

物業發展利潤較二零零五年的高額利潤輕微減少，而物業投資及物業管理收入則增長7.3%

增長動力

二零零六年，香港的物業市場平穩，公司的物業發展業務因而表現良好。由於經濟景氣及旅遊業興旺，市場對優質及位置優越的辦公室及零售空間的需求旺盛，公司的投資物業租用情況向好，租金亦見上揚。

物業發展

二零零六年度物業發展利潤為五十八億一千七百萬港元。物業發展利潤主要來自將軍澳沿綫的君傲灣、將軍澳豪庭及都會駅（調景嶺站一期）的利潤攤分，以及機場鐵路項目的遞延收益。

機場鐵路

二零零六年，來自機場鐵路項目的利潤主要包括君滙港（奧運站三期）、藍天海岸與映灣園（分別為東涌站二期及三期），以及九龍站Elements按裝修工程進度確認的遞延收益。公司亦把接收Elements新增七千六百零九平方米總樓面建築面積的主結構外殼的資產攤分入帳。

年內的住宅單位銷售及預售情況均取得良好成績，這包括奧運站三期君滙港，以及於十二月預售的東涌站二期藍天海岸影岸·紅。



主圖 公司持有的國際金融中心二期的十八層寫字樓保持100%出租率
右圖 透過卓越管理提升投資物業的吸引力



左圖地鐵公司擁有大部份權益的將軍澳君薈坊，是公司的第六個商場

年內有多項主要發展項目落成。九龍站的高級零售發展項目Elements第一期，於二零零六年十二月取得入伙紙。九龍站凱旋門住宅單位已於六月開始交付予個別業主；而君滙港、映灣園聽濤軒（十五座及十六座）已於九月取得入伙紙；藍天海岸影岸·紅項目亦於十月取得入伙紙。

東涌映灣園花園屋的總綱發展藍圖，已獲城市規劃委員會批准，地基工程於十月開始進行。該發展項目將滿足東涌區對該等單位的需求。在青衣的青衣城側，公司將部份貨車停車場及交通交匯處改作零售用途的建議書，已於九月獲城市規劃委員會批准，預期將提供約一萬零五百平方米總樓面建築面積作購物空間。

將軍澳綫及其他

二零零六年，將軍澳沿綫的物業發展利潤，主要來自都會駅（調景嶺站一期）、君傲灣（五十五b區）及將軍澳豪庭（五十七a區）的利潤攤分。

調景嶺站二期城中駅的預售，市場反應良好。君傲灣及都會駅（調景嶺站一期）第一、二、三及五座的銷售均同樣地進展良好，單位已分別於六月及十一月交付予業主。

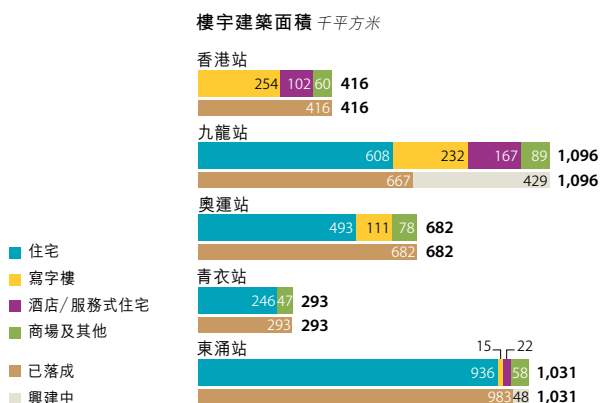
兩大發展項目君傲灣及都會駅（調景嶺站一期）分別於一月及六月竣工。位於將軍澳站五十五b區的發展項目君傲灣的商場君薈坊，已於一月竣工並於十一月正式開業，成為地鐵公司第六個商場。該商場由公司持有大部份權益。

一月，將軍澳八十六區二期（總樓面建築面積三十萬九千六百九十六平方米）由長江實業（集團）有限公司的附屬公司益亞投資有限公司投得，發展合約於二月簽署。為平衡風險及回報，以及考慮到市況，公司決定向益亞投資有限公司提供四十億港元免息貸款，以增加公司在該項目的資產攤分，而該貸款由長江實業（集團）有限公司提供母公司擔保。

公司於十一月把位於調景嶺站發展項目的商場，售予長江實業（集團）有限公司的一間附屬公司。

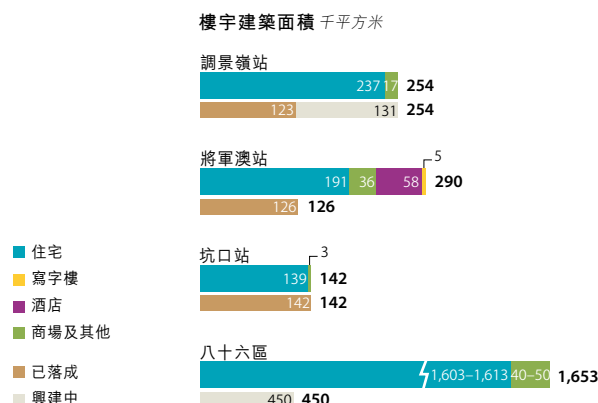
機場鐵路物業發展計劃及進度

二零零六年完成的主要項目為Elements及君滙港。



將軍澳綫物業發展計劃及進度

繼兩次成功的招標及經修訂計劃獲接納後，八十六區將有大量活動。



公司繼續致力改善八十六區的發展規劃，以配合市況變化及切合買家需要。經修訂的總綱發展藍圖已在十一月獲城市規劃委員會批准，其中改動包括將預留興建學校的地方改為休憩用地、改善行人接駁設施，以及為配合以後發展項目的需要而增加設計靈活性等。

將軍澳五十六區於二零零七年一月招標。該發展合約於二零零七年二月批予新鴻基地產有限公司的附屬公司Lansmart Ltd。建議發展為一個包括酒店、寫字樓、住宅、商業及停車場的綜合項目，總樓面建築面積不超過十六萬八千五百三十七平方米（包括公共交通匯處及附屬設施，面積為五千四百零七平方米）。

投資物業

由於租金上揚，以及公司投資物業組合中新增位於將軍澳可出租樓面面積七千六百八十三平方米的君薈坊，而公司持有該商場的大部份權益，投資物業收入增長6.8%至十二億六千三百萬港元。一如往年，持續的改善措施令商場能發揮零售環境中的有利因素，如消費者的更大需求、有所改善的就業市場、股市攀升帶來的財富效應，以及大嶼山的旅遊業發展。續租及重新出租的平均租金上升16%。

隨著經濟增長及旅遊業暢旺，尤以上半年期間，零售商對優質零售樓面的需求令公司各商場保持100%出租率，只有綠楊坊例外，因為公司收回其四百二十七平方米的可出租樓面面積，以在二零零七年進行翻新工程。

公司全資擁有在東涌的五百零八平方米可出租樓面面積的街市於二月啟用。

公司擁有大部份權益的九龍站高級商場Elements一期，佔總樓面建築面積八萬二千七百五十平方米，預計二零零七年年底開業，海外及本地零售商對預租反應踴躍。至二零零七年三月，一期已有90%的零售樓面獲承租用。

公司擁有51%權益的彩虹泊車轉乘公眾停車場已於三月啟用。

年底，公司的投資物業組合包括應佔總可出租樓面面積十三萬三千九百二十七平方米的零售物業、三萬九千五百二十九平方米的寫字樓，以及一千四百六十平方米的其他用途物業。

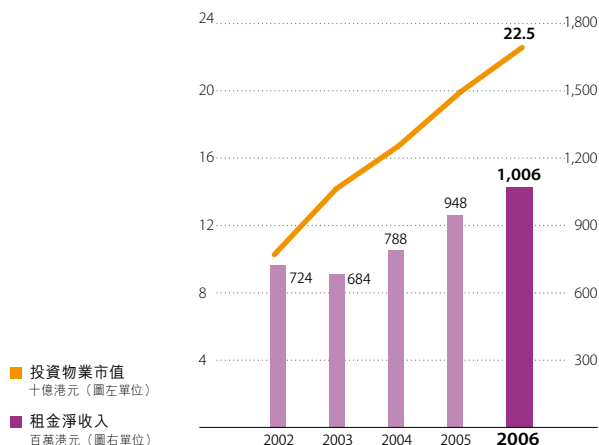
透過翻新工程及策劃完備的市場推廣活動，以提升商場的零售環境，此乃地鐵公司旗下物業的一大特色，公司二零零六年在這方面的工作持續進行，並獲得良好的市場反應。

德福廣場一期的大型翻新計劃已於十二月竣工，工程包括重新裝修店面、前庭、拱廊、地板及天花。此外，經過翻新的杏花邨街市亦於八月重新啟用。

公司於年內充分利用節日假期的推廣計劃，繼續提高公司旗下商場在零售商及消費者中的知名度，以進一步增強競爭力。公司根據消費者喜好調查提升商場租戶組合。年內加入的新租戶包括HMV、Hallmark、Ecco、MacLook、mi-tu、Giusto Dama、Panash、Mioggi、Fruits & Passion、Yamada Miyura、嚙越、2%時裝店、赤丸製麵所及Viva Halia Deli。

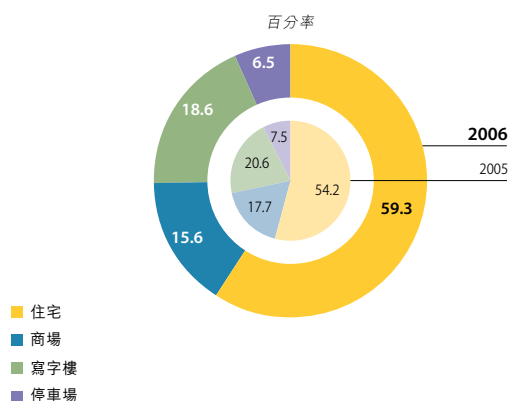
投資物業

由於租金上漲及公司投資組合中新增君薈坊，投資物業收入增加。



物業管理收入分佈

年內加入四千五百一十八個住宅單位及一萬六千五百四十六平方米商用物業至地鐵物業管理組合。





上圖公司的物業管理業務持續擴展

由於中環核心地段甲級寫字樓需求殷切，公司位於國際金融中心二期的十八層寫字樓年內保持100%租用率。

物業管理及其他服務

受惠於管理組合擴大，公司的物業管理收入較去年增長12.0%至一億四千九百萬港元。管理組合年內新增四千五百一十八個住宅單位，令公司管理的住宅單位總數，於二零零六年年底達至五萬八千八百七十六個。公司管理組合亦於年內新增一萬六千五百四十六平方米的商用物業，加上位於東涌的街市以及君薈坊二十四小時行人通道，令公司於香港管理的商業及寫字樓面達五十八萬二千零七十三平方米。

機場鐵路沿綫已批出之物業發展組合

地點	發展商	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	實際或 預計落成日期		
香港站 (國際金融中心)	新鴻基地產發展有限公司	寫字樓	254,186		已於 1998-2005年 分期落成		
	恆基兆業地產有限公司	商場	59,458				
	香港中華煤氣有限公司	酒店	102,250				
		停車場		1,344			
香港站小計			415,894				
九龍站	第一期 (漾日居)	永泰控股有限公司	住宅	147,547	1,332	已於2000年 落成	
		淡馬錫控股有限公司	停車場				
		新加坡置地有限公司					
		吉寶置業有限公司					
		麗新發展有限公司					
	第二期 (擎天半島)	環球投資(百慕達)有限公司		210,319	1,270	已於 2002-2003年 分期落成	
		九龍倉集團有限公司	住宅				
		會德豐有限公司	停車場				
		會德豐地產有限公司					
		聯邦地產有限公司					
	第三期 (凱旋門)	新鴻基地產發展有限公司	海港企業有限公司	住宅	100,000	412	已於2005年 落成
				過境巴士站			
				停車場			
	第四期 (君臨天下)	恒隆地產有限公司	住宅	128,845	864	已於2003年 落成	
			停車場				
	第五、六及七期 (Elements, International Commerce Centre)	新鴻基地產發展有限公司	商場	82,750	1,743*	2006-2010年 分期落成	
寫字樓			231,778				
服務式住宅			72,472				
酒店			95,000				
住宅			21,300				
幼稚園			1,050				
停車場							
九龍站小計			1,096,174				

* 車位實際數目有待確定。

國內業務

公司在國內的物業顧問、管理及相關業務，於二零零六年持續發展。

年內SOHO中國有限公司委託公司管理三個位於北京商業中心區商用發展項目：總樓面建築面積十七萬平方米的商用及寫字樓發展項目「SOHO尚都」；總樓面建築面積六萬平方米的商用及寫字樓發展項目「建外SOHO」七期；及總樓面建築面積十七萬平方米的商用及寫字樓項目「朝外SOHO」。據此，公司在國內物業管理合約總數達到七份，物業總面積達一百零二萬零二百五十四平方米。

同樣在北京，地鐵公司與一發展商簽訂為期長達四十七年的租約，負責營運位於北京東城區總可出租樓面面積達一萬九千三百四十九平方米的商場。該商場經過全面重新翻修及定位後，易名為銀座Mall，截至年底已有近90%商舖租出。該商場已於二零零七年一月開幕。公司可選擇於租期首五年內按預定價格購買該商場，並於首五年屆滿後享有優先取捨權。

機場鐵路沿綫已批出之物業發展組合(續)

地點	發展商	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	實際或 預計落成日期
奧運站					
第一期 (維港灣·滙豐中心· 中銀中心及奧海城一期)	信和置業有限公司 中銀集團投資有限公司 嘉里建設有限公司 中國海外發展有限公司 嘉德房產發展有限公司	寫字樓 商場 住宅 室內運動場 停車場	111,000 14,900 169,950 13,219	1,380	已於2000年 落成
第二期 (柏景灣·帝柏海灣 及奧海城二期)	信和置業有限公司 嘉里建設有限公司 中銀集團投資有限公司 中國海外發展有限公司	商場 住宅 街市 停車場	47,500 220,050 1,100	932	已於2001年 落成
第三期 (君滙港)	新鴻基地產發展有限公司	住宅 幼稚園 停車場	103,152 1,300	264	已於2006年 落成
奧運站小計			682,171		
青衣站					
(盈翠半島及青衣城)	長江實業(集團)有限公司 和記黃埔有限公司 中信泰富有限公司	商場 住宅 幼稚園 停車場	46,170 245,700 925	920	已於1999年 落成
青衣站小計			292,795		
東涌站					
第一期 (東堤灣畔·東薈城 及海堤灣畔)	恒隆集團有限公司 恆基兆業地產有限公司 新世界發展有限公司 新鴻基地產發展有限公司 太古地產有限公司	寫字樓 商場 酒店 住宅 幼稚園 停車場	14,913 48,298 21,986 275,479 855	2,037	已於 1999-2005年 分期落成
第二期 (藍天海岸)	香港興業國際集團 豐隆實業有限公司 Recosia Pte Ltd.	商場 住宅 幼稚園 停車場	2,499 253,100 350	617	2002-2007年 分期落成
第三期 (映灣園)	長江實業(集團)有限公司 和記黃埔有限公司	商場 住宅 街市 幼稚園 停車場	4,996 407,300 508* 350	1,185	2002-2008年 分期落成
東涌站小計			1,030,634		
總計			3,517,668	14,300	

* 可出租樓面面積

將軍澳沿綫已批出之物業發展組合

地點	發展商	類別	樓面建築面積		現況	實際或預計落成日期
			(平方米)	車位數目		
將軍澳站 五十七a區 (將軍澳豪庭)	新鴻基地產發展有限公司 南豐發展有限公司 恆基兆業地產有限公司 參明有限公司	住宅	26,005		於2000年 7月批出	已於2005年 落成
		商場	3,637			
		停車場		74		
五十五b區 (君傲灣及君薈坊)	新世界發展有限公司 周大福企業有限公司 黃氏實業私人有限公司	住宅	84,920		於2002年 1月批出	已於2006年 落成
		商場	11,877			
		停車場		249		
五十六區	新鴻基地產發展有限公司	住宅	80,000		於2007年 2月批出	2011年
		酒店	58,130			
		商場	20,000			
		寫字樓	5,000			
		停車場		363		
坑口站 (蔚藍灣畔及連理街)	信和置業有限公司 嘉里建設有限公司	住宅	138,652		於2002年 6月批出	已於2004年 落成
		商場	3,500			
		停車場		369		
調景嶺站 (都會駅)	長江實業(集團)有限公司	住宅	236,965		於2002年 10月批出	2006–2007年 分期落成
		商場	16,800			
		停車場		609		
將軍澳南站 八十六區(第一期)	長江實業(集團)有限公司	住宅	136,240		於2005年 1月批出	2008年
		商場	500			
		停車場		325		
		長者護理中心	3,100			
八十六區(第二期)	長江實業(集團)有限公司	住宅	309,696		於2006年 1月批出	2009–2010年 分期落成
幼稚園	800					
停車場		905				

將軍澳沿綫尚待批出之物業發展組合

地點	預計組合數目	類別	樓面建築面積 (平方米)	預計車位數目	預計招標期間	預計落成日期
將軍澳南站 八十六區*	6–11	住宅 商場 停車場	1,153,764– 1,163,764 39,500–49,500		2007–2011年	2015年
				3,653(上限)		

* 尚待確定批地條款、規劃許可及相關法定程序。

彩虹站泊車轉乘公共交通工具發展項目

地點	發展商	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	現況	實際落成日期
彩虹站 (清水灣道8號)	俊和集團有限公司	住宅 商場 停車場 泊車轉乘地鐵車位	19,138 2,400		於2001年 7月批出	已於2005年 落成
				54 450		

投資物業組合 (於二零零六年十二月三十一日)

地點	類別	可出租樓面面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
九龍九龍灣德福廣場一期	商場	40,075	–	100%
	停車場	–	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,411	–	50%
	停車場	–	136	50%
新界荃灣綠楊坊	商場	12,054	–	100%
	停車場	–	651	100%
香港杏花邨杏花新城	商場	18,710	–	100%
	街市	1,216	–	100%
	停車場	–	415	100%
青衣青衣城	商場	28,931	–	100%
	幼稚園	920	–	100%
	停車場	–	220	100%
	電單車停車場	–	50	100%
坑口連理街	商場	2,629	–	100%
	停車場	–	16	100%
	電單車停車場	–	1	100%
將軍澳君薈坊	商場	7,683	–	70%
	停車場	–	50	70%
九龍彌敦道三百零八號地下	舖位	70	–	100%
九龍彌敦道七百八十三號地下	舖位	36	–	100%
新界葵涌新葵芳花園	幼稚園	540	–	100%
	停車場	–	126	100%
香港中環國際金融中心 — 國際金融中心二期 — 國際金融中心一期及二期	寫字樓	39,529	–	100%
	停車場	–	1,308	51%
香港鯉魚涌康怡花園停車場大廈第一期	停車場	–	292	100%
香港夏慤道十八號海富中心天台廣告板	廣告板	–	–	100%
香港夏慤道十八號海富中心一樓商場舖位十個	舖位	286	–	50%
九龍大角咀奧海城一期	室內運動場	13,219	–	100%
九龍大角咀奧海城二期	舖位	1,252	–	100%
新界東涌映灣園	街市	508	–	100%
九龍彩虹清水灣道8號彩虹泊車轉乘公眾停車場	停車場	–	54	51%
	電單車停車場	–	10	51%
	泊車轉乘地鐵車位	–	450	51%

註：位於德福廣場一、二期、綠楊坊、青衣城、新葵芳花園、國際金融中心、奧海城及映灣園的物業批地租約期限至二零四七年六月三十日，其他物業批地租約均超過五十年，而位於彩虹泊車轉乘公眾停車場的物業批地租約期限至二零五一年十一月十一日，連理街的物業批地租約期限至二零五二年十月二十一日及君薈坊的物業批地租約期限至二零五二年三月二十七日。

待售物業 (於二零零六年十二月三十一日)

地點	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
九龍海輝道十一號維港灣	住宅	301	–	40%
	停車場	–	579	40%
九龍海輝道十一號奧海城一期	商場	6,042*	–	40%
	停車場	–	330	40%
九龍海輝道十一號中銀中心	停車場	–	117	40%
九龍柯士甸道西一號擎天半島	停車場	–	76	67.05%
九龍柯士甸道西一號凱旋門	住宅	16,829	–	38.5%
	停車場	–	133	38.5%
將軍澳坑口培成路十五號蔚藍灣畔	停車場	–	196	71%
	電單車停車場	–	18	71%
將軍澳唐俊街九號君傲灣	住宅	2,869	–	70%
	停車場	–	154	70%
	電單車停車場	–	25	70%
將軍澳景嶺路八號都會駅	住宅	18,360	–	72%
	停車場	–	217	72%
	電單車停車場	–	33	72%
將軍澳唐德街九號將軍澳豪庭	住宅	8,308	–	35%
	停車場	–	54	35%
	電單車停車場	–	4	35%

* 可出租樓面面積

管理物業 (於二零零六年十二月三十一日)

管理住宅單位數目	58,876個單位
管理商場及寫字樓面積	582,073平方米