

## 業務評議

### 發展物業

#### 香港物業銷售

已簽訂的物業銷售額截至二〇一四年六月三十日達港幣一百零一億元，成功在上半年完成港幣一百億元的全年銷售目標。已預售但尚未確認入賬的銷售額累計至港幣一百九十五億元，鎖定未來收入來源。

作出主要貢獻的是One Bay East東座(港幣五十四億元)和Grand Austin(應佔港幣四十一億元)，商業與住宅發展項目兩者兼備。

柯士甸站物業發展項目是柯士甸港鐵站上蓋優質住宅項目，由集團與新世界發展各佔五成權益的合營公司持有。The Austin(第一期)全部五百七十六個住宅單位已於二〇一三年十月售罄，銷售所得為港幣一百億元。繼此成功銷售，Grand Austin(第二期)隨後於二〇一四年六月推出預售，已迅速預售了六百八十五個單位或全部單位的99%，所得為港幣一百五十一億元，圓滿地完成了與港鐵公司共同發展為數港幣二百五十億元的項目。項目位於臨海的市中心黃金地段，交通網絡完善，生活所需盡在咫尺之間，是香港的理想居停。第一期及第二期均正進行上蓋工程，計劃於二〇一五年全面落成。

One Bay East是位於九龍東海旁的二十一層高雙塔式甲級寫字樓項目，眺望維港及啟德郵輪碼頭。西座於二〇一三年三月預售予宏利，作為其香港總部。東座於二〇一四年六月以港幣五十四億元預售予花旗集團，具標誌性意義。兩項交易圓滿地完成為數港幣一百億元的項目，並正好配合政府在九龍東發展第二個核心商業區的計劃。這個雙塔式寫字樓項目亦同時成為香港最大額的寫字樓項目交易。項目現正進行上蓋工程，計劃於二〇一五年全面落成。

自二〇一〇年起集團把商業項目發展成一個穩定的業務，每年均推售一幢寫字樓，包括二〇一〇年的One Island South，二〇一一年的One Midtown，二〇一二年的Delta House，二〇一三年的One Bay East西座以及二〇一四年的One Bay East東座。成功銷售該些項目鞏固集團在商業物業市場龍頭之一的地位。位於紅磡海濱的One HarbourGate，為雙塔式甲級寫字樓及商場物業，計劃於二〇一五年開始預售。九倉電訊廣場的重建項目亦將於二〇一五年展開。

**Lexington Hill**於期內落成，貢獻港幣十四億元的收入。全部一百零四個住宅單位已於二〇一二年預售時售罄。項目位於港島西區名校網內，與未來的堅尼地城港鐵站僅一街之距，計劃於二〇一四年第三季交樓予買家。

**Kensington Hill**是港島西區高街的一個住宅項目，總樓面面積為六萬九千平方呎，提供七十五個住宅單位。項目位於傳統豪宅區兼名校網內，與香港大學為鄰，未來的西營盤港鐵站(計劃於二〇一四年完成興建)近在咫尺。項目現正進行地基工程，計劃於二〇一四年下半年開始預售。

## 土地儲備

本公司繼續在香港尋找合適的機會補充土地儲備。

**啟德**地塊於二〇一四年五月透過公開招標以港幣二十五億元購入，其總樓面面積為四十一萬三千平方呎，是位於南九龍啟德發展區中心的住宅項目，毗鄰未來的啟德港鐵站(計劃於二〇一八年完成興建)及啟德郵輪碼頭。

**旗下管理的土地儲備**截至二〇一四年六月三十日達七百四十萬平方呎，當中包括若干持有作長線投資的非核心投資物業，在將來可能會被轉變為作銷售用途的發展物業。該等物業質素甚具競爭力。其一，土地集中於市中心，95%位於市區；其二，集中於香港最炙手可熱的地段，64%面臨維港。另一方面，土地儲備商住類型兼備，住宅物業大約佔80%，商業物業則大約佔20%。地價(不包括山頂物業組合)平均每平方呎港幣四千五百元。目前的土地儲備規模足夠應付未來數年的發展需要。

在地理位置方面，土地儲備集中在四個位於市中心不同區域的市場—將軍澳南組合、九龍南組合、九龍東海濱組合及山頂組合。

「**將軍澳南組合**」—本公司是該區兩大土地擁有者之一，兩者各佔三分之一市場。該組合由四幅住宅地塊組成，其中三幅位於海旁，合共二百三十萬平方呎，將提供超過二千五百個住宅單位，地價平均每平方呎港幣四千二百元。地塊被二百二十萬平方呎的公園及全長超過十公里的海濱長廊和單車徑環繞，臨海地塊更享有維港全貌景緻。地塊連接將軍澳港鐵站，與鰂魚涌僅三站之距，二十分鐘可抵達中環。全部四個項目正按計劃進行。TKOTL119為集團首幅購入而且最近港鐵站的將軍澳地塊，該項目暫定於二〇一五年開始預售。

「九龍南組合」由四個發展項目組成，合共一百七十萬平方呎，包括柯士甸站、何文田、啟德及One HarbourGate。這些發展項目均位於九龍市中心黃金地段，鄰近港鐵站。何文田住宅地塊位於九龍傳統豪宅區，並且毗鄰未來的何文田港鐵站(計劃於二〇一六年完成興建)。啟德地塊是住宅項目，位於啟德發展區中心，毗鄰未來的啟德港鐵站。One HarbourGate鄰近港鐵東鐵綫和西鐵綫、未來的港鐵沙中綫(計劃於四年內完成興建)及未來的黃埔港鐵站(計劃於二〇一六年完成興建)。

「九龍東海濱組合」由兩個面臨維港的主要建築群組成，分別為Bay East海旁建築群及油塘港畔建築群。位於第二個核心商業區的Bay East海旁建築群合共佔一百四十萬平方呎，包括九倉電訊廣場及九龍貨倉重建項目。油塘港畔建築群提供八十六萬平方呎的應佔樓面面積，由油塘灣及油塘貨倉兩個重建項目組成。

「山頂組合」由九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)持有，包括聶歌信山及現有物業重建項目，在香港最高價值的豪華住宅地段提供總樓面面積達五十萬平方呎的罕有地塊。山頂土地供應有限，加上現金流壓力較輕(四幅地塊中有三幅是舊有地塊)，無疑提升了山頂組合的價值。聶歌信山由九龍倉與南豐集團各佔五成權益的合營公司發展，將興建超級豪華洋房及公寓，總樓面面積為三十二萬四千平方呎。

## 投資物業

會德豐大廈是一座寫字樓物業，位於香港中環商業區核心畢打街與德輔道中交界，以及中環港鐵站之上，此地甚具歷史意義。截至二〇一四年六月三十日，會德豐大廈的寫字樓的出租率為99%。連同上海的會德豐國際廣場(由九龍倉擁有)和新加坡的會德豐廣場(由會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)擁有)，令集團在亞洲主要金融中心成功建立品牌知名度。

卡佛大廈是一座商業物業，位於中環皇后大道中70號，由十八層寫字樓及七層共八萬三千平方呎的商場組成，有長達一百二十呎的臨街商舖及一個沿皇后大道中的停車帶。截至二〇一四年六月三十日，寫字樓出租率穩企於98%，商場出租率則為97%。佔地五萬五千平方呎的Zara全新旗艦店於二〇一四年六月開始營業。於二〇一四年八月，集團已與九龍倉達成協議，將此物業以估值港幣五十八億元售予九龍倉，以進一步整固九龍倉所持有的投資物業組合而會德豐則以發展物業為重心。

## 企業社會責任

我們的企業社會責任方針為善者諸事順，這是基於「社、企共勉」這一理念，即企業不單與社會互動，亦對社會作出貢獻。二〇一四年三月，會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）獲皇家特許測量師學會二〇一四年度社會責任大獎，表揚其對社會的傑出貢獻。

「學校起動」計劃自二〇一一年展開，是一項青少年發展計劃，旨在透過每年撥出資金、員工義工服務及提供各式各樣的機會，支援缺乏資源的基層中學生。這項計劃屬公開平台，歡迎企業贊助。計劃獲香港中文大學「優質學校改進計劃」的專家支持。會德豐與兩間夥伴中學鳳溪第一中學和五育中學一直緊密合作。義工的積極參與對計劃非常重要，上半年組織多項活動例如公司參觀及推行師友計劃，為學生提供參與機會、增強他們的自信心及激發他們思考。「學校起動」計劃第二期於去年推出，旨在支援多達一百五十間或三分一基層學生比例較高的香港中學。二〇一四年九月會有多三十間中學參與「學校起動」計劃第二期，令受惠學校增至四十四間。

可持續發展一向為集團關注的議題。「吳氏會德豐環保基金」成立於一九九四年，聯同政府的「環境及自然保育基金」透過支持環境研究及科技項目支持環保。過去六年，「吳氏會德豐環保基金」資助了十四個項目。此外，會德豐地產致力提升減能效益，建築工地的二氧化碳排放強度在過去兩年減少62%；由於在建築階段加強了物料回收措施，公司去年的回收率為42%。集團總部的能源強度減少3.7%，回收率在兩年間由11.4%增加至33.9%。會德豐地產的努力使其連續兩年獲世界自然基金會香港分會「低碳辦公室計劃」—黃金標籤認證嘉許。會德豐地產已訂下目標，在二〇一七年每名僱員的辦公室碳排放減少15%。三個近期發展的項目獲評為「綠建環評新建建築」暫定金級認證，可見我們致力達到綠色建築標準。會德豐地產已連續三年出版企業社會責任報告，今年將按照國際認可的「全球報告倡議組織指引(GRI) G4」而撰寫報告，是少數按該指引撰寫報告的香港公司之一。

除「學校起動」計劃之外，本公司亦積極支持其它社區項目。二〇一四年上半年，本公司支持多間機構及參與社區活動，當中包括匡智會的項目、齊撐殘奧精英二〇一四、登山善行二〇一四及山頂足跡攝影比賽，並捐款予明德國際醫院。藝術與文化方面，本公司參與賽馬會匡智學校的藝術工作坊。會德豐地產獲香港社會服務聯會頒發「商界展關懷二〇一三/一四」。會德豐集團今年再度支持將於九月舉行的公益金會德豐百萬泳二〇一四，提倡健康生活及鼓勵公眾多做運動。

**提供優質產品及服務**是一個持續不斷的過程，我們對於獲業界認同，感到非常鼓舞。我們近期的住宅項目位列有線電視\*受業界認可的品質指數首位。會德豐地產連續三年獲BCI Asia「十大地產發展商」獎項—香港，以及連續兩年獲最佳物業管理，突顯我們對品質的承諾。

## 54.8%九龍倉集團有限公司權益的投資

截至二〇一四年六月三十日，會德豐持有九龍倉的權益由二〇一三年十二月三十一日的52.1%增加2.66%至54.8%，平均購入成本為每股港幣五十四元。九龍倉的價值由其投資物業帶動。投資物業核心盈利增加18%至港幣三十七億五千一百萬元，佔九龍倉基礎盈利的75%（二〇一三年：56%）。包括重估收益淨額港幣六十八億九千二百萬元，投資物業總盈利達港幣一百零六億四千三百萬元，佔九龍倉盈利91%（二〇一三年：81%）。投資物業組合的賬面值增加至港幣二千七百億元，零售商場佔逾60%，當中未計營運中的酒店（合共總值港幣九十億元）或發展中的酒店（合計成本為港幣五十億元）。

### 投資物業

**海港城**擁有二百萬平方呎的商場樓面，位置優越，其專業管理的商戶組合及強勢的商場宣傳推廣，以零售總額計是世界頂級購物中心之一。沿廣東道全長五百三十米的街舖已成為頂級品牌爭奪對象。在海港城開店，對著名國際零售商而言是毋庸置疑的事，而對欲進軍內地的零售商而言更是最佳示範。為提升商場吸引力，海港城不斷優化佈局、完善租戶組合和提升物業質素及購物體驗；種種翻新及改建工程包括海運大廈的整修及擴建，將推動海港城進一步發展。這解釋了海港城過去十年的表現勝過本地零售市場的原因。商場收入增加14%，出租率穩企於幾近100%。市場對海港城寫字樓的需求繼續由中小型企業業務擴充、企業提升及遷離商業中心區所帶動。

**時代廣場**全賴其獨特的十七層商場設計、多元化的商戶組合、包羅萬有的娛樂及餐飲選擇以及直通港鐵的便利，時代廣場仍然是全球最成功的直立式商場，並且是本地及海外消費者必到的購物地標。在最佳的租戶組合及購物人流分佈帶動下，升級後的時代廣場更能迎合更多不同類型的顧客。這不單為訪客帶來新時代購物娛樂及時尚生活體驗，並將標準提升至新高。商場收入增加34%，出租率維持於幾近100%。寫字樓部分在續租租金增長的支持下，收入有穩定增長。

\*有線電視為會德豐集團的附屬公司。

**荷里活廣場**是東九龍區具領導地位的購物商場。產品及品牌重新定位及租戶組合的調整持續推動其表現。荷里活廣場的地理位置為其帶來大量人流，它位於鑽石山港鐵站上蓋，四年內該站將擴充成沙中綫與現有港鐵網絡的中轉站，同時亦位於大老山隧道入口，是連接九龍東與新界及遠至深圳的交通總匯，另連接鑽石山巴士總站更近在咫尺。商場收入增加10%，出租率幾近100%。

**中國投資物業**表現持續穩健。上海會德豐國際廣場位置優越，設計獨特，加上優質管理服務，繼續成為跨國公司及大型企業設立辦公室的首選地點。大上海時代廣場已完成全面翻新，從經營大眾零售發展成高檔零售商場。大連時代廣場是大連市中心的高級奢侈品購物地標，內有眾多頂級品牌。重慶時代廣場翻新後的購物商場提供世界級設施及服務。成都時代·奧特萊斯已成為成都最受歡迎的名牌廠貨場。

**國際金融中心**是正在中國發展的新系列投資物業項目，規模媲美、甚至超越香港的海港城和時代廣場。當五個國際金融中心項目在二〇一七年或之前陸續落成時，九龍倉在中國的經常性租金收入基礎將會顯著加強。

**成都國際金融中心**發展面積達七十六萬平方米，規模媲美海港城，是位處市中心核心區的一個大型綜合物業。項目包括旗艦購物中心、甲級寫字樓、全新的酒店品牌「馬哥孛羅尼依格羅」豪華酒店及高級酒店式服務式住宅。旗艦購物中心於二〇一四年一月開幕，現已幾近全數租出及已開始營業，項目計劃於二〇一五年全面落成。寫字樓現正招租，已獲具領導地位及信譽的金融機構及專業服務公司承租。

**重慶國金中心**包括一座地標塔和四座大樓，提供多元化租戶組合的商場、甲級寫字樓及「馬哥孛羅尼依格羅」豪華天際酒店。商場已展開預租活動，整個項目計劃於二〇一六年全面落成。

位於長沙、無錫和蘇州的國際金融中心正在發展中。

## 中國發展物業

按集團應佔份額計算，期內合共售出六十四萬一千平方米的物業，銷售所得為人民幣八十九億元，佔全年目標的39%。於六月底，已預售但尚未確認入賬的銷售額（未扣除商業稅）增加至人民幣二百一十七億元，涉及一百七十三萬平方米的物業。目前的土地儲備（中國投資物業包括在內）維持於一千一百一十萬平方米，遍及十五個城市。

九龍倉持有綠城中國控股有限公司（「綠城」）約24.3%權益。綠城品牌廣為人知，是在中國名列前茅的高級房地產開發商。九龍倉在綠城的投資與九龍倉中國發展物業的策略相輔相成。

## 非地產業務

**馬哥孛羅酒店**目前在亞太區經營十三間馬哥孛羅酒店，其中四間為九龍倉自置。十一間自置酒店組合將構成未來五年酒店網絡持續擴張的核心平台。在眾多自置新酒店之中，最少三間是由馬哥孛羅以全新品牌「尼依格羅」經營的高級豪華酒店。這些酒店設計講究、服務至臻完美，將酒店好客之道提升至更高層次。

**美利大廈**是中環別具一格的著名地標，已屹立香港近半個世紀。它位處中環貫通東西南北的交通要道交界，盡享香港公園的開揚翠綠景觀，並連接港鐵。九龍倉會將這幢標誌性物業改建成一間與別不同的豪華酒店。酒店計劃於二〇一七年啟業。

**現代貨箱碼頭**的市場份額增加，這是由於吞吐量穩健增長推高綜合收入所致。美國及歐洲經濟有漸趨穩定的跡象，全球貿易流量在二〇一四年續有輕微復甦。

**有線寬頻**收入持續受壓。業界將繼續面對相當程度的結構性困難。其聯號公司奇妙電視獲原則性發牌提供免費電視服務。新的免費電視業務將為有線寬頻提供新機會，與現有業務創造協同效應。

**九倉電訊**憑藉覆蓋面廣的網絡基建及服務，錄得創紀錄的半年度業績。

## 75.8%會德豐地產(新加坡)有限公司權益的投資

按照香港財務報告準則，會德豐地產新加坡在截至二〇一四年六月三十日止六個月對會德豐作出港幣八億二千八百萬元(二〇一三年：港幣七億三千二百萬元)的盈利貢獻。

### 投資物業

**會德豐廣場**位於烏節路，是一個由商場及寫字樓組成的優質商業項目。截至二〇一四年六月三十日，出租率為100%，每月平均租金為每平方呎逾十三新加坡元。商場地庫直通地鐵烏節站及位於Paterson Road與烏節路購物帶交界的毗鄰商場。

**Scotts Square商場**是位於烏節路購物帶中心地段的優質住宅及商場綜合體。截至二〇一四年六月三十日，出租率穩企於93%，每月平均租金為每平方呎逾二十二新加坡元。現正重整租戶組合，以更強勁的國際奢侈品牌及餐飲概念活化商場。

### 發展物業

**The Panorama**位於新加坡傳統住宅區宏茂橋，信步可達連接烏節路及濱海灣的地鐵湯申綫美華站(計劃於二〇二一年完成興建)，毗鄰聖尼各拉女校。截至二〇一四年六月三十日，二百四十六個已推出單位中售出二百零三個或83%，平均售價為每平方呎一千二百八十七新加坡元。

**Ardmore Three**是沿阿摩園而建的豪宅項目，距離地鐵烏節站及烏節路購物帶僅數分鐘。現正進行預售，建築工程亦同時進行中，計劃於二〇一四年年底落成。

**Scotts Square**是一個豪華住宅項目，位於市中心烏節路，樓高四十三層。已售出79%，每平方呎平均售價為四千零四新加坡元。三十二個單位以每月平均租金近五千三百新加坡元租出。

**雍景山**是位於中國浙江省富陽區內的高級住宅項目，距離杭州市中心二十二公里，享有優美山景。項目第一期現正進行建築工程。

### 於Hotel Properties Limited的投資

會德豐地產新加坡透過一間佔40%權益的聯營公司參與提出收購HPL。該收購由HPL的常務董事牽頭，並已成功購入HPL 56.5%權益。會德豐地產新加坡於HPL的應佔權益由直接持有20.2%增加至間接持有22.6%。HPL由可供出售投資重新分類為聯營公司。HPL專注於位於新加坡及海外的優質酒店及物業資產。