現金流量。

各個業務單位的表現在投資評議一節內有全面報告。

展望

在蓬勃的對外貿易和持續上升的本地需求支持下，香港的經濟基礎維持穩健，二〇〇六年前景樂觀。

更緊密經貿關係安排提供一個理想平台，協助內地私人企業「走出去」，把國際投資和專才「引進來」。香港繼續與珠三角地區經濟融合，有助加強香港作為中國門戶的地位。此外，個人遊計劃擴展至更多內地城市，亦促進本地旅遊業發展。

儘管油價高企和美國利率不斷調高帶來風險，香港的發展勢頭依然理想。集團處於有利位置，受惠於香港經濟發展，並與之一同成長。

主席

吳光正

香港 二〇〇六年六月二十七日