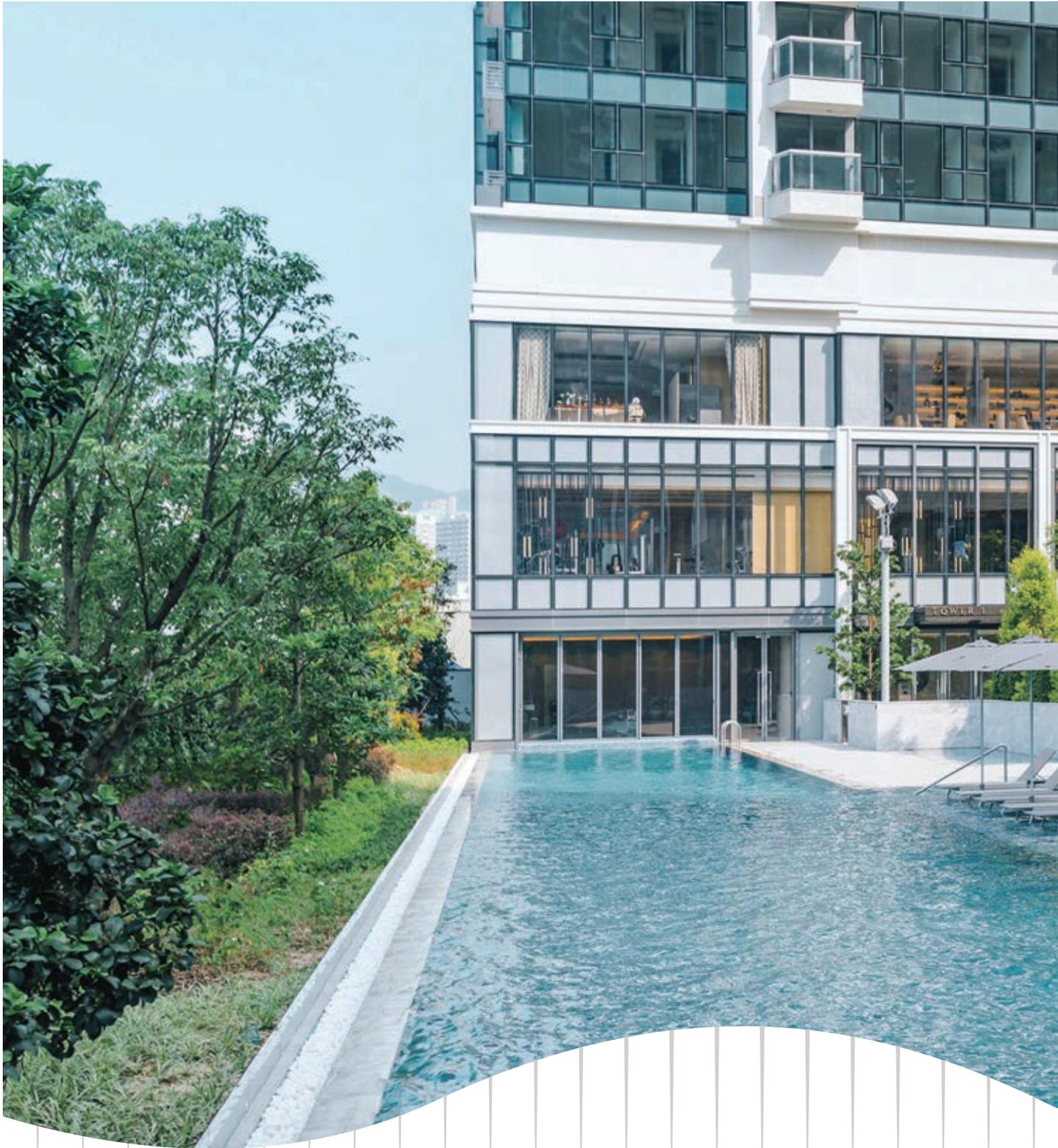
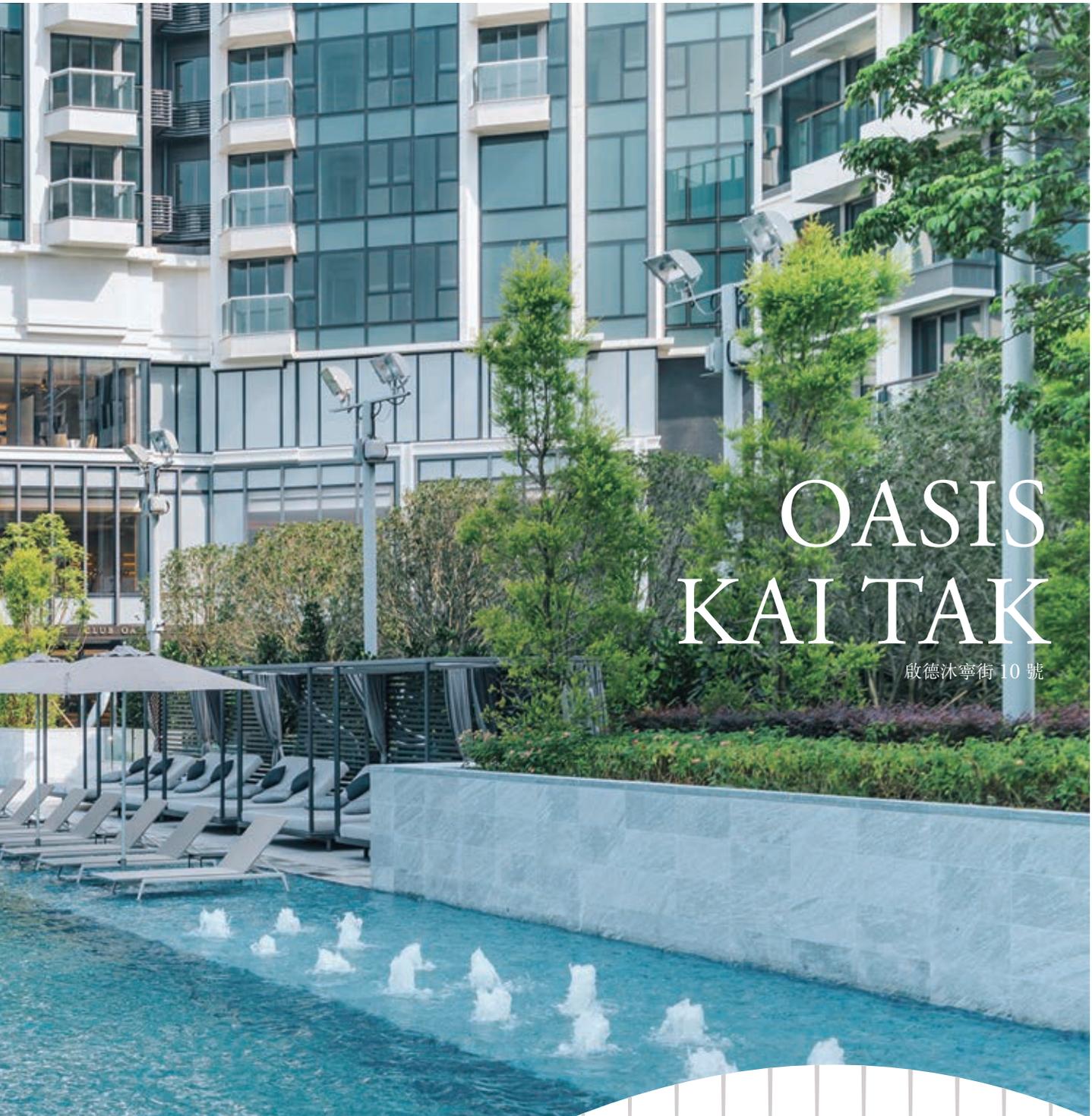


業務評議





OASIS KAI TAK

啟德沐寧街 10 號

業務評議

香港物業

二〇一九年已簽約住宅物業銷售額達港幣二百三十六億元，共2,080個單位成交。

回顧年內，集團推出兩個日出康城住宅項目**MONTARA**及**GRAND MONTARA**（日出康城第7期）與**MARINI**及**GRAND MARINI**（日出康城第9期），同屬「澳東O'EAST」組合。推售反應理想，兩個項目合共預售1,906個單位，銷售所得為港幣一百六十一億元，佔已簽約住宅物業銷售額68%。

MONTARA及**GRAND MONTARA**由兩座高層住宅大樓組成，於第二季推出預售，不到三日旋即售出全部1,120個單位，銷售所得為港幣九十八億元。

上半年銷售勢頭強勁，惟第三季推出預售的**MARINI**及**GRAND MARINI**的銷情稍為放緩。該項目於二〇一九年共預售786個單位，銷售所得為港幣六十三億元，推售單位的銷售率為82%。

截至二〇二〇年二月底，上述兩個項目連同較早前推售的**MALIBU**（日出康城第5期）為「澳東O'EAST」組合帶來合共港幣三百一十九億元的銷售額，售出超過3,500個單位。該等項目以都市生活為主題，信步可達佔地480,000平方呎、即將開幕的港鐵商場「THE LOHAS康城」，往返港鐵康城站和未來的交通連接線路（例如將軍澳跨灣連接路和將軍澳－藍田隧道）亦非常便利。此外，該等項目附有設備完善的私人會所，各會所均配備24小時健身室、游泳池及多項其它設施。



Grand Montara

確認入賬的香港發展物業銷售額增加至港幣一百三十七億元，二〇一八年則為港幣九十七億元。於年內確認入賬的主要大型項目為**MONTEREY**和**OASIS KAI TAK**。香港物業總計的已預售但尚未確認入賬銷售額由二〇一八年年底的港幣二百六十七億元增加至港幣三百二十五億元。

目前有四個大型項目計劃進行銷售，遍布不同地點。本集團「澳東O'EAST」組合第三個發展項目的最後一期**OCEAN MARINI**已於二〇二〇年三月上旬推出市場。其它發展項目包括觀塘**茜發道**、啟德**新九龍內地段第6564號**及西九龍**興華街**。與此同時，存貨單位之銷售亦按計劃進行。



啟德跑道組合擁維多利亞港廣闊景觀

土地儲備

年內集團繼續補充市區土地儲備，購入了五幅**啟德**用地，應佔總樓面面積為一百六十萬平方呎。截至二〇一九年十二月底，集團香港發展物業之土地儲備微增至六百六十萬平方呎（二〇一八年十二月：六百三十萬平方呎）。集團在二〇二〇年二月成功投得「**澳東O'EAST**」組合**日出康城第12期**發展項目後，土地儲備進一步增至七百五十萬平方呎。集團致力選擇性地補充合適土地，以維持充足儲備。

啟德勢必成為充滿活力、自給自足的社區，生活時尚、消閒、運動及醫療保健基礎設施一應俱全。其24公頃都會公園、啟德體育園及面向維港的11公里海濱長廊為啟德社區帶來獨特面貌。此外，隨着沙中線於二〇二〇年二月開通，由啟德往返其它核心區域的交通非常便利。待中九龍幹線竣工後，啟德的交通網絡將更趨完善。

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計劃，範疇涵蓋教育、社區、可持續發展及生活時尚。

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、發揮潛能。計劃目前有68個合作夥伴，舉辦各式各樣充實增益活動，迄今已惠及香港76間中學超過70,000名學生。二〇一九年夏天，有六名參與年度「職場體驗

業務評議

計劃」的學生獲派往集團不同部門工作。在計劃最後一日舉行的嘉許禮上，參與計劃的學生與集團管理層、師友及校長分享實習期間所獲的寶貴經歷。

集團致力培育年輕設計人材。集團藉「會德豐室內設計實習(WIND)」年度計劃，資助室內設計畢業生赴海外室內設計公司實習，接觸其它文化，成為更多元的專業人材。二〇一九年七月，薩凡納藝術設計大學及Insight School兩名畢業生各獲港幣120,000元資助，到海外實習擴闊視野。



「2019年國家地理會德豐香港攝影大賽」
人物組 — 第三名：A Very Good Way to Space Out
黃昌偉

社區

集團冀善用已有的技能、專長和資源，促成惠及整體社會的倡議，解決社區需求。二〇一九年十二月，會德豐地產有限公司（「會德豐地產」）宣布向兩家非牟利機構以象徵式租金借出土地，意向提供約2,000個過渡性房屋單位，計劃須待監管及諮詢機構批准方可落實。土地以港幣一元借出予香港社會服務聯會及九龍樂善堂，借出年期為八年。

會德豐地產會支援前期土地轉換規劃申請等相關程序。項目融合環保及可持續發展元素，為住戶提供和諧的生活空間。

可持續發展

集團加強力度將辦公室、管理物業和建築地盤對環境的影響減至最低。集團被納入恒生可持續發展企業基準指數成份股，反映集團對可持續發展的努力。

生活時尚

為鼓勵和培育有潛質的攝影師，第三屆一年一度的全球攝影比賽「國家地理會德豐香港攝影大賽」已於二〇一九年十月開始徵件，主題為「香港故事：自然，城市和人物」，歡迎參賽者以相機或手機攝影，發掘香港無法言傳的面貌與故事。



Monterey

附屬公司

會德豐有限公司是持有九龍倉集團有限公司和九龍倉置業地產投資有限公司超過百分之五十股權的股東。以下匯報該兩間公司於二〇一九年的業務表現。

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、發展物業及酒店業務。

九龍倉本年度之基礎淨盈利減少58%至港幣二十七億元。

內地投資物業收入增加14%至港幣三十九億元，營業盈利增加23%至港幣二十三億元。二〇一九年為長沙國金中心首個全年營運

的年度，年內收入和營業盈利分別達港幣八億一千萬元和港幣三億二千五百萬元。至於另一大型綜合項目成都國際金融中心，收入上升11%至港幣十七億元，營業盈利增加21%至港幣九億四千七百萬元。長沙國金中心、成都國際金融中心及重慶國金中心內的商場出租率高企，達97%或以上。

即使中國內地優質物業之基本需求仍然穩定，惟因政府嚴控售價，導致須為土地儲備作出財務撥備，令發展物業盈利貢獻減少85%。如按應佔份額計入合營公司及聯營公司，年內確認入賬收入降至港幣一百四十八億元。營業盈利降至港幣四十九億元，營業利潤保持穩健，達33%。應佔已簽約銷售額合共人民幣一百九十九億元，涉及四千五百個單位。於二〇一九年十二月三十一日，未確認銷售額增至人民幣二百七十四億元。

業務評議



Mount Nicholson

九龍倉的山頂物業組合為一系列超級豪華、高尚及罕有府邸，提高奢華生活的標準。尊貴豪宅**MOUNT NICHOLSON**買家需求持續，銷情理想，二〇一九年售出四幢洋房和三個分層單位，已簽約銷售額合共港幣四十二億元，平均呎價為港幣96,000元。項目對香港發展物業已簽約銷售額繼續作出主要貢獻。除山頂物業組合外，發展物業還包括九龍塘住宅項目及九龍東臨海組合。九龍倉目前在中國內地、香港及菲律賓管理十七間酒店，以馬哥孛羅五星級酒店品牌及尼依格羅豪華酒店品牌經營。

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，是以香港零售物業為主的優質投資物業公司。旗下香港投資物業／酒店組合包括海港城、時代廣場、荷里活廣場、卡佛大廈、會德豐大廈及美利酒店。於二〇一九年十二月，九龍倉置業向會德豐有限公司之前全資附屬公司購入兩項位於新加坡享負盛名的烏節路購物地帶中心的優質物業，即會德豐廣場和Scotts Square。

九龍倉置業是年基礎淨盈利減少至港幣九十八億元。

持續的不確定因素及嚴峻市況拖低零售組合的整體表現。投資物業的收入及營業盈利分別微跌至港幣一百四十三億元及港幣一百二十五億元。對九龍倉置業作出最大收入貢獻的海港城(包括酒店)收入下跌至港幣一百一十六億元。時代廣場和荷里活廣場的收入分別為港幣二十八億元及港幣五億五千二百萬元。

由於位置優越及具成本效益，會德豐大廈和卡佛大廈的出租率仍然高企。中環組合的收入增加至港幣四億九千五百萬元，營業盈利增加至港幣四億三千一百萬元。

旅遊業同樣面對逆境，訪港旅客人數自年中開始大幅下跌。故此海港城三間酒店馬哥孛羅香港酒店、港威酒店和太子酒店的總收入下調22%至港幣十二億元，營業盈利則下調47%至港幣二億五千萬元。

附註：緊隨「選擇性股本削減計劃」，私有化會德豐地產(新加坡)有限公司已於二〇一九年十一月完成。