

## 業務評議

### 香港物業

截至二〇一九年六月三十日止六個月期間，在全球經濟不明朗及貿易局勢持續緊張的複雜環境下，發展物業銷售仍取得令人滿意的表現。

已簽約住宅物業銷售額錄得港幣一百六十二億元，合共售出或預售1,282個單位。惟因基數較高，期內的銷售額較二〇一八年上半年的破紀錄銷售額港幣二百三十四億元（受大型項目MALIBU預售帶動）有所回落。推售單位的銷售率達94%。於回顧期內並無進行商業物業銷售。

由兩座高層住宅大樓組成的**MONTARA**及**GRAND MONTARA**是「澳東O'EAST」組合第二個登場項目，已於第二季推出預售。市場預售銷售率達100%，反映集團的優越品質享負盛名。項目在三日內預售1,120個單位，銷售所得為港幣九十八億元，平均呎價為港幣15,200元；銷售成績理想，佔上半年已簽約銷售總額60%。項目位於佔地480,000平方呎、即將開幕的港鐵大型商場「The Lohas康城」上蓋，距離港鐵日出康城站僅五分鐘步程，提供都會生活之便利。其40,000平方呎私人會所Club MONTARA，配備24小時健身室及位處綠化園林當中的室外游泳池。

存貨銷售進度理想，錄得港幣六十四億元已簽約銷售額，均來自較早前已經推出市場的項目，其中**CAPRI**及**GRAND NAPA**的洋房銷情更加突出。而**O'SOUTH VILLAS**組合（包括**GRAND MONTEREY**、**SAVANNAH**及**CAPRI**的矜罕住宅）共售出29幢洋房，銷售所得為港幣十七億元，總單位的銷售率達98%。

山頂超級豪宅項目**MOUNT NICHOLSON**於回顧期內售出四幢洋房及兩個分層單位，銷售所得為港幣三十六億元，當中集團應佔港幣十八億元。

已預售但尚未確認入賬銷售額由二〇一八年年末時的港幣二百六十七億元增加至港幣三百四十九億元，主要受**MONTARA**及**GRAND MONTARA**的理想銷售成績所帶動。

## 土地儲備

在預售MONTARA及GRAND MONTARA八十萬平方呎後，於二〇一九年六月三十日集團旗下管理的土地儲備為六百三十萬平方呎，並於二〇一九年七月增至六百七十萬平方呎。旗下土地儲備大多位於市區，其中「澳東O'EAST」及「啟德」組合佔相當高比例。土地儲備種類多元化，提供不同類型產品，包括港鐵屋苑、海濱住宅、市郊洋房及山頂豪宅。

可供銷售的啟德土地儲備涵蓋七幅用地，按應佔份額計算共一百九十萬平方呎，其中坐落前機場跑道的四幅臨海地皮與項目夥伴合作發展及管理。由於集團於該區有數個住宅項目進行，集團會對區內項目的規劃及發展尋求發揮最佳協同效應，以受惠於未來啟德體育園區及交通線路等多項基建發展。

## 企業社會責任與「社、企共勉」

社區福祉是集團在作商業決策時的主要考慮因素之一。集團支持多個企業社會責任項目及社區計劃，範疇涵蓋可持續發展、教育及藝術文化。

### 可持續發展

於三月，我們獲得一筆港幣二十億元、五年期的與可持續發展表現掛鈎貸款（「貸款」），是香港首項與可持續發展表現掛鈎的貸款。貸款將用作集團恆常運作用途，表明集團在企業常規中實踐及促進可持續發展議程的決心。

會德豐地產有限公司及OASIS KAI TAK項目分別獲英國皇家特許測量師學會香港分會頒授「企業社會責任項目大獎」及「住宅代理團隊獎」，反映集團對社會的承擔及追求卓越的努力。

集團的目標是將綠建環評標準(BEAM Plus Standard)及慣例融入全部建築項目，足證集團致力達到綠色建築標準的決心。於回顧期內，SAVANNAH及NAPA獲綠建環評最終認證，茜發道項目亦獲綠建環評前期認證。

## 教育

集團的「社、企共勉」旗艦項目「學校起動」計劃旨在協助中學生擴闊視野及為日後就業作好準備。計劃目前共有68名合作夥伴，參與中學增至現今76間，惠及香港超過66,000名學生。

集團出席了五月在禮賓府舉行的「學校起動」計劃「夥伴感謝禮」，活動由香港特別行政區行政長官林鄭月娥女士主禮，夥伴機構代表、義工及參與學校的校長及學生均有出席。

二〇一九年七月，集團透過「學校起動」職場體驗計劃，按學生的興趣提供於不同部門實習的機會。這個一年一度的計劃讓學生在工作場所培養社交技巧，並透過實際工作經驗提升競爭力。

## 創新

二〇一九年三月，集團宣布與香港科技園的合作延長至二〇二〇年。HKSTP@Wheelock Gallery自二〇一八年四月成立以來，一直為科技創新者和初創企業提供平台，協助他們向潛在投資者及業務夥伴傳達創新意念。活動特設以「傳統行業·A.I.革命」為題的分享環節。

在改善與顧客的互動中，「創新」同樣發揮重要作用。於回顧期內，集團推出手機應用程式 *W-Living*，以精簡收樓流程，讓住客盡情享受喬遷之喜之餘，亦能實現無紙化環境。

## 生活風格

集團在海港城港威大廈設立CLUB WHEELOCK會員禮賓室Wheelock Lounge，提供舒適空間讓會員交流生活品味。

「2018國家地理會德豐香港攝影大賽」得獎作品展於二〇一九年年初舉行。今屆比賽以「香港故事」為主題，收到超過四千份參賽作品，參賽者來自19個國家及地區，當中有業餘的攝影愛好者，也有專業攝影師。

## 附屬公司

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)有限公司超過百分之五十股權的股東。第六頁及第七頁匯報該三間公司於回顧期內的業務及業績。

### 九龍倉集團有限公司(「九龍倉」)

九龍倉為會德豐的主要上市附屬公司，其業務以物業為主，包括香港和中國內地之投資物業、發展物業以及酒店業務。

九龍倉收入為港幣八十一億元，基礎淨盈利為港幣二十二億元。物業業務帶來67%的收入及84%的基礎淨盈利。

內地發展物業的營業盈利(按應佔份額計入合營公司及聯營公司)微跌至港幣十八億元，營業利潤則上升3個百分點至35%。九龍倉應佔已簽約銷售額減少10%至人民幣六十五億元。於二〇一九年六月三十日，內地發展物業土地儲備合共三百六十萬平方米，遍及主要城市，而未確認銷售額為人民幣二百三十五億元。

內地投資物業方面，國際金融中心系列持續為九龍倉作出穩定貢獻。隨着長沙國金中心於二〇一八年加入組合，收入增加22%至港幣二十億元，營業盈利增加30%至港幣十二億元。長沙國金中心商場是市中心地標，屢獲殊榮、表現出色，匯聚超過370個品牌，出租率達98%。另一個旗艦商場成都國際金融中心的增長動力持續，收入增加14%至港幣八億五千九百萬元，營業盈利增加28%至港幣四億六千三百萬元。

九龍倉目前以五星級的馬哥孛羅品牌和奢華的尼依格羅品牌在中國內地、香港和菲律賓管理十七間酒店。

## 九龍倉置業地產投資有限公司（「九龍倉置業」）

九龍倉置業為會德豐另一間主要上市附屬公司，是以地標性零售物業為主的優質香港投資物業公司。旗下香港優質的投資物業組合，包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、卡佛大廈和會德豐大廈。

回顧期內，九龍倉置業的基礎淨盈利溫和增加3%至港幣五十二億元。

香港投資物業收入增加4%至港幣七十四億元，營業盈利增加4%至港幣六十六億元。海港城是九龍倉置業最大的收入來源，錄得總收入（包括酒店）港幣六十二億元，增幅為5%。時代廣場和荷里活廣場的收入保持穩定，分別為港幣十四億元及港幣二億八千四百萬元。

寫字樓物業方面，在續租租金上升的支持下，收入增加6%至港幣十四億元。租戶對位於中環的會德豐大廈及卡佛大廈之需求仍然穩固。中環組合收入上升4%至港幣二億四千三百萬元，營業盈利亦上升4%至港幣二億一千一百萬元。

位於海港城的三間酒店－馬哥孛羅香港、港威和太子之總收入微升至港幣六億一千七百萬元。

二〇一八年八月開始全面營運的香港美利酒店於回顧期內榮獲業界多個獎項。惟首數年之盈利能力仍因以五十年租賃期內完全攤銷的土地和樓宇折舊以及利息成本等期初虧損而拖低。

## 會德豐地產（新加坡）有限公司（「會德豐地產新加坡」）

會德豐地產新加坡表現穩定。位於新加坡烏節詩閣購物帶十字路口的會德豐廣場和詩閣廣場皆維持高出租率。