

業務評議

香港物業

住宅物業已簽約銷售額創港幣二百三十四億元紀錄新高，較二〇一七年同期增長131%，比二〇一七年全年高出37%，為歷來最強勁的上半年銷售。亮麗的業績再一次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超過2,000個，不僅較二〇一七年全年紀錄超出53%，而且與過往年度相比亦有穩步增長。銷售率就已推售單位而言維持於99%的高水平，就單位總數而言亦高達91%。

全新臨海大型住宅項目 **MALIBU** 於二〇一八年三月開售，為O'EAST組合打響頭炮。市場對項目開售反應熱烈，超額認購近二十倍。項目在三個月內預售共1,552個單位，銷售所得為港幣一百四十三億元，平均呎價近港幣16,000元。O'EAST延續澳南佳績，打造港鐵直達的海濱社區。MALIBU是會德豐首個O'EAST項目，距港鐵康城站及即將開幕，佔地480,000平方呎的「日出康城」商場僅兩分鐘步程，並且是唯一兼享銀線灣與澳南海景的項目。其90,000平方呎會所Club MALIBU設有無邊際泳池及24小時健身室，倍添項目吸引力。

山頂超級豪宅 **MOUNT NICHOLSON** 期內售出兩幢洋房及兩個分層單位，銷售所得為港幣三十三億元，當中集團應佔港幣十七億元。繼二〇一七年售出的兩幢洋房躋身佳士得國際地產二〇一七年全球豪宅銷售頭三甲，項目於期內再度錄得破頂成交。面積9,172平方呎的尊貴居所2號洋房，以港幣151,800元的呎價或港幣十四億元售出，在佳士得國際地產二〇一八年報告中名列全球最豪華住宅首位。項目自二〇一六年二月開售以來，已成功帶來港幣二百二十七億元的銷售額，當中集團應佔港幣一百一十三億元。集團將挑選受熱捧的其餘單位推售，預期市場對位處顯赫地段尊貴居所的需求持續。

距未來港鐵啟德站僅一分鐘步程的河畔住宅項目 **GRAND OASIS KAI TAK** 第一期，於二〇一八年一月推出市場並預售278個單位，銷售所得為港幣三十九億元，平均呎價近港幣26,000元。二〇一八年六月一個低座複式單位以近港幣35,000元的呎價預售，創同區新高。項目位於啟德新發展區中心，鄰近未來大型啟德體育園區。其豪華會所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。

澳南組合壓軸項目 **GRAND MONTEREY** 第一期，於二〇一七年十二月推出市場，再預售額外 98 個單位，銷售所得為港幣十五億元，平均呎價為港幣 22,200 元，當中一個特色戶以港幣 39,000 元的破紀錄呎價預售。項目是低密度住宅，綠地環抱兼坐擁壯闊海景，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。享有清幽居住環境和迷人海港景觀的 22 幢洋房，計劃於下半年推售。

位於掃管笏，座落於花園洋房中心地段的低密度項目 **NAPA**，其 400 個分層單位已售出 92%，銷售所得為港幣二十四億元。項目鄰近國家地理全球最佳遠足路徑之一的麥理浩徑及大欖涌水塘，居住環境綠意盎然。項目亦鄰近香港國際機場，盡享地利，同時勢必受惠於計劃在今年稍後通車的港珠澳大橋。該項目內命名為 **GRAND NAPA** 的洋房將於下半年繼續推售。

已預售但尚未確認入賬銷售額大幅增加 243% 至港幣三百零二億元紀錄新高，主要受 **MALIBU**、**GRAND OASIS KAI TAK** 及 **GRAND MONTEREY** 的理想銷售成績所帶動。由於期內對確認入賬銷售額採用《財報準則》第 15 號之新會計準則，因此確認入賬的銷售額為港幣二十億元。

四個住宅項目 **SAVANNAH**、**ISLAND RESIDENCE**、**NAPA** 及 **ONE HOMANTIN** 於期內落成及交付。澳南組合壓軸項目 **MONTEREY** 預期於今年落成，屆時落成項目將增至五個。集團致力提供高質素住宅，顧客亦對會德豐品牌投下信心一票。

MALIBU 成功推售一百一十萬平方呎後，旗下管理的土地儲備為六百六十萬平方呎。集團的土地儲備以市區為主兼類型多元化，足夠應付未來發展需要，同時集團亦會繼續透過不同方式補充優質土地儲備。期內集團新增兩幅大型住宅用地，一幅位於啟德，另一幅位於九龍塘。雖然目前沒有寫字樓項目在興建當中，但集團的土地儲備依然提供多種類型產品，包括山頂豪宅、港鐵屋苑、海濱住宅及市郊洋房。其中有相當部分位於九龍東，該區是香港的新核心商業區，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，集團於該區的土地儲備勢必受惠。整體土地儲備有 97% 位於市中心、90% 鄰近港鐵站及 80% 在維港沿岸。

企業社會責任與「社、企共勉」

集團的「社、企共勉」旗艦項目「學校起動」計劃，是為學習條件稍遜的學生提供各種機會的公開平台，協助學生為日後升學及就業作好準備。有見學校對STEAM教育興趣日濃，集團於今年上半年與香港科技大學合辦聯校項目「創『科』齊起動」，17支由中學生組成的跨校團隊參與基本產品原型創作比賽，出色的創科作品在二〇一八年七月假荷里活廣場展示。另一聯校項目「生涯規劃日」在二〇一八年四月假職業訓練局(青衣)舉行，今年的生涯規劃日是推出以來最大規模，一天內有超過4,000名學生參與。生涯規劃日於二〇一五年推出，安排多項活動啟發並裝備同學規劃未來。「學校起動」計劃繼續獲企業、大學、領事館及其它機構夥伴坚定不移的支持；由二〇一八年九月起，計劃涵蓋的學校將由目前的53間增至76間。

可持續發展及物業品質方面，會德豐地產有限公司(「會德豐地產」)在RICS(英國皇家特許測量師學會)「2018香港年度大獎」中榮獲多個獎項，嘉許集團對可持續及綠色發展作出的努力。其中已分別售予花旗集團及宏利的全海景甲級商業大廈One Bay East獲「可持續發展成就團隊獎—大獎」，油塘海濱住宅項目PENINSULA EAST則獲「住宅代理團隊獎—優異獎」。集團副主席梁志堅先生亦獲該學會頒發終身成就獎，表揚他對房地產行業的非凡貢獻。此外，會德豐地產亦連續七年入選BCI Asia「十大地產發展商」。

創新方面，香港科技园與會德豐地產攜手於二〇一八年四月開設HKSTP@Wheelock Gallery，冀帶動香港資訊科技界中更多投資的活動。此計劃體現集團的創新企業文化和企業社會責任方針，提供加強創科與業界之間聯繫的平台，同時配合業務上的數碼化發展，以回應顧客需求及完善營運，相得益彰。

藝術文化方面，首屆國家地理會德豐青年攝影大賽的優勝作品，於二〇一八年二月及三月於Wheelock Gallery向公眾展出。

會德豐有限公司是持有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)有限公司過半股權的股東。以下兩頁匯報該三間公司截至二〇一八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」)，63.4% 權益的投資

此為分拆九龍倉置業投資有限公司(「九龍倉置業」)後首次匯報，為使比較分析更有意義，業務評議內二〇一七年的比較數字已予以調整。九龍倉現主要從事香港和內地投資和發展物業、酒店及物流業務。按應佔份額計，香港物業的營業盈利減少17%至港幣八億六千四百萬元，部分原因為時間上的差異。

中國發展物業受制於二零一八年冷卻熾熱樓市的行政措施，其應佔已簽約銷售額權益減少36%至人民幣七十二億元。截至二〇一八年六月底，已預售但尚未確認入賬銷售額增加至人民幣二百一十三億元，涉及的面積達九十萬平方米。期內九龍倉在蘇州、杭州、佛山及廣州合共購入十幅地塊，按應佔份額計算，代價為人民幣一百四十億元。二〇一八年發展物業土地儲備維持於三百八十萬平方米。中國投資物業繼續受惠於國際金融中心(「國金中心」)項目的穩定貢獻，營業盈利增加23%至港幣九億元。長沙國金中心商場於二〇一八年五月開幕，現已成為市中心的新地標。至二〇一八年六月三十日，承租率已達97%，開業率則達84%。

九龍倉目前以馬哥孛羅酒店品牌和尼依格羅酒店品牌在香港、中國內地和菲律賓經營十六間酒店。此外，CME2為新興經濟基礎建設中的策略性項目，以將較早前撤出香港CME1所釋放的資本再投資於市場覆蓋面更廣、且增長潛力更大的CME2。

九龍倉置業地產投資有限公司(「九龍倉置業」)，61.8% 權益的投資

在本地零售市場復甦帶動下，九龍倉置業的核心盈利上升8%至港幣五十億元。投資物業組合的零售銷售錄得31.4%強勁增長(對比全港平均零售銷售增長率13.4%)，創港幣二百四十六億元紀錄新高，相當於期內全港零售銷售總額的9.9%。海港城總收入(不包括酒店)上升11%至港幣五十二億元，表現超越市場。時代廣場正在進行大型租戶重組以提升商場競爭力，收入上升1%至港幣十四億元。荷里活廣場亦受惠於租戶重組，收入增加1%至港幣二億九千萬。

中環組合中的會德豐大廈及卡佛大廈表現穩健，收入及營業盈利皆增加1%，分別為港幣二億三千三百萬元及港幣二億零三百萬元。

位於中環黃金地段的尼依格羅旗艦酒店The Murray, Hong Kong，由地標美利大廈改建而成，是最新的長期策略性投資項目，於二〇一八年年初開業。酒店榮獲國家地理旅行者雜誌「2018年度Big Sleep Awards酒店大獎City Slicker獎項」及彭博「2018年度亞洲最佳新商務酒店」。

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96個住宅單位，銷售所得為七千六百萬新加坡元。投資物業方面，於二〇一八年六月三十日，會德豐廣場的商場租出96%，Scotts Square商場則租出97%。

於二〇一八年七月十九日，集團宣佈會德豐地產新加坡獲提呈一項自願性無條件全面收購建議，涉及購入全部尚未被本集團擁有的會德豐地產新加坡股份。建議價格為每股現金2.1新加坡元，據此會德豐地產新加坡的估值超過二十五億新加坡元。建議價格相當於股份在二〇一八年七月十三日最後收市價溢價21%，高於二〇一〇年一月以來任何收市價。

對股東而言，該要約是一個相當吸引的機會讓他們完全撤出對會德豐地產新加坡的投資，否則以該公司的低交易流量，若要離場會頗為困難。