

業務評議

香港物業

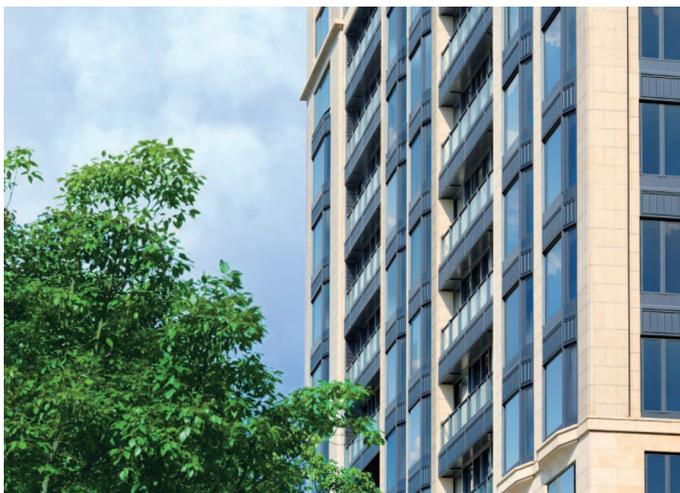
香港物業總成交額增加18%至港幣二百六十一億元紀錄新高。

商業物業銷售方面，8 Bay East全幢以港幣九十億元成交。正在興建中的8 Bay East是甲級商業大廈，位於香港新核心商業區九龍東的中心地帶，眺望維多利亞港。交易於二〇一七年十二月二十九日完成，再次證明市場對九龍東的優質寫字樓物業需求甚殷，將推動該區未來發展。8 Bay East是自二〇一〇年以來售出的第八幢寫字樓物業，延續One Bay East及One HarbourGate成功全幢售出的佳績。該等寫字樓交易合共為集團帶來港幣三百七十億元的銷售額。

住宅物業銷售在年內維持動力，達港幣一百七十一億元，證明集團品牌聲譽日隆、銷售能力無庸置疑。已出售或預售的住宅單位合共1,325個，推售單位的銷售率逾95%。

澳南組合壓軸項目 **MONTEREY** 自二〇一七年三月開售以來已預售657個單位，銷售所得為港幣五十九億元。項目是低密度住宅，綠地環抱兼坐擁海港景觀，其40,000平方呎尊貴會所及完善的交通網絡更凸顯其與眾不同。**MONTEREY** 連同早前的澳南組合項目**THE PARKSIDE**、**CAPRI**和**SAVANNAH**合共帶來港幣二百一十億元的銷售額，佔該區銷售額約三分之一。坐向及海港景觀最佳的其餘269個單位統一命名為**GRAND MONTEREY**，集團將挑選其中的單位於二〇一八年推售。

河畔住宅項目 **OASIS KAI TAK** 距離未來港鐵啟德站僅一分鐘步程，是政府於二〇一四年招標的六幅啟德住宅用地中最後一個項目。其於二〇一七年九月開售，市場反應熱烈，獲超額認購逾十倍。年內推出的306個住宅單位已全部預售，銷售所得為港幣三十億元。項目位於啟德新發展區中心，坐擁啟德河景。豪華會所Club Oasis及由世界級園境團隊設計的中央園林Oasis Garden進一步提升綠色生活空間。



MOUNT NICHOLSON

MOUNT NICHOLSON

山頂轟歌信山道 8 號



OASIS

啟德沐寧街10號





MONTEREY

山頂超級豪宅 **MOUNT NICHOLSON** 自二〇一六年二月開售以來已成功帶來港幣一百九十一億元的銷售額。年內售出 14 個分層單位及五幢洋房，銷售所得為 **港幣九十四億元**，當中集團應佔港幣四十七億元。3 號洋房以港幣十二億元售出，兩個相連分層單位 12 樓 C 室及 D 室以破紀錄呎價港幣 132,000 元售出。項目銷情理想，再次反映市場對山頂尊尚府第需求持續。二〇一八年，集團將挑選其餘分層單位及洋房推售，預期市場對顯赫地段尊貴居所的需求持續。

ONE HOMANTIN 年內再預售 109 個住宅單位，銷售所得為 **港幣十四億元**。項目自二〇一六年三月開售以來已累計預售 471 個單位，銷售所得為港幣五十七億元。ONE HOMANTIN 位於九龍傳統豪宅區兼名校網，鄰近港鐵何文田站。區內綠意環抱，康樂設施林立，進一步提升項目吸引力和市場需求。

NAPA 年內再預售 190 個住宅單位，銷售所得為 **港幣十三億元**。截至二〇一七年十二月，400 個分層單位已預售超過 80%，銷售所得為港幣二十三億元。提供 60 幢洋房的 GRAND NAPA 被翠綠山巒環抱，將按計劃推售。項目鄰近香港國際機場及快將落成的港珠澳大橋，盡享地利。

確認入賬銷售額 增加至港幣三百三十二億元。住宅物業方面，CAPRI、ONE HOMANTIN、SAVANNAH、NAPA 及 ISLAND RESIDENCE 五個項目於年內取得入伙紙。連同 MOUNT NICHOLSON，住宅物業合共有為數港幣二百四十二億元的銷售額確認入賬。商業物業方面，以港幣九十億元出售 8 Bay East 的交易於年內完成。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為港幣八十八億元，主要受 MONTEREY 和 OASIS KAI TAK 的理想銷情所帶動。

業務評議(續)



「2017國家地理會德豐青年攝影大賽」
香港地組 - 佳作：梁璋鑫

於二〇一七年十二月三十一日，旗下管理的土地儲備達七百一十萬平方呎，足夠應付未來數年發展需要，其類型包括山頂豪宅、港鐵屋苑、海濱住宅、市郊洋房及商業物業。二〇一七年十一月，集團與信和置業、嘉華國際、爪哇控股及世茂房地產組成財團，購入西九龍一幅毗鄰港鐵南昌轉車站的臨海住宅用地。增購該地塊後，集團以市區為主的土地儲備遍布香港的關鍵策略性地區，包括山頂、核心商業區、澳南及O'EAST。土地儲備中有相當部分位於九龍東。雖然目前沒有寫字樓項目在興建中，但從跨國企業爭相於該區設立區域辦事處可見，該區將匯集國際金融機構，為觀塘市中心重新注入動力，加上交通網絡改善(包括已規劃的跨灣連接路及將軍澳 - 藍田隧道至日出康城)，集團的土地儲備勢必受惠。

在二〇一七年十二月三十一日之後，九龍倉於二〇一八年一月透過公開投標，購入九龍塘一幅住宅用地，其總樓面面積為436,000平方呎。該地塊位於獅子山隧道公路與龍翔道交界，鄰近畢架山傳統豪宅地段兼坐擁名校網。本集團於二〇一八年三月八日訂立具約束力要約，購入啟德一幅住宅用地，可建總樓面面積425,361平方呎。該交易為本集團提供機會擴大其於啟德區的發展物業組合，該組合目前包括OASIS KAI TAK。

企業社會責任與「社、企共勉」

本公司獲納入恒生可持續發展企業基準指數成份股，反映集團在企業可持續發展方面的努力獲得認同。

在二〇一七年六月，會德豐及其主管香港地產業務的分支會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)聯合出版二〇一六年的企業社會責任報告。該份報告一如以往按照「全球報告倡議組織」G4報告

框架編撰，並經獨立審核。項目 8 Bay East 充分利用天台、垂直外牆及平台，憑達至 20% 最大程度綠化面積作為其特色，其對可持續發展所作出的貢獻，獲美國 LEED 前期認證鉑金級（最高級別標準）及香港綠建環評 (BEAM Plus) 金級前期認證表彰。

會德豐地產不但連續四年獲英國皇家特許測量師學會香港分會頒授「社區利益項目大獎」，亦連續六年入選 BCI Asia「十大地產發展商」。集團取得的傑出成就再次證明業界對集團的產品質素有信心，並肯定我們對綠色可持續發展的堅持。

「學校起動」計劃依然是集團的「社、企共勉」重點項目，為學習條件稍遜的學生提供各種機會，協助他們為日後升學及就業作好準備。計劃獲眾多企業及義工支持，目前有 53 間中學參與，惠及香港 50,000 名學生。第五屆「趁墟做老闆」展銷會於二〇一七年二月舉行，讓 1,000 名學生學習制定可行的業務計劃，採購產品在展銷會售賣，親嚐做老闆的滋味。今屆展銷會首度與香港科技大學環球商業管理課程合作，組成大學生導師義工團隊支援學生為展銷會做籌備工作。由本公司及會德豐地產支援的兩間中學，鳳溪第一中學及五育中學共贏得「我最喜愛的攤位」及「最具團隊精神」等七個獎項。

Wheelock Internship Program 將參與的本地教育機構由一間增至四間，為更多有潛質的室內設計畢業生提供機會。此項實習計劃由會德豐地產於二〇一六年設立，旨在資助出色的室內設計畢業生到海外專業室內設計工作室實習，學習及應用行內所需技巧，成為全面的專業人才。



「2017 國家地理會德豐青年攝影大賽」
手機組 - 第一名：何維翰

業務評議(續)

藝術文化方面，會德豐地產的第五屆攝影比賽與國家地理合辦，提供一個國際級平台讓新一代攝影師展示他們的優秀作品。Facebook活動「你眼中的啟德 — 分享 Moments in Kai Tak」舉行作品義賣支持本地藝術發展，收益將全數捐予香港浸會大學「啟德」視覺藝術研究與發展中心，支持他們對藝術連繫社區的研究。金鐘廊 Wheelock Gallery 於二〇一七年七月為 Find Arts Studio 和 iCare Edutainment 智研德育合辦的「2017 where to find heART 慈善藝術展」提供展覽及活動場地，展出超過200位小畫家們的畫作，捐款全部用作支持 i-Care 為低收入特殊教育需要學童提供服務。



8 Bay East

社區服務方面，會德豐地產再次與匡智會合辦「電子聖誕卡設計比賽」，讓匡智會屬校智障學生展現創意和藝術才能。年內職員義工參與匡智會賣旗日及月餅和曲奇義賣，此外亦積極參與其它社區及慈善活動，包括「為食跑2017」及「登山善行」，與社區夥伴攜手建設一個充滿關懷的香港。

會德豐有限公司是九龍倉集團有限公司、九龍倉置業地產投資有限公司和會德豐地產(新加坡)有限公司的主要股東。以下匯報該三間公司二〇一七年的業務及業績。

九龍倉集團有限公司(「九龍倉」) 62.5% 權益的投資

香港物業年內業績穩健，營業盈利增加21%至港幣二十九億零七百萬元。九龍倉的山頂組合囊括了山頂顯赫地段最尊貴的地標式豪宅，為奢華生活訂下新標準。MOUNT NICHOLSON 銷情理想，其它山頂重建項目包括山頂道77號、種植道1號及種植道11號均按計劃進行。

九龍倉的「九龍東海旁組合」勢必把握第二個核心商業區所帶來的契機。其中九龍貨倉的重建計劃有待進行，其露天理貨場的建築圖則已於二〇一六年獲批，活化計劃的建築圖則亦已於二〇一七年九月提交。

中國投資物業續受惠於國際金融中心項目的穩定貢獻。重慶國金中心的商場於年內開幕，勢必把握區內以消費體驗為主導的龐大零售消費市場，並將購物體驗提升至新層次。長沙國金中心及其內面積達246,000平方米的超大型商場計劃於二〇一八年年中開幕。中國發展物業方面，應佔已簽約銷售額下跌19%至人民幣二百五十三億元，主要因為中國持續實施一系列降溫措施。惟營業盈利大增99%至港幣一百零二億零七百萬元，有賴利潤可觀的蘇州時代上城全面落成。發展物業土地儲蓄維持於三百九十萬平方米。

物流分部構成穩定的現金流來源。九龍倉以馬哥孛羅酒店品牌和尼依格羅酒店品牌在中國、香港和菲律賓經營十六間酒店。

九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」) 61.7% 權益的投資

零售環境改善，海港城的業績繼續超越市場，營業盈利增加6%至港幣八十三億一千一百萬元。時代廣場的營業盈利下跌1%至港幣二十五億一千八百萬元。荷里活廣場不斷加強零售組合，加上強勢的市場推廣策略，持續帶動業績表現，營業盈利增加6%至港幣四億三千九百萬元。寫字樓方面，收入反映續租租金及新租約租金穩定。

中環組合中的會德豐大廈及卡佛大廈表現穩健，營業盈利增加15%，續租租金有所上調。

The Murray, Hong Kong，一間尼依格羅酒店於二〇一八年一月開始營業。該酒店是「保育中環」計劃的重要部分，於二〇一七年十二月二十日舉行落成揭匾儀式，由香港特別行政區行政長官林鄭月娥女士擔任主禮嘉賓，慶祝完成The Murray的保育工程，並紀念香港特別行政區成立二十周年。

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，售出233個住宅單位，銷售所得為四億六千零一十萬新加坡元。投資物業方面，於二〇一七年十二月三十一日，會德豐廣場的寫字樓及商場租出97%，Scotts Square商場則租出98%。



「2017 國家地理會德豐青年攝影大賽」
香港未來組 - 第一名：周子皓