



通達四方

完善社區沿路創



物業及其他業務

物業租務

香港及國內的租務收入增加8.6%

在香港的投資物業共
274,508平方米
(以可出租樓面面積計算)

物業發展

**物業發展利潤
35.5 億港元**

**售出5,968個
住宅單位**

物業管理

79,449個香港住宅單位

742,414平方米香港商用物業

973,254平方米

在國內**管理的總樓面面積**





日出康城「領都」的單位火速售罄。

2009年年初，香港地產市場經歷一定程度的整固。然而，隨著信心回升及利率持續低企，市場氣氛在年中轉好，而地產市道亦轉趨活躍。

截至2010年2月，無論是豪宅或一般住宅的樓價，均超越在金融危機發生以前的水平。

物業發展

在2009年，物業發展利潤為35.54億港元，較2008年的46.70億港元為少，這主要由於確認利潤時間的差異。2009年物業發展利潤主要來自九龍站「君臨天下」的最後一期利潤、「御龍山」和「首都」的額外利潤入帳，以及烏溪沙站「銀湖·天峰」的有關收益。

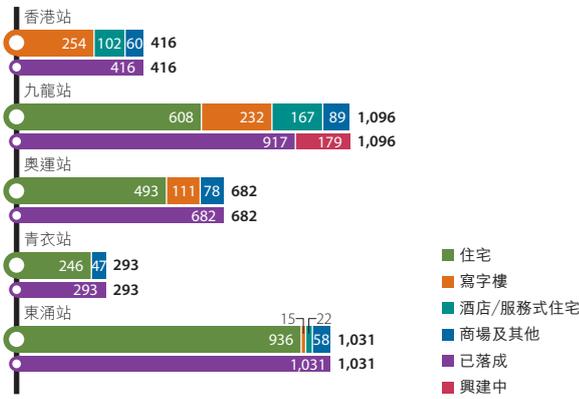


物業及其他業務

■ 機場鐵路物業發展計劃及進度

機場鐵路沿綫物業方面，「映灣園」最後一期「海珀名邸」的獨立式排屋將於短期內開售。於2009年2月，公司推售「天璽」單位。

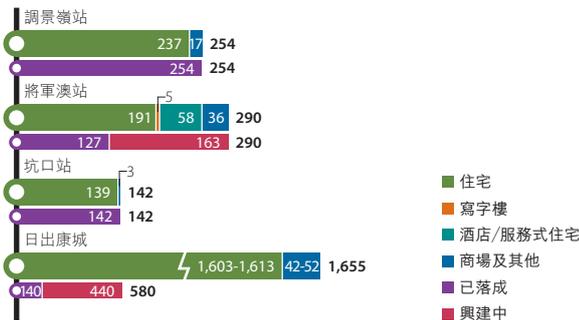
樓宇建築面積 (千平方米)



■ 將軍澳綫物業發展計劃及進度

「日出康城」第二期「領都」的1,688個單位於2009年8月已全部售出。

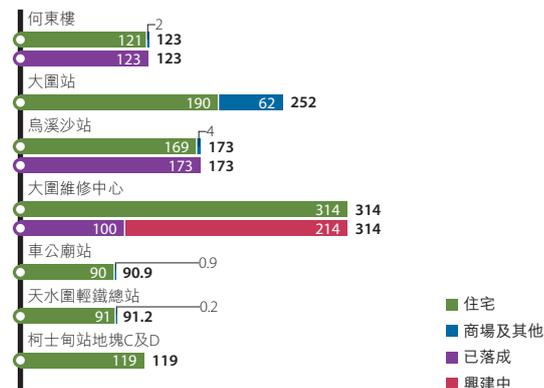
樓宇建築面積 (千平方米)



■ 東鐵綫、馬鞍山綫、輕鐵和柯士甸站物業發展計劃及進度

位於烏溪沙的物業發展項目「銀湖·天峰」於5月底推出預售，其2,169個單位現已售出逾90%。

樓宇建築面積 (千平方米)



物業銷情持續理想。公司於2009年5月推出預售烏溪沙站「銀湖·天峰」，並於2009年7月獲發入伙紙。在2,169個單位中，現已售出逾90%。位於日出康城第二期的「領都」全部1,688個單位已於2009年8月售出，並於2010年1月29日獲發入伙紙。而同樣屬於日出康城第二期的「領峯」亦於2009年11月推出預售，成績理想。公司在「領峯」中並無佔有任何財務權益。我們在9月亦全數售出公司與九龍站「君臨天下」發展商的最後一期利潤分成而獲得的單位。

另外，我們即將在短期內開始預售大圍維修中心「名城」第一期。

機場鐵路沿綫物業方面，我們將在短期內推售「映灣園」最後一期「海珀名邸」的獨立式排屋。我們已於2009年2月推售「天璽」的單位。公司並無在「天璽」項目內佔有任何財務權益。機場鐵路沿綫物業發展中尚未完工的項目，現時僅餘九龍站發展項目的第五、六及七期。這些項目預計可於2010年落成，屆時環球貿易廣場高層樓面以及圓方餘下第三期約500平方米的樓面將獲發入伙紙。

物業發展招標活動方面，我們於2010年3月2日成功批出柯士甸站地塊C及D物業發展組合予由新世界發展有限公司和會德豐地產有限公司共同組成之威翰有限公司。我們將支付這發展項目的部分地價約39億港元。

我們不斷改進規劃中物業發展計劃的設計，並取得良好進度。我們已於2009年5月取得城市規劃委員會批准，大幅修



我們的發展項目提供優質設施，如圖中「日出康城」的會所。



位於九龍站的圓方商場，為我們的顧客提供非凡的購物體驗。

改南昌站物業項目的設計以改善周邊居住環境，亦於2009年12月取得該會批准修訂大圍站地盤的總體規劃，以促進環保效益及提升物業價值。

物業租務、物業管理及其他業務

在2009年，物業租務、物業管理及其他業務之總收入為29.28億港元，增長8.0%。

物業租務

儘管市場於2009年對寫字樓及商舖的需求偏軟，然而公司的物業租金收入仍增加至25.48億港元，較2008年上升8.6%，主要原因是圓方於2008年11月新增988平方米出租樓面，以及整體港鐵商場的續約租金平均上升7%。公司旗下商場的出租

率維持接近100%，而公司於國際金融中心二期的18個樓層亦全部租出。

於2009年12月底，按可出租樓面面積計算，公司的香港投資物業組合包括223,047平方米的零售物業、41,059平方米的寫字樓，以及10,402平方米的其他用途物業。

我們承諾不斷提升旗下零售及投資物業的質素，並致力提供最優質的管理服務，使公司的商場再次榮獲多個本地及國際獎項。公司位於九龍站上蓋的高級商場圓方奪得香港管理專業協會的「2009傑出市場策劃人」及「傑出市場策劃獎」。此外，圓方亦繼續榮獲國際獎譽，包括亞太廣告節金蓮花獎及第十三屆威比獎之特別名譽獎。另外，圓方在亞洲地產大獎中奪得「最佳商業/零售發展項目獎」。在國際購物中心協會(ICSC)舉辦的「2009亞洲購物中心大獎」中，圓方的盛大開幕活動(2007年秋)及「潮·聲·騷」宣傳推廣項目，各贏得一項金獎，而德福廣場的「四川地震救援計劃」則奪得社區關

■ 西鐵綫物業發展計劃

公司擔任西鐵沿綫物業發展項目的代理。

車站	土地面積 (公頃)	招標日期	預計落成日期
屯門	2.65	2006年8月	2012-2013年 分期落成
南昌	6.20	2010年上旬	尚待確定
荃灣西(TW5)	5.60	尚待確定	尚待確定
荃灣西(TW6)	1.39	尚待確定	尚待確定
荃灣西(TW7)	2.37	2008年9月	2013年
元朗	3.47	尚待確定	尚待確定
朗屏(北)	1.12	尚待確定	尚待確定
朗屏(南)	1.49	尚待確定	尚待確定
天水圍	3.48	尚待確定	尚待確定
錦上路	9.85	尚待確定	尚待確定
八鄉維修中心	24.00	尚待確定	尚待確定
葵芳	1.92	尚待確定	尚待確定
總數	63.54		

物業及其他業務

■ 我們仍繼續開拓國內其他商場的投資機會。■

係組別銀獎。「港鐵商場 — 全面優質顧客服務」亦獲得 Best Practice Management Group 所頒發的「顧客體驗管理最佳實務 2009 大獎」。

我們於中國內地首座商場、擁有可出租樓面面積 18,720 平方米的北京銀座 Mall，繼續為首都城市的零售業奠定商場服務及質素的新標準。商舖續約或重新出租的平均租金收入較 2008 年高出 0.6%，而出租率接近 100%。銀座 Mall 於第二個營運年度內，奪得多個獎項和榮譽，當中包括由北京市東城區人民政府東直門街道辦事處頒發的國慶 60 周年慶典優秀組織單位榮譽證書。我們仍繼續開拓國內其他商場的投資機會。

為了吸引更多人流，我們於旗下商場舉辦多項具吸引力的宣傳活動。圓方推出全城最具創意及令人注目的策略性推廣活動，包括為顧客獨家提供 Sarah Brightman 演唱會最佳門票、換購 XpressMusic Nokia 手提電話計劃、「Christmas Rush 2009」活動等。各個港鐵商場亦有不同的推廣活動，包括在青衣城及杏花新城舉行，以極受歡迎的「IQ 博士」經典卡通人物為主題的「IQ 博士空降 21 世紀天神村」之暑期宣傳推廣活動、於德福廣場舉行的「聖誕 Bear 皇宮夢想國」，以及於聖誕期間在青衣城舉行的「青衣城魅力呈獻 Sanrio 傳奇聖誕城」。

於期內，公司旗下商場的新租戶包括世界知名尊貴品牌 Louis Vuitton 和 Hermès。這兩個品牌均於 2009 年第四季在圓方開設新店，令圓方的國際名牌陣容更加鼎盛。其他新進駐港鐵商場的品牌還有 ZARA、Bershka、Christian Dior cosmetics、SKII cosmetics、Jurlique、KOSÉ、Menard、Guess、Thomas Sabo、Clarks、Folli Follie、雅天妮 (Artini)、Adidas、板長壽司等等。



我們的物業管理團隊在國際金融中心內的控制中心為物業提供 24 小時的監控。



昂坪 360 纜車的全新「水晶車箱」深受旅客歡迎。

物業管理

公司於2009年的物業管理收入為2.07億港元，較2008年輕微下降1.4%。年內，我們的物業管理組合加入不少住宅單位，其中「御龍山」佔1,375個、「水藍·天岸」佔524個、「首都」佔2,096個，而「銀湖·天峰」佔2,169個，使截至2009年12月底，公司管理的住宅單位數目增至79,449個，而管理的總商用面積為742,414平方米。至於我們在中國內地管理的物業組合則達至973,254平方米。

其他業務

八達通

八達通繼續透過招攬中小型零售商戶與引進新的應用方案為消費者和商戶帶來更多便利，來積極擴展其零售商戶網絡。截至12月底，在香港使用八達通繳費服務的商戶超過3,000家(包括由八達通委任的洽商代表所服務的商戶)。八達通卡的流通量已增至2,060萬張，而每日平均使用量及交易金額分別達1,090萬次及9,760萬港元。公司於2009年應佔八達通的淨利潤為1.49億港元，較2008年上升9.6%，增幅主要來自持續增長的非運輸服務的零售付款額。

昂坪 360

縱使市場充滿挑戰，但大嶼山昂坪 360 纜車及昂坪市集於2009年的收入仍達至1.73億港元，年內旅客人數超過140萬。不包括中國內地旅客的2009年亞洲旅客人數較2008年增加33.6%，成為乘客量增長的主要來源。昂坪 360 亦積極開展一系列推廣活動，包括「情人節優惠套票」、「少林功夫大會」以及「昂坪擊鼓大匯演」，並推出全球首批以整幅透明物料裝配車廂地板的纜車車廂。昂坪 360 於年內奪得多個大獎，包括由雅虎香港有限公司頒發的「Best Creative Search Award – Outstanding」，以及《盛世雜誌》贊助的「盛世優秀社會責任大獎」。此外，昂坪 360 的纜車營運部亦於4月獲得ISO 9001:2008認證。

投資物業

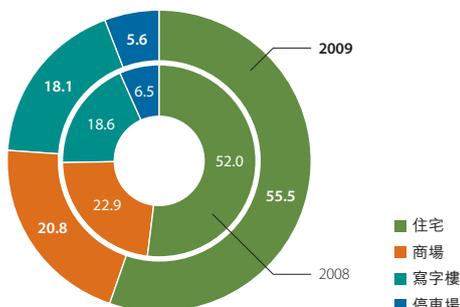
儘管市場於2009年對寫字樓及商舖的需求偏軟，租金收入仍繼續增長。



物業管理收入分佈

直至年底，公司在香港管理的住宅單位為79,449個，管理的商用物業為742,414平方米，而在國內管理的總樓面面積為973,254平方米。

(百分率)



物業及其他業務

■ 已批出及將落成之物業發展組合

地點	發展商	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	招標日期	預計落成日期
九龍站						
第五、六及七期(圓方·環球貿易廣場·天璽·香港W酒店·港景匯)	新鴻基地產發展有限公司	商場	82,750	1,683	於2006年 9月批出	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	1,045			
		停車場				
將軍澳站						
五十六區	新鴻基地產發展有限公司	住宅	80,000	360	於2007年 2月批出	2010-2011年 分期落成
		酒店	58,130			
		商場	20,000			
		寫字樓	5,000			
		停車場				
康城站						
第二期(領都)	長江實業(集團)有限公司	住宅	309,696	905	於2006年 1月批出	2010-2013年 分期落成
		幼稚園 停車場	800			
第三期	長江實業(集團)有限公司	住宅 幼稚園 停車場	128,544 1,000	350	於2007年 11月批出	2012年
大圍維修中心	長江實業(集團)有限公司	住宅 停車場	313,955	745	於2006年 4月批出	2010-2011年 分期落成
車公廟站	新世界發展有限公司	住宅 商場 幼稚園 停車場	89,792 193 670	232	於2008年 4月批出	2012年
柯士甸站	新世界發展有限公司 會德豐地產有限公司	住宅 停車場	119,116	450	於2010年 3月批出	2014年
屯門站[#]	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場 停車場	119,512 25,000	349	於2006年 8月批出	2012-2013年 分期落成
荃灣西站 TW7[#]	長江實業(集團)有限公司	住宅 停車場	113,064	444	於2008年 9月批出	2013年

作為政府的物業發展代理人

■ 待批出之物業發展組合 附註1和2

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	招標日期	預計落成日期
康城站	6 – 10	住宅	1,025,220 – 1,035,220	3,303(上限)	2010-2015年	2019年
		商場 停車場	39,500 – 49,500			
大圍站	1 – 2	住宅	190,480	801	尚待確定	尚待確定
		商場 停車場	62,000			
天水圍輕鐵總站	1	住宅	91,051	267	尚待確定	尚待確定
		商場 停車場	205			

註：

1. 不包括作為政府的物業發展代理人的物業發展組合。
2. 物業發展組合尚待確定批地條款、規劃許可及相關法定程序。



矗立於烏溪沙站上蓋的「銀湖·天峰」。

物業及其他業務

■ 在香港的投資物業組合(於2009年12月31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	39,470	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,434	-	50%
	停車場	-	136	50%
新界荃灣綠楊坊	商場	11,224	-	100%
	停車場	-	651	100%
香港杏花邨杏花新城	商場	18,772	-	100%
	街市	1,216	-	100%
	停車場	-	415	100%
青衣青衣城	商場	28,844	-	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	2,645	-	100%
	停車場	-	16	100%
	電單車停車場	-	1	100%
將軍澳君薈坊	商場	7,640	-	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	39,373	-	100%
	停車場	-	1,308	51%
香港鰂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%
九龍彩虹清水灣道八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%
	泊車轉乘港鐵車位	-	450	51%
九龍柯士甸道西一號圓方	商場(一期及二期)	41,943	-	81%
	停車場	-	898	81%
九龍柯士甸道西一號過境巴士總站	過境巴士總站	5,113	-	100%
九龍柯士甸道西一號幼稚園	幼稚園	1,045	-	81%
火炭駿景廣場	商場	7,463	-	100%
火炭駿景園	住宅	2,784	-	100%
	停車場	-	20	100%
屯門海趣坊	商場	6,109	-	100%
	停車場	-	32	100%
屯門新屯門商場	商場	9,039	-	100%
	停車場	-	421	100%
屯門恒福商場	商場	1,950	-	100%
	停車場	-	22	100%
沙田連城廣場零售樓層及1至6樓	商場	12,038	-	100%
紅磡港鐵紅磡大樓地下及1樓部分	寫字樓	1,686	-	100%
將軍澳日出康城首都*	舖位	397	-	100%

* 不包括位於首都的長者護理中心(約3,100平方米建築面積)在建投資物業。

■ 在香港的投資物業組合(於2009年12月31日)(續)

註：除下列之外、所有公司及其附屬公司物業批地租約均超過50年

- 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、圓方、位於柯士甸道西一號的過境巴士總站及幼稚園、駿景廣場、駿景園、海趣坊、新屯門商場及恒福商場的批地租約期限至2047年6月30日
- 彩虹泊車轉乘公眾停車場的批地租約期限至2051年11月11日
- 連理街的批地租約期限至2052年10月21日
- 君薈坊的批地租約期限至2052年3月27日
- 連城廣場及港鐵紅磡大樓的批地租約期限至2057年12月1日
- 首都的批地租約期限至2052年5月16日

■ 待售物業(於2009年12月31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	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凱旋門	住宅	857	–	38.5%
	停車場	–	15	38.5%
將軍澳坑口培成路十五號蔚藍灣畔	停車場	–	172	71%
	電單車停車場	–	18	71%
將軍澳唐俊街九號君傲灣	停車場	–	101	70%
	電單車停車場	–	25	70%
將軍澳景嶺路八號都會駅	電單車停車場	–	15	72%
將軍澳唐德街九號將軍澳豪庭	停車場	–	3	100%
九龍深旺道八號君匯港	住宅	973	–	35%
	停車場	–	68	35%
	幼稚園	1,299	–	50%
東涌健東路一號映灣園	停車場	–	133	20%
東涌海濱路十二號藍天海岸	住宅	117	–	20%
	停車場	–	146	20%
將軍澳日出康城首都	停車場	–	18	84.05%
沙田樂景街二十八號御龍山	住宅	34,644	–	55%
	零售	2,000	–	55%
	停車場	–	239	55%
	電單車停車場	–	15	55%
沙田西沙路五百九十九號銀湖·天峰	住宅	25,709	–	93%
	零售	3,000	–	93%
	幼稚園	1,000	–	93%
	停車場	–	309	93%
	電單車停車場	–	36	93%

* 可出租樓面面積

■ 在香港的管理物業(於2009年12月31日)

管理住宅單位數目	79,449個單位
管理商用及寫字樓面積	742,414平方米