

業務評議

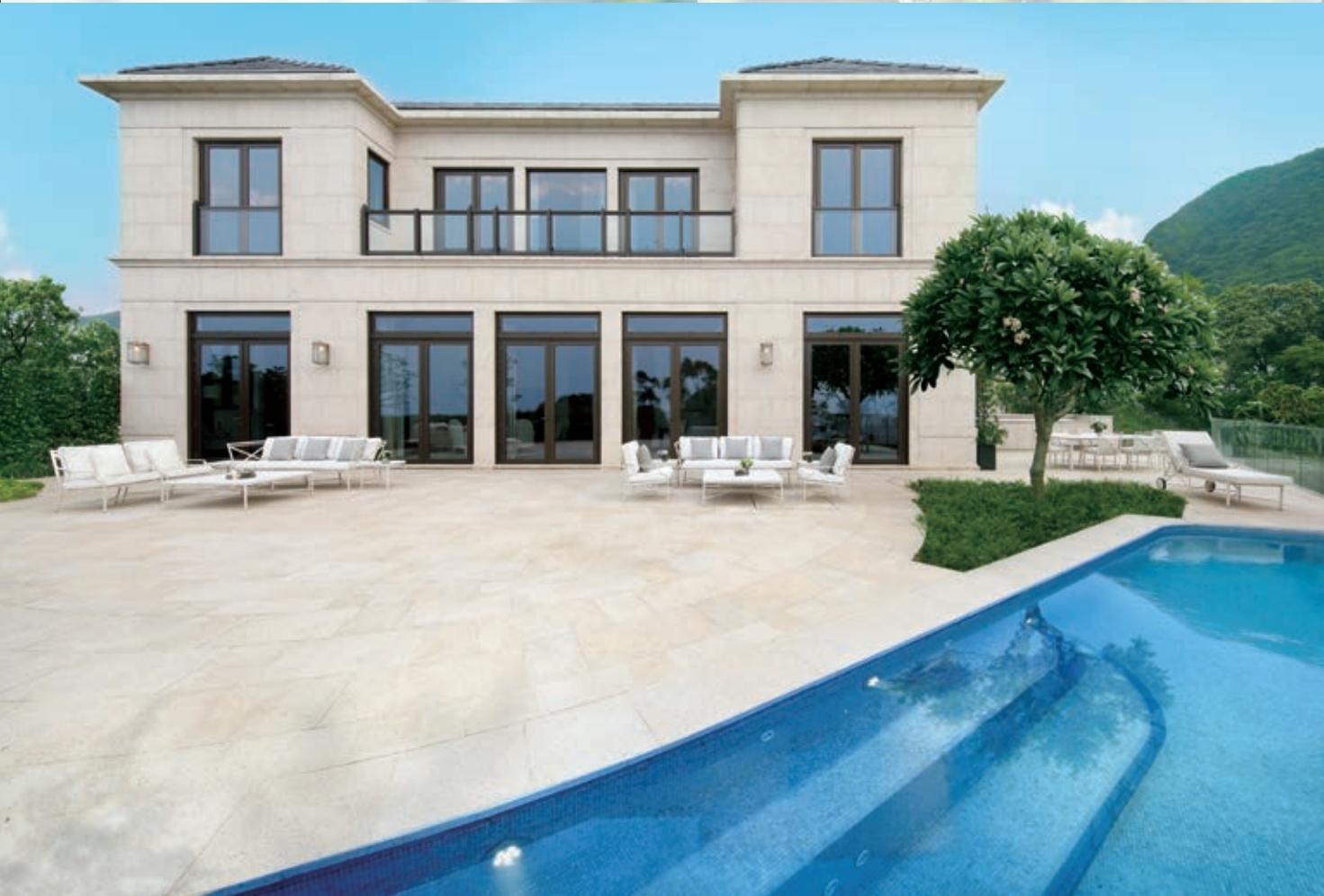
核心業務 — 香港發展物業

已簽約銷售額增加71%至港幣二百二十一億元的歷史新高，其中住宅物業已簽約銷售額佔76%。強勁的增長由成功推售多元化產品所帶來的貢獻所推動，包括山頂豪宅項目、澳南住宅項目及甲級寫字樓，展現集團全方位的銷售能力。

住宅物業已簽約銷售額增加156%至港幣一百六十九億元，是增長的動力來源，令會德豐躋身二〇一六年銷售成績最佳的發展商之一。年內推出四個新的住宅項目，所有推售單位的平均銷售率達92%。銷售成績令人鼓舞，顯示我們提供以客為本的產品及服務的努力日益得到認同，亦證明我們貨如輪轉的業務策略行之有效。

山頂超級豪宅 **Mount Nicholson** 於二〇一六年二月開售，年內成功售出六幢洋房及16個分層單位，所得款項為港幣一百億元，集團應佔港幣五十億元。項目中面積最大的1號洋房以港幣十一億元售出，該洋房擁有9,950平方呎居住面積、壯麗的海港景色、私人花園及戶外泳池。兩個面積合共8,702平方呎的相連分層單位，16A及B，以破紀錄呎價港幣104,800元售出。Mount Nicholson銷售成績理想，再次反映市場對山頂尊尚宅第的需求強勁。





MOUNT NICHOLSON

山頂聶歌信山道8號

住宅物業
已簽約銷售額

港幣169億元

業務評議 (續)



ONE HARBOURGATE

紅磡紅鸞道18號

ONE HOMANTIN自二〇一六年三月開售後，銷情漸趨暢旺，423個推售單位已預售86%，所得款項為港幣四十三億元。港鐵何文田站於十月啟用，進一步提升項目吸引力和市場需求。繼**ONE HOMANTIN**後，**SAVANNAH**於五月開售，798個推售單位已成功預售99%，所得款項為港幣五十四億元，延續澳南項目The Parkside及CAPRI的銷售佳績。綠地環抱的低密度項目**NAPA**於十月中開售，201個推售單位已預售74%，所得款項為港幣十億元。

商業物業已簽約銷售額為港幣五十二億元。One HarbourGate東座商廈及東座商舖全幢於七月以港幣四十五億元售出，是連續四年內第四宗全幢商廈成交。One HarbourGate已於二〇一六年交付中國人壽及祥祺集團。One HarbourGate及One Bay East這兩個甲級寫字樓項目成功吸引跨國企業如宏利、花旗集團和中國人壽進駐，設立可容納超過一萬名僱員的地區總部，成為新核心商業區的重要新地標。

落成量方面，年內有四個項目落成，包括One HarbourGate、Kensington Hill、Mount Nicholson及Peninsula East。已預售但尚未落成的已簽約銷售額，即已預售但尚未確認入賬銷售額，增加27%至港幣一百五十九億元，鎖定未來收入來源。

旗下管理的土地儲備維持於八百二十萬平方呎，足夠應付未來五至六年發展，並以市區為主，位置遍及香港的關鍵策略性地區，包括山頂、核心商業區、澳南及日出康城。為補充及強化市區土地儲備，集團於十一月透過公開投標以港幣六十四億元或每平方呎港幣7,700元購入觀塘一幅住宅

已簽約銷售額
創新高

港幣 221
億元

用地。該地塊的最高總樓面面積為826,546平方呎，位於發展成熟的住宅區，擁有完善的交通網絡連接主要核心商業區。

企業社會責任與「社、企共勉」

會德豐致力對可持續發展作出貢獻及對社會發揮正面影響力。我們本着「社、企共勉」的理念，肩負起企業社會責任，務求為我們的人才、環境及社區創造長遠持久的價值。

「學校起動」計劃是於二〇一一年推出的青少年發展計劃，旨在為條件稍遜的基層中學學生提供各種機會，協助他們為日後升學及就業作好準備。計劃續獲社會各界肯定，現正步入另一新階段，支持夥伴在二〇一六年增至42個，包括31間企業、五間本地大學、三所領事館及三個政府機構。支持夥伴作出巨大投入及貢獻，迄今已有

業務評議 (續)



43,000名來自51間中學的學生受惠。二〇一六年有73名學生獲「學校起動」計劃獎學金，入讀本地大學繼續學業。連同去年58名得主，至今共有131名基層學生獲得資助。

會德豐與公益金在過去三年成功合辦三屆「公益金會德豐百萬泳」，該活動已成為香港最受歡迎年度慈善體育活動之一。二〇一六年參加接力賽的隊伍增至123支，參與泳手來自15個家庭、71間企業、25間學校及12支紀律部隊；最年長泳手為74歲，最年幼僅5歲，有助我們將健康生活推廣至各年齡階層。活動除比賽外，亦有為小朋友而設的攤位遊戲，及有啦啦隊為參賽者打氣，故不單是泳手比併的機會，亦是一家大細的同樂日。年內活動籌得超過港幣四百萬元，善款將用於支援本地青少年服務。

集團在規劃、設計、採購、興建、銷售及推廣以至物業管理各個階段的策略中，充分體現**可持續發展、卓越產品及服務**。我們致力與供應鏈中的不同夥伴合作以達致企業最佳實踐。在可持續發展方面，旗下幾乎所有項目均遵從綠建環評新建建築(BEAM Plus)指引，全力支持綠色建築標準。One HarbourGate榮獲中國卓越物業大獎「最佳環保開發項目」及「最佳辦公室開發項目」。One Bay East則贏得英國皇家特許測量師學會香港分會的「可持續發展成就團隊大獎」。在卓越產品及服務方面，會德豐地產有限公司連續第五年入選BCI Asia「十大地產發展商」。

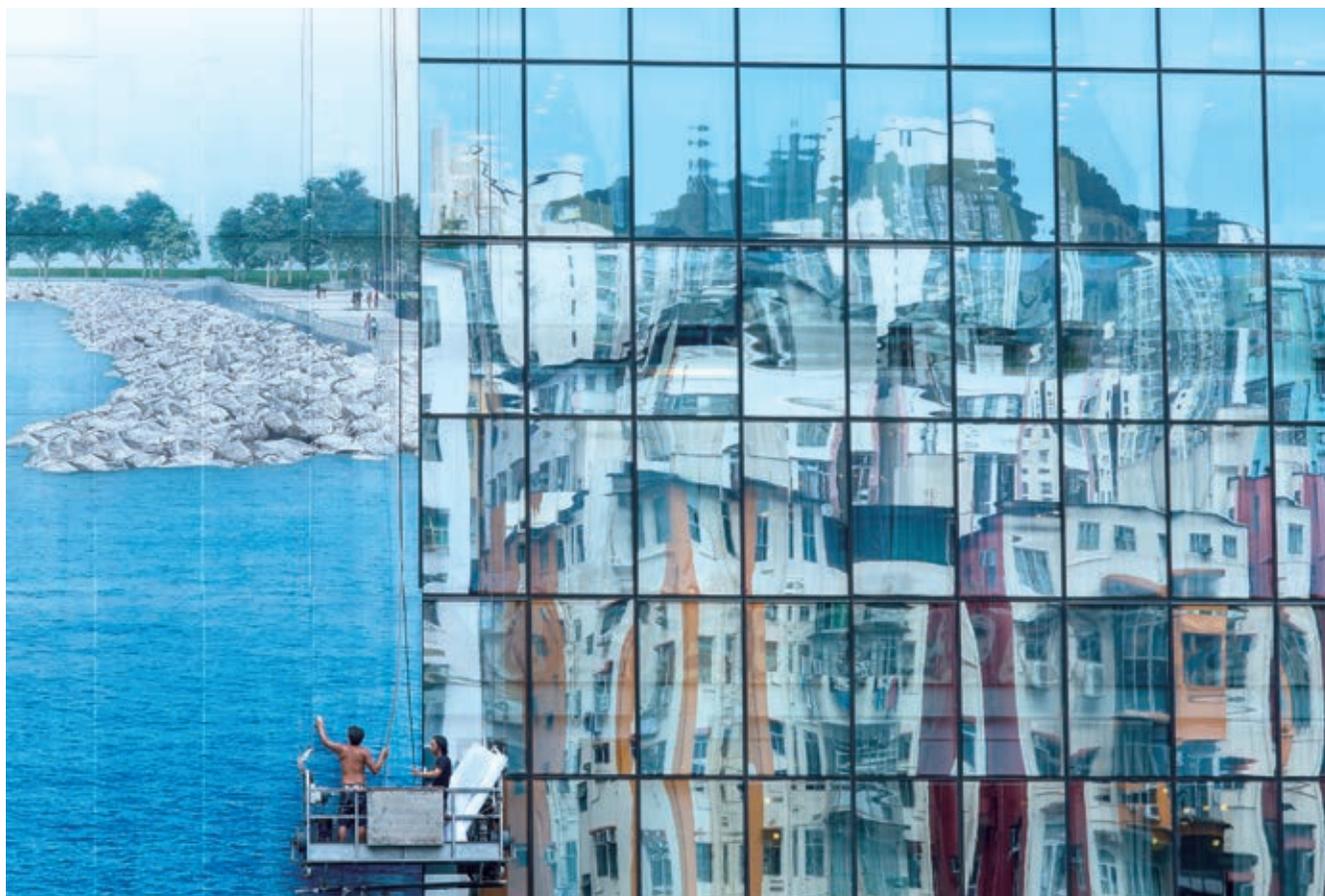
會德豐有限公司是九龍倉集團有限公司和會德豐地產(新加坡)有限公司的主要股東。以下匯報該兩間公司截至二〇一六年十二月三十一日止年度的業務及業績。

九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)61.6%權益的投資

香港物業的核心盈利增加35%至超過港幣一百億元。至於中國物業，儘管人民幣貶值，其核心盈利仍有16%增長，錄得超過港幣二十六億元。因此，物業佔核心盈利的比率攀升至92%，證明其主要策略重點正確。投資物業核心盈利增加6%至港幣八十八億元，受惠於出租率高及續租租金理想。香港方面，投資物業表現持續穩健，總收入增加6%至港幣一百二十九億元，營業盈利增加7%至港幣一百一十三億元。海港城、時代廣場和荷里活廣場的收入錄得3%至6%的增長，表現穩健。寫字樓需求穩定，持續推動續租租金及收入上升。

中國方面，二〇一六年受匯率波動影響港幣折算，拖低中國投資物業的增長幅度。收入增加2%至港幣二十四億元，營業盈利增加1%至港幣十三億元。成都國際金融中心表現繼續超越競爭對手。其大型商場匯聚近300個國際頂級品牌，當中逾100個品牌更是首次進駐華西地區。該商場更屢獲殊榮，包括國際購物中心協會的「2016年VIVA設計與開發大獎」，成為中國首個獲此全球最高榮譽的商業項目。知名商戶對成都國際金融中心寫字樓的需求依然殷切，目前已租出近110,000平方米(佔總樓面面積40%)，租金水平屬成都最高之列。

業務評議(續)



會德豐攝影比賽
「城市蛻變」

公開組冠軍
翁志偉先生

一系列國際金融中心項目的計劃現正全速發展，以加強經常性收入基礎。重慶國金中心計劃於二〇一七年第三季開幕，包括一個面積達114,000平方米的商場平台及重慶尼依格羅酒店。商場超過90%樓面現正招租或正與主要租戶作最後洽商。長沙國金中心計劃於二〇一七年年底開幕，該佔地254,000平方米的大型商場勢將成為湖南省購物、餐飲、生活時尚及休閒熱點，以及眾多著名零售商爭相進駐之地。商場超過85%樓面現正招租或洽租，證明零售商對九龍倉集團的管理執行能力投下信任一票，並且對長沙市有待開發的潛力有信心。

若按應佔份額計入合營公司及聯營公司的收入及盈利，發展物業在香港及中國的已簽約銷售額及收入分別攀升至港幣四百億元及港幣三百七十億元，兩者均創下歷史新高，核心盈利則增長近三倍，接近港幣四十億元。中國發展物業收入增加12%至港幣三百零七億元，營業盈利增加22%至港幣五十一億元。雖然政府推出新一輪樓市降溫措施，但市場氣氛樂觀，推動九龍倉的應佔已簽約銷售額增加21%至人民幣三百一十四億元，較目標超出31%。年底時，已預售但尚未確認入賬銷售額增加至人民幣二百七十四億元，涉及一百二十萬平方米物業。

首間尼依格羅酒店於二〇一五年在成都國際金融中心開業，標誌九龍倉集團邁向開拓品牌的新時代。在香港，把中環前地標美利大廈改建為尼依格羅酒店The Murray的計劃進行得如火如荼，該新酒店設有336間客房，計劃於二〇一七年年底開幕。

九龍倉於二〇一六年出售九倉電訊全部股權，其產生的港幣七十三億元收益已確認入賬。

策略評估

通訊、媒體及娛樂

九龍倉集團於二〇一六年年初就其於通訊、媒體及娛樂業務的投資展開評估，委聘Goldman Sachs (Asia) L.L.C為財務顧問。與多個潛在第三方經過長時間討論，結論是全面撤出業務。

九龍倉持有的九倉電訊的全部股權於二〇一六年十一月以港幣九十五億元出售。有關出售淨收益為港幣七十三億元，並已確認入賬。

有線寬頻作為九龍倉集團於通訊、媒體及娛樂分部之僅餘業務，九龍倉集團與其潛在買家的商討已全部中止，並未達成出售協議。九龍倉集團現時對有線寬頻的資金承擔於期滿後將不會延續。

投資物業

就九龍倉集團將部分投資物業資產，以介紹形式分拆上市，並透過實物分派予其股東之可行性研究正在展開。直接獨立分拆或能為投資者提供更多及更佳的选择。將盡快提供評估利弊的建議作考慮。

會德豐地產(新加坡)有限公司(「會德豐地產新加坡」)76.2%權益的投資

會德豐地產新加坡持續錄得穩定表現。發展物業方面，新加坡及杭州的住宅項目分別帶來四億三千五百萬新加坡元及人民幣五億六千萬元的已簽約銷售額。投資物業方面，截至二〇一六年十二月三十一日，會德豐廣場的寫字樓及商場皆幾近全數租出。