

# 業務評議

## 核心業務 — 香港發展物業

因市道暢旺及住宅項目推售反應理想，已簽約銷售額為港幣一百零一億元，符合預期，證明我們的執行策略行之有效、品牌聲譽日隆。期內銷售額增長動力全部來自住宅項目。已預售住宅單位共958個，過去數年均保持穩定增長。期內推售1,050個單位，銷售率達91%。

海濱住宅**MONTEREY**是澳南最後一個項目，二〇一七年三月開售兩星期內旋即預售648個單位，所得款項為港幣五十八億元。項目獲超額認購逾十倍，延續早前澳南項目**THE PARKSIDE**、**CAPRI**及**SAVANNAH**的銷售佳績。**MONTEREY**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。

山頂超級豪宅**MOUNT NICHOLSON**期內售出兩幢洋房及六個分層單位，所得款項為港幣三十一億元，集團應佔港幣十六億元。第一期及第二期售出全部22個分層單位，所得款項為港幣七十三億元或銷售額的56%，最高平均呎價達港幣105,000元，躋身全球最高價值分層單位之列。另有八幢洋房合共以港幣五十八億售出，當中1號洋房以港幣十一億元售出，呎價為港幣108,540元。**MOUNT NICHOLSON**銷售成績理想，再次反映市場對山頂尊尚府第的需求強勁。項目第三期計劃於二〇一七年下半年推售，我們預期市場對顯赫地段尊貴居所的需求持續。

**ONE HOMANTIN**期內預售101個單位，所得款項為港幣十三億元。港鐵何文田站於二〇一六年十月啟用後，進一步提升項目吸引力和市場需求。截至二〇一七年六月三十日，**ONE HOMANTIN**已預售463個單位或推售單位的89%，所得款項為港幣五十五億元。

**NAPA**期內預售167個單位，所得款項為港幣十一億元。項目於二〇一六年十月中開售，截至二〇一七年六月三十日，400個單位已預售近80%，所得款項為港幣二十二億元。**NAPA**是一個低密度項目，青山環抱，鄰近香港國際機場及深圳寶安國際機場，區內將來亦會連接港珠澳大橋。該項目內命名為**GRAND NAPA**的洋房目前正準備推售。

確認入賬銷售額為港幣一百七十一億元，貢獻來自四個住宅項目，其中三個項目於期內新落成。**CAPRI**於二〇一七年第一季取得入伙紙，有為數港幣四十億元的銷售額確認入賬。**ONE HOMANTIN**及**SAVANNAH**於第二季取得入伙紙，分別有為數港幣五十五億元及港幣五十四億元的銷售額確認入賬。**MOUNT NICHOLSON**於二〇一七年上半年有額外港幣二十一億元的銷售額確認入賬。在沒有**One HarbourGate**的情況下，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，減少至港幣八十九億元。

旗下管理的土地儲備為七百八十萬平方呎，足夠應付未來數年發展需要。土地儲備以市區為主，遍及香港的關鍵策略性地區，包括山頂、核心商業區及日出康城。位於市區的土地佔整體儲備98%，面臨維港的土地則有75%。這些數字顯示我們的土地儲備地理位置獨特兼發展潛力優厚。

## 企業社會責任與「社、企共勉」

第五屆「學校起動」計劃中的「趁墟做老闆」展銷會，於二〇一七年二月成功舉行，「學校起動」計劃的中學生可一嚐做老闆的滋味。由於義工積極協助，參與學生人數亦由二百人增至過千人。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中學生為展銷會做籌備工作。由會德豐支援的兩間中學，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。

社區服務方面，我們不遺餘力地鼓勵員工與社區夥伴攜手建設一個充滿關愛的香港。我們的員工在二〇一六年投入了超過2,100個義工小時，參與81項與匡智會、世界自然基金香港分會、公益金等不同夥伴合辦的活動。我們亦致力推動藝術文化，例如會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）舉辦了第四屆公開攝影比賽，今屆主題為「城市蛻變」。從過千份參賽作品中脫穎而出的六幅得獎作品連同一批描繪城市蛻變的藝術作品於二〇一七年一月在海港城的海港城•美術館展出。

可持續發展及卓越品質是集團的策略核心。繼One Bay East及One HarbourGate取得LEED金級認證後，最新商業重建項目8 Bay East進一步推進表現極限，榮獲美國綠色建築委員會LEED鉑金前期認證，是認證機構環保建築作業的最高級別。與此同時，會德豐地產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」。我們取得的傑出成就再次證明業界對我們的產品質素有信心，並肯定我們對綠色可持續發展的堅持。

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。以下兩頁匯報該兩間公司截至二〇一七年六月三十日止六個月的業務及業績。

## 九龍倉集團有限公司（「九龍倉」）61.6% 權益的投資

香港投資物業表現領先市場，反映消費及樂觀情緒逐漸回升。零售銷售額普遍呈現顯著增長跡象。九龍倉以卓爾不凡的管理和執行能力建立競爭優勢。總收入增加4%至港幣六十六億八千一百萬元，營業盈利增加4%至港幣五十九億四千二百萬元。海運大廈新翼部分預計於二〇一七年第四季開幕，憑藉坐擁維港270度全景之優勢，定能提升商場的增長動力。另一方面，寫字樓收入反映續租租金及新租約租金穩定。海港城及時代廣場出租率於六月底維持於96%。

中國投資物業方面，儘管人民幣兌港幣的匯率變動產生不利影響，但折算為港幣後，收入增加4%至港幣十二億四千六百萬元，營業盈利增加6%至港幣七億三千二百萬元。成都國際金融中心往績卓越、銷售效率無可比擬，鞏固了其在華西的獨特地位。二百二十萬平方呎商場的租戶銷售額大幅上升30%，人流則增加22%。商場出租率於六月底為99%。總收入增長18%至人民幣三億六千七百萬元。成都國際金融中心自開業以來繼續獲得多項殊榮，包括「2017年ICSC中國購物中心大獎－營銷類銀獎」及「2016 LIMA 亞洲授權業卓越大獎－年度最佳主題性娛樂體驗項目」。

國際金融中心項目繼續創造長遠價值。重慶國金中心及長沙國金中心內即將開業的超大型商場預計將開拓區內以消費體驗為主導的龐大消費市場，將零售購物體驗提升至新層次。商舖預租情況理想，亦反映零售商對項目的創優增值能力信心十足。

中國發展物業方面，期內落成並確認入賬的樓面面積有563,900平方米，如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，收入下跌30%至港幣九十億九千五百萬元，但營業盈利上升1%至港幣二十三億五千五百萬元。由於政府實施新一輪降溫措施，應佔已簽約銷售額下跌27%至人民幣一百一十九億元。發展物業土地儲備於六月底維持於三百四十萬平方米。

九龍倉以經典品牌馬哥孛羅酒店及全新奢華品牌尼依格羅酒店在中國、香港和菲律賓經營十四間酒店。由中環前地標美利大廈改建中的尼依格羅酒店The Murray, Hong Kong訂於二〇一七年年底開幕。這間擁有336間客房的奢華酒店，是接待尊貴旅客的不二之選，勢必成為城中各類活動及慶典的新熱點。

## 有線寬頻

有線寬頻目前已就永升(亞洲)有限公司成為其新投資者獲得所有主要監管機構批准，下一步是進行公開發售(預期於二〇一七年九月十四日完成)及貸款資本化(預期於二〇一七年九月/十月完成)。九龍倉會向其股東分派全部有線寬頻股份，包括現有股份及來自貸款資本化的新股份。會德豐會將收到的相關股份分派予其股東。來自貸款資本化的新股份將在稍後日期另行處理。現計劃於二〇一七年九月/十月完成所有實物派發。上述舉措將標誌九龍倉全面退出通訊、媒體及娛樂分部。

## 投資物業的策略評估

九龍倉於全年業績公告內宣布策略性評估後，已按香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第15項應用指引向聯交所提交建議，以介紹形式分拆其全資附屬公司九龍倉置業地產投資有限公司獨立上市，建議亦已獲聯交所批准。

九龍倉置業地產投資有限公司正準備向聯交所申請批准九龍倉置業地產投資有限公司股份於聯交所主板上市及買賣。

九龍倉置業地產投資有限公司將會以香港投資物業為主，並將持有九龍倉擁有72%權益的上市附屬公司海港企業有限公司。九龍倉置業地產投資有限公司將持有一個由海港城、時代廣場、荷里活廣場、卡佛大廈、會德豐大廈及The Murray(正改建成奢華酒店，於二〇一七年年底開幕)六項香港優質投資物業組成的組合。該組合共有約一千一百萬平方呎樓面面積，總值超過港幣二千三百億元，每年營業額逾港幣一百三十億元。

分拆後，九龍倉將集中於中國內地投資物業及發展物業、其它香港物業，以及物流和酒店管理。

建議分拆現處於初步階段。九龍倉置業地產投資有限公司的上市申請尚未提交聯交所及尚未獲批准。分拆是否進行須視乎會德豐、九龍倉及九龍倉置業地產投資有限公司的董事會的最終決定。因此，會德豐和九龍倉的股東及有意投資者務請注意，建議分拆九龍倉置業地產投資有限公司獨立上市不保證一定進行，亦不確定進行日期。將於適當時候作進一步公告。

## 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

會德豐地產新加坡上半年表現穩定。發展物業方面，售出135個住宅單位，銷售所得為一億八千七百萬新加坡元。投資物業方面，於六月底會德豐廣場的寫字樓全數租出，其商場及Scotts Square商場則租出逾96%。