



我們的家在
「溱岸8號」。

同享夢想



讓我們去
「PopCorn」
看電影吧！

我們喜愛住在
綠色
的生活
環境裏！



我們的物業管理員工，用心服務業主及住戶

香港物業及其他業務

我們提供完善的物業管理服務，為

86,266

個家庭帶來
舒適生活

港鐵提供

13 個商場

讓顧客盡享
購物之樂

已批出

100 萬

逾 **100** 萬
平方米的物業
發展樓面面積
正待落成



香港物業發展

2012年的物業發展利潤為32.38億港元，主要來自出售車公廟站「溱岸8號」的公司應佔利潤，該項目已於2012年9月獲發入伙紙。此外，我們亦把出售「名城」、「銀湖•天峰」及「御龍山」尚餘單位的利潤入帳。而「名城」全部三期的單位已於年底前全部售罄。

年內，我們推出「溱岸8號」預售，截至年底項目的981個單位已售出逾83%。而公司只擔任九廣鐵路公司（「九鐵公司」）相關附屬公司項目代理的屯門站物業發展項目第一期「瓏門」亦銷情暢旺，截至年底項目的1,075個單位已售出97%。

「...我們推出『溱岸8號』預售，截至年底項目的981個單位已售出逾83%。」

在招標活動方面，大圍站物業發展用地於5月進行招標，但經過詳細審閱及分析後，發現若公司接納該等投標方案，無法收回物業發展成本的風險頗高，因此決定不接納所收到的標書。而於2013年1月招標的天水圍輕鐵站地塊，在截標當日並未收到任何標書。我們現正審視這些發展組合的細節，並將視乎市場狀況，以期於未來12個月內為這些項目重新招標。

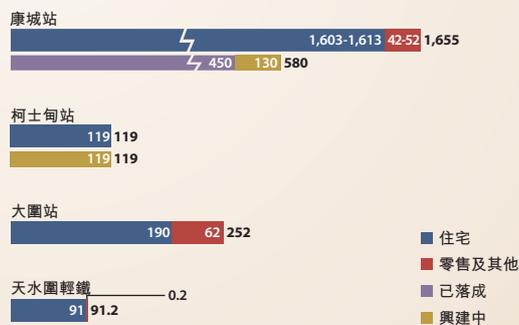
在公司只擔任九鐵公司相關附屬公司項目代理的西鐵物業發展項目方面，今年的招標活動活躍。我們於2012年1月批出荃灣西站（五區）城畔地塊予華懋集團的成員公司。於7月，我們為荃灣西站（五區）灣畔地塊重新招標，並於8月批出該地塊予長江實業（集團）有限公司的附屬公司。而朗屏站（北）地塊於9月進行招標，並於10月批予由嘉華國際集團有限公司及信和置業有限公司共同組成的財團。公司於12月為荃灣西站（六區）地塊進行招標，並於2013年1月批出項目予由新世界發展有限公司和萬科置業（香港）有限公司共同組成的財團。

在持續低息及流動資金充裕的環境支持下，住宅物業市場氣氛向好，上半年樓價升勢凌厲，而2012年的一手物業銷售量亦超越了2011年的一手物業銷售量。然而，香港特區政府於10月宣布推出「買家印花稅」及經修訂的「額外印花稅」兩項新印花稅措施後，一手和二手住宅物業市場的交投於2012年年底時顯著回落。由於來自環球投資銀行等傳統大型租戶的需求放緩，中環寫字樓租務市道持續低迷，但九龍東和尖沙咀等非核心地區表現理想。而國際品牌公司的強勁需求，則繼續為零售物業市場帶來支持。

營運網絡物業發展組合 — 計劃及進度

車公廟站的「濠岸8號」及日出康城第二期的「領凱」物業發展已分別於2012年9月及12月獲發入伙紙。

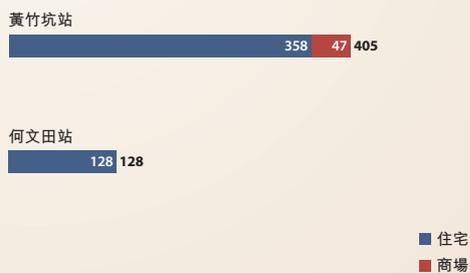
樓宇建築面積(千平方米)



未來支綫物業發展組合

南港島綫(東段)黃竹坑車廠地塊的總綱發展藍圖已於2013年2月獲城市規劃委員會批准。

樓宇建築面積(千平方米)



我們繼續進行其他的物業發展計劃，並取得進展。南港島綫(東段)黃竹坑車廠地塊的總綱發展藍圖已於2013年2月獲城市規劃委員會批准。西鐵綫方面，朗屏站(南)地塊經修訂的總綱發展藍圖，已於2012年6月獲城市規劃委員會批准。

為配合政府提高房屋供應量的要求，我們會繼續研究在鐵路沿綫進行其他新物業發展的機會。

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/地塊	土地面積 (公頃)	實際/(預計) 批出日期	預計落成日期
已批出物業發展組合			
屯門	2.65	2006年8月	2012-2013年分期落成
荃灣西(七區)	2.37	2008年9月	2013年
南昌	6.18	2011年10月	2017-2019年分期落成
荃灣西(五區)城畔	1.34	2012年1月	2018年
荃灣西(五區)灣畔	4.29	2012年8月	2018年
朗屏(北)	0.99	2012年10月	2018年
荃灣西(六區)	1.38	2013年1月	2018年
	19.20		
待批出物業發展組合			
朗屏(南)	0.84	(2013年)	尚待確定
天水圍	約3.48	尚待確定	尚待確定
元朗	約3.46	尚待確定	尚待確定
錦上路	約9.37	尚待確定	尚待確定
八鄉維修中心	約23.56	尚待確定	尚待確定
葵芳	約1.92	尚待確定	尚待確定
	42.63		
總數	61.83		



2012年，車公廟站「漆岸8號」銷情暢旺

香港物業租賃及物業管理業務

香港的物業租賃及物業管理業務於2012年的收入增加10.3%至34.01億港元。這項業務的經營成本增加6.8%至6.27億港元，經營利潤上升11.1%至27.74億港元，而經營毛利率則為81.6%。

公司在香港的物業租金總收入為31.98億港元，較2011年增加10.5%。年內整體港鐵商場之新訂租金錄得16%的平均升幅。於2012年12月底，公司在香港的13個商場及於國際金融中心二期的18個樓層維持接近100%的出租率。

截至2012年12月31日，按可出租樓面面積計算，公司在香港的投資物業組合包括212,612平方米的零售物業、40,969平方米的寫字樓，以及13,642平方米的其他用途物業。

港鐵進一步投資旗下租賃物業組合，以維持各個項目的吸引力。港鐵的新商場「PopCorn」於2012年3月開業，這商場位於將軍澳站上蓋，其總樓面面積逾20,000平方米，匯聚約100個零售商戶，經營琳瑯滿目的百貨商品及獨家品牌，提供國際美食，並引入STAR cinema，為將軍澳地區帶來獨特的影院體驗。「君薈坊」商場的商戶重組計劃已於2012年9月展開，其建造工程將會在2013年內分階段完成。公司繼續在旗下零售物業組合中進行定期的資產更新計劃，採取適當措施維持高水平的能源效益，例如應用最新的適用技術來提升機電系統的表現。我們同時在港鐵商場推出獎勵計劃，鼓勵飲食業租戶減少廚餘及參與廚餘回收。此外，我們旗下所有商場亦積極參與「2012節能約章」，支持特區政府推廣節能的計劃。

投資物業

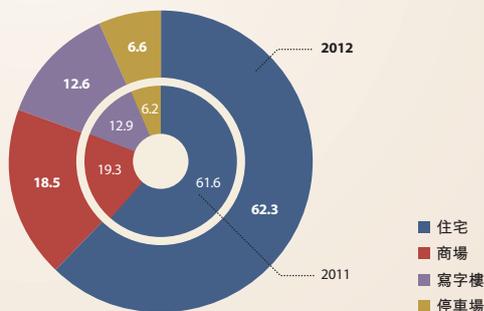
受惠於商場的新訂租金上調，租金收入持續增長。



香港物業管理收入分布

截至年底，公司在香港管理的住宅單位為86,266個，管理的商用及寫字樓面積為764,725平方米。

(百分率)



港鐵商場於年內贏得多個獎項，當中包括最近期由《經濟日報》頒發的「我最喜愛商場大獎 — 全港10大我最喜愛商場」、由《盛世雜誌》及商界環保協會頒發的「都市盛世環保企業獎2012」白金獎、由《資本壹週》頒發的「最佳市場營銷大獎2012 — 最佳商場促銷活動推廣大獎」、由新城知訊台及深圳電台頒發的「香港品牌成就大獎 — 最受歡迎港澳亮麗消費品牌」，以及由香港管理專業協會頒發的「2012年度HKMA/TVB傑出市場策劃獎 — 優秀獎」。我們與一個主要的現有租戶就國際金融中心二期的19,038平方米寫字樓，訂定為期五年的新租約，新訂租金較租戶在現行舊租約下所支付的租金有顯著升幅。新租約將於2014年年中生效。

「我們與一個主要的現有租戶就國際金融中心二期的19,038平方米寫字樓，訂定為期五年的新租約，新訂租金較租戶在現行舊租約下所支付的租金有顯著升幅。」



港鐵最新的購物商場，位於將軍澳站的PopCorn，為顧客帶來精彩繽紛的購物體驗

公司的香港物業管理收入於2012年增加6.8%至2.03億港元。於2012年12月31日，公司在香港管理的住宅單位數目增加至86,266個。隨著將軍澳「PopCorn」開業後，公司管理的商用面積增加20,000平方米至764,725平方米。

公司的物業管理業務繼續獲得多個政府部門及業界組織頒發獎項嘉許。公司在園藝保養方面的質素尤其備受表揚，「首都」、「領都」及「日出康城」於2012年榮獲康樂及文化事務署頒發「最佳園林大獎 — 私人物業(第二類 — 園藝保養) — 金獎」。我們還成功協助多個業主委員會推行獲政府環境及自然保育基金資助的節能計劃，截至年底時在49項計劃中已有38項獲得這基金批准。

其他業務

昂坪360

昂坪360纜車和昂坪市集於2012年的收入減少7.8%至2.49億港元，原因是昂坪360纜車系統於2012年1月底發生的服務中斷事故後，須暫停服務九個星期以便進行包括更換滑輪軸承在內的維修和保養工程。在一系列推廣活動帶動下，年內旅客人數達136萬人次。這些推廣活動包括「海•陸•空」大嶼遊套票、全港首個以大嶼山為主題的「360嶼樂嘉年華」、「武林大會 — 少林、武當匯聚360」，以及鼓勵旅客重遊昂坪360的「360龍年通」。



顧問業務

顧問業務於2012年的收入為1.02億港元，較2011年減少2.9%。我們與UGL Unipart Rail Services Pty Ltd簽訂合約，為其在澳洲新南威爾斯的列車維修工程提供支援。公司並與阿布扎比運輸局簽訂諒解備忘錄，藉此建立長遠的夥伴關係，在當地發展可持續的鐵路服務。在香港，公司已簽訂香港國際機場中場客運廊旅客捷運系統伸延項目的分包合約。在澳門，我們為澳門運輸基建辦公室完成機電系統設計檢討報告。

「公司的物業管理業務繼續獲得多個政府部門及業界組織頒發獎項嘉許。」



PopCorn成為將軍澳社區的新熱點

八達通

八達通進一步擴展零售商戶網絡。截至2012年12月31日，在香港採用八達通服務的商戶逾5,000家。截至年底，八達通卡及其他八達通儲值裝置的流通量達至2,230萬張，而每日平均使用量及交易金額分別為1,250萬次及1.289億港元。公司於2012年應佔八達通的淨利潤為2.11億港元，較2011年上升15.9%。

項目管理

於2012年的項目管理收入為9.69億港元，較2011年增加64.8%，主要來自與廣深港高速鐵路香港段（「高鐵香港段」）及沙田至中環綫政府委託工程有關的項目管理收入。這些向政府收取的委託工程管理收入現時是以收回成本的原則計算。

於今年落成及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)	招標日期	預計落成日期
康城站					
第二期(領都, 領峯, 領凱)	長江實業(集團)有限公司	住宅 幼稚園	309,696 800	於2006年 1月批出	2010-2012年 分期落成
第三期	長江實業(集團)有限公司	住宅 幼稚園	128,544 1,000	於2007年 11月批出	2014年
車公廟站					
溱岸8號	新世界發展有限公司	住宅 商場 幼稚園	89,792 154 708	於2008年 4月批出	2012年
柯士甸站					
地塊C及D	新世界發展有限公司和 會德豐地產有限公司	住宅	119,116	於2010年 3月批出	2014年
屯門站#					
龍門	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場	119,512 25,000	於2006年 8月批出	2012-2013年 分期落成
荃灣西站#					
環宇	長江實業(集團)有限公司	住宅	113,064	於2008年 9月批出	2013年
五區城畔	華懋集團	住宅 商場	66,114 11,210	於2012年 1月批出	2018年
五區灣畔	長江實業(集團)有限公司	住宅 商場 幼稚園	167,100 40,000 550	於2012年 8月批出	2018年
六區	新世界發展有限公司和 萬科置業(香港)有限公司	住宅	62,711	於2013年 1月批出	2018年
南昌站#					
南昌	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場 幼稚園	214,700 26,660 1,000	於2011年 10月批出	2017-2019年 分期落成
朗屏站#					
朗屏(北)	嘉華國際集團有限公司和 信和置業有限公司	住宅	48,675	於2012年 10月批出	2018年

作為九鐵公司相關附屬公司物業發展代理人

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)	招標日期	預計 落成日期
康城站	6 - 10	住宅 商場	1,025,220 - 1,035,220 39,500 - 49,500	2013-2017年	2020年
大圍站	1	住宅 商場	190,480 62,000	2013年	2018-2019年
天水圍輕鐵	1	住宅 商場	91,051 205	2013年	2018年
黃竹坑站	3 - 6	住宅 商場	357,500 47,000	2015-2020年	2024年
何文田站	2	住宅	128,400	2015-2018年	2021年

註：

1. 不包括作為九鐵公司相關附屬公司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。

執行總監會管理報告 • 香港物業及其他業務

在香港的投資物業組合(於2012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	39,461	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,331	-	50%
	停車場	-	136	50%
新界荃灣綠楊坊	商場	11,232	-	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	29,089	-	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	7,814	-	70%
	停車場	-	50	70%
將軍澳「PopCorn」	商場	12,173	-	50%
	停車場	-	115	50%
	電單車停車場	-	16	50%
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	寫字樓	39,373	-	100%
— 國際金融中心一期及二期	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%
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	45,800	-	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	7,662	-	100%
火炭駿景園	住宅	2,784	-	100%
	停車場	-	20	100%
屯門海趣坊	商場	6,111	-	100%
	停車場	-	32	100%
屯門新屯門商場	商場	9,022	-	100%
	停車場	-	421	100%
屯門恒福商場	商場	1,932	-	100%
	停車場	-	22	100%
沙田連城廣場零售樓層及1至6樓	商場	12,054	-	100%
紅磡港鐵紅磡大樓部分地下及部分1樓	寫字樓	1,596	-	100%
將軍澳日出康城首都	舖位	391	-	100%
將軍澳日出康城領都	長者護理中心	2,639	-	100%
	幼稚園	800	2	100%

在香港的投資物業組合(於2012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、新屯門商場及恆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
- 日出康城的批地租約期限至2052年5月16日

待售物業(於2012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	–	353	40%
九龍海輝道十一號奧海城一期	商場	6,026*	–	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	548	–	38.5%
	停車場	–	12	38.5%
將軍澳坑口培成路十五號蔚藍灣畔	電單車停車場	–	18	71%
將軍澳唐俊街九號君傲灣	電單車停車場	–	24	70%
九龍深旺道八號君匯港	停車場	–	24	35%
	幼稚園	1,299	–	50%
東涌海濱路十二號藍天海岸	停車場	–	146	20%
沙田樂景街二十八號御龍山	住宅	1,022	–	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	2,105	–	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%
沙田美田路一號名城	停車場	–	231	100%
將軍澳日出康城領都	停車場	–	337	52.93%
沙田車公廟路八號溱岸8號	住宅	24,508	–	87%
	停車場	–	249	87%
	電單車停車場	–	24	87%

* 可出租樓面面積

在香港管理的物業(於2012年12月31日)

管理住宅單位數目	86,266個單位
管理商用及寫字樓面積	764,725平方米