

# 日益蓬勃

物業發展項目溢利增加**百分之三十四點五**，主要來自機場鐵路沿綫發展項目，而租金上升亦推動投資物業收入增加**百分之十九**

## 物業業務

儘管下半年利率持續上升，令市場情緒受挫，但由於經濟強勁及物業市場氣氛樂觀，公司的物業業務持續錄得強勁增長。

### 物業發展

年內，物業發展利潤較二零零四年增長百分之三十四點五達六十一億四千五百萬港元，利潤主要來自機場鐵路沿綫發展項目。

### 機場鐵路

二零零五年，機場鐵路發展項目的利潤，主要來自九龍站凱旋門的利潤攤分、Union Square「Elements」一期第二部分新增一萬六千五百六十平方米零售面積主結構外殼的資產攤分，以及君匯港（奧運站三期）、東涌站一期酒店及藍天海岸與映灣園（分別為東涌站二期及三期）按施工進度確認的遞延收益。

機場鐵路沿綫的多項大型物業發展項目經已落成，其中包括香港站享負盛名的豪華酒店及服務式公寓綜合發展項目－四季酒店及香港四季匯，以及位於九龍站三期近年最受市場歡迎的高級住宅物業凱旋門。在東涌站，第二期項目水藍天（二期）為該區提供首個花園屋發展項目，而第三期項目悅濤軒（三期）則為買家提供另一個高層住宅物業的選擇。

年內，藉著有利的市場環境，君匯港、映灣園悅濤軒、藍天海岸水藍天及凱旋門的預售計劃均受到市場歡迎。凱旋門、東涌站的酒店、水藍天及悅濤軒亦已獲發入伙紙。

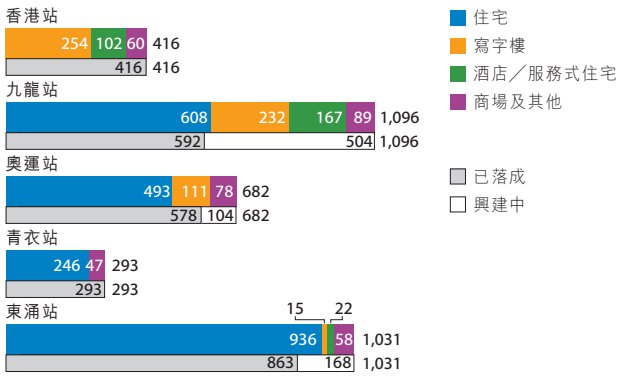




## 機場鐵路物業發展計劃及進度

於香港站發展項目落成後，九龍站及東涌站的建築工程繼續進行。

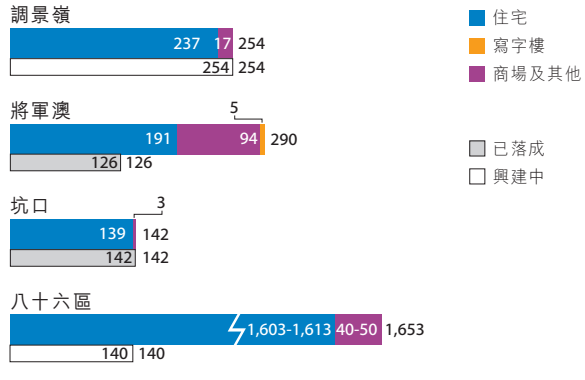
樓宇建築面積 千平方米



## 將軍澳綫物業發展計劃及進度

將軍澳站五十六區的發展計劃作出修訂，而八十六區的建築工作已於第一期發展項目招標後開始。

樓宇建築面積 千平方米



## 將軍澳綫及其他

二零零五年，將軍澳綫沿綫的發展利潤，主要來自坑口站上蓋三千五百平方米的購物商場「連理街」的資產攤分、坑口站蔚藍灣畔的售樓收益，以及出售將軍澳豪庭（五十七a區）的零售商舖。

年內，將軍澳豪庭於二月獲發入伙紙，並於三月份進行預售。君傲灣及都會駅（調景嶺站一期）亦已進行預售，市場反應良好。君傲灣隨後於二零零六年一月獲發入伙紙。

一月，公司位於將軍澳八十六區第一期的發展項目由長江實業（集團）有限公司屬下的港業投資有限公司成功投得，發展合約於二月簽署。八十六區第二期發展項目的招標工作於二零零五年十二月展開，由長江實業（集團）有限公司屬下的Rich Asia Investments Limited於二零零六年一月投得。八十六區第一期與第二期的投標形式與公司以往實行的模式略有分別。就第一期，在評估市場環境及權衡回報與風險後，公司決定於二零零五年預支一半地價，由發展商在出售發展項目後償還，以增加公司在發展利潤的攤分比例。而第二期同樣在權衡回報與風險後，由地鐵公司於二零零六年向發展商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。

為使八十六區的發展規劃更能符合市場狀況及喜好的變化，公司為該物業發展計劃作進一步修改，於二零零六年一月就修訂總綱發展藍圖提交申請。此外，公司已向城市規劃委員會提交

一份城市規劃申請，擬在將軍澳市中心（五十六區）發展一項集酒店、住宅、寫字樓及零售於一體的綜合項目，並於十二月獲得批准。

除機場鐵路及將軍澳綫沿綫的發展項目外，位於彩虹站清水灣道8號的泊車轉乘公共交通工具發展項目亦於年內完工，為該區提供另一個多層住宅選擇。

## 投資物業

由於租金上漲，投資物業收入增至十一億八千三百萬港元，較二零零四年增加百分之十九。由於整體的零售環境進一步改善，加上我們在維持及提升商場吸引力方面的努力獲得成效，公司旗下商場的人流持續增加。另外，根據有關德福廣場二期的商業協議，自二零零五年一月起來自該商場的收入攤分比例增加，加上「連理街」於二零零五年四月一日開幕，租金收入亦因而上升。

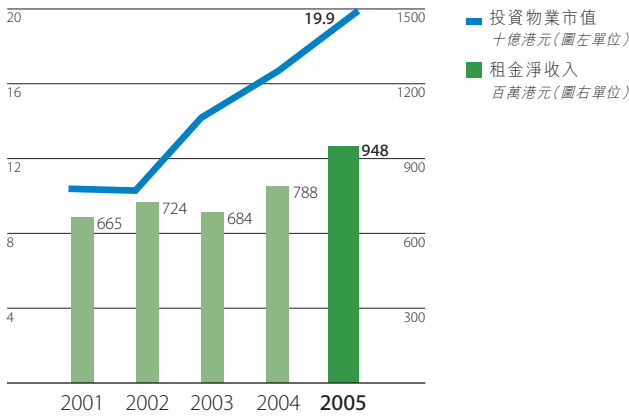
年內，零售商對優質零售物業的需求殷切，令公司旗下所有商場均能維持百分之百的出租率，而「連理街」於開業首日亦已全數租出。

位於Union Square，總面積達八萬二千七百五十平方米的高級旗艦商場「Elements」，在多個海外市場進行國際推廣及預租進度良好，無論在本港及海外的零售商均反應積極。而位於將軍



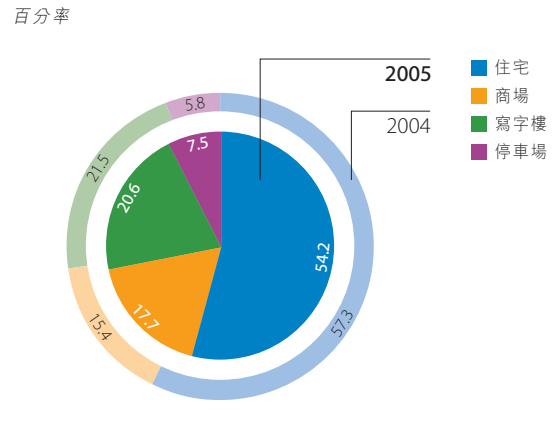
### 投資物業

由於德福廣場二期所得收入增加以及「連理街」開幕啟用，推動投資物業收益上升。



### 物業管理收入分佈

二零零五年，地鐵物業管理組合中加入映灣園、蔚藍灣畔及水藍天五千零七十五個住宅單位。



澳站五十五b區總面積達一萬一千八百七十七平方米的「君薈坊」，其預租情況亦進展良好。

年內，公司繼續致力提升各商場的零售環境，包括在十二月開展大型翻新工程，重新裝修德福廣場一期的店面、天花及地板，預期在二零零六年完工。

公司旗下各商場年內繼續致力為商戶積極舉辦一系列推廣活動，其中包括形象宣傳、促銷、大型活動、顧客忠誠計劃、節日主題裝飾等。這些計劃及活動不僅有助吸引人流，而且更能提升商場的形象和維持其競爭力。

香港迪士尼樂園於九月開幕，加上迪士尼綫提前通車，對青衣城商場帶來正面影響。自九月以來，憑著迪士尼樂園開幕的效應，配合有效的主題推廣活動，這個一直以來廣受歡迎的購物商場的人流量比去年同期增加逾三成。

年內，公司繼續根據消費者喜好調查，推行提升商場租戶組合的策略，以進一步增強商場的吸引力及價值。公司在此策略下加入大批新商戶，包括青衣城商場的C'est Bon、La Parole、Izzue、聯邦酒樓、b+ab、Arnold Palmer、5 cm及ETE；德福廣場的Ruby Tuesday、OZOC / INDIVI、資生堂、Clarins及商務印書館；以及杏花新城的迎喜大酒樓和稻香超級漁港。

在市場對高級寫字樓的強大需求下，公司位於國際金融中心二期的十八層寫字樓，全年均保持百分之百出租率。



在君臨天下及其他發展項目提供的「Premier」物業管理服務，是地鐵公司綜合物業業務的一個重要部份

### 物業管理及其他服務

公司物業管理業務收入穩步增長，較去年增加百分之十六點七達一億二千六百萬港元。年內，公司的管理組合共增加五千零七十五個單位，包括映灣園三期、四期及五期的二千九百零四個單位、蔚藍灣畔的二千一百三十個單位以及水藍天的四十一個單位。二零零五年底，公司在香港管理的住宅單位增加至五萬四千三百五十八個，商業及寫字樓面積則增加至五十六萬二千二百九十六平方米。

物業代理業務錄得七百萬港元收入，較上年增加百分之十六點七。

八達通卡大廈通行系統業務繼續拓展，全年營業額較同期增長百分之三十達一千三百萬港元。

## 國內業務

公司二零零五年在國內的物業顧問、管理及相關業務繼續有進一步增長。

年內，公司就北京的北辰北苑B3居住區以及建外Soho五期及七期，簽訂兩項高級住宅發展項目的新物業管理合約。公司亦取得在重慶的高級住宅發展項目卓越美麗山水的管理合約。

同樣在北京，地鐵公司與北京一發展商簽訂為期長達四十七年的長期租約，負責營運和管理位於北京東城區總面積為三萬一千平方米的「東方銀座」購物商場，商場重新翻修後，將於二零零六年底開業及進行分租。租約將於二零零六年第二季度開始生效。公司可選擇在租期首五年內按預定價格購買該商場，並在首五年屆滿後享有優先取捨權。

二零零五年五月，公司就深圳市軌道交通四號綫草簽《特許經營協議》，在等待國家發改委的批准期間，繼續籌備相關物業發展項目。該發展項目的總綱規劃將包括二百九十萬平方米的住宅及商業樓面。經公司深入考察及廣泛諮詢深圳物業業界後，目前該總綱規劃已大部分確定。

## 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			
	中銀集團投資有限公司	停車場		1,344		
香港站小計			415,894			
九龍站 (Union Square)	第一期 (漾日居)	永泰控股有限公司	住宅	147,547		已於2000年 落成
		淡馬錫控股有限公司	停車場		1,332	
	第二期 (擎天半島)	新加坡置地有限公司				已於2002-2003年 分期落成
		吉寶置業有限公司				
		麗新發展有限公司				
		環球投資(百慕達)有限公司				
	第三期 (凱旋門)	九龍倉集團有限公司	住宅	210,319		已於2002-2003年 分期落成
		會德豐有限公司	停車場		1,270	
		會德豐地產有限公司				
	第四期 (君臨天下)	新鴻基地產發展有限公司	住宅	100,000		已於2005年 落成
			過境巴士站 停車場	5,113	412	
	第五、六及七期 (Elements, International Commerce Centre)	恒隆地產有限公司	住宅	128,845		已於2003年 落成
停車場				864		
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		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 停車場	1,050	1,743*		
九龍站小計			1,096,174			

\* 根據最新批出的總綱規劃藍圖，寫字樓面積介乎十八萬一千七百七十八至二十三萬五千七百七十八平方米之間，服務式住宅面積介乎六萬八千四百七十二至七萬二千四百七十二平方米之間，酒店面積則介乎九萬五千至十四萬五千平方米之間。而車位實際數目有待確定。



藉著迪士尼綫通車的良機，青衣城商場人流量自九月起較去年同期增長達百分之三十

#### 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
<b>奧運站</b>					
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	寫字樓	111,000		已於2000年 落成
	中銀集團投資有限公司	商場	14,900		
	嘉里建設有限公司	住宅	169,950		
	中國海外發展有限公司	室內運動場	13,219		
	嘉德房產發展有限公司	停車場		1,380	
第二期 (柏景灣，帝柏海灣 及奧海城二期)	信和置業有限公司	商場	47,500		已於2001年 落成
	嘉里建設有限公司	住宅	220,050		
	中銀集團投資有限公司	街市	1,100		
	中國海外發展有限公司	停車場		932	
第三期 (君滙港)	新鴻基地產發展有限公司	住宅	103,152		2006年
		幼稚園	1,300		
		停車場		294	
奧運站小計			682,171		
<b>青衣站</b>					
(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	46,170		已於1999年 落成
		住宅	245,700		
		幼稚園	925		
		停車場		920	
青衣站小計			292,795		
<b>東涌站</b>					
第一期 (東堤灣畔，東薈城 及海堤灣畔)	恒隆有限公司 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	14,999		已於1999-2005 分期落成
		商場	48,331		
		酒店	22,000		
		住宅	275,501		
		幼稚園	855		
				2,041	
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	2,499		2002-2007年 分期落成
		住宅	253,100		
		幼稚園	350		
		停車場		625	
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	4,996		2002-2008年 分期落成
		住宅	407,300		
		街市	508		
		幼稚園	350		
		停車場		1,203	
東涌站小計			1,030,789		
總計			3,517,823	14,360	

## 將軍澳支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	現況	實際或預計 落成日期
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	74	於2000年 7月批出	已於2005年 落成
		商場	3,637			
		停車場				
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	249	於2002年 1月批出	已於2006年 1月落成
		商場	11,877			
		停車場				
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	369	於2002年 6月批出	已於2004年 落成
		商場	3,500			
		停車場				
調景嶺站 (都會駅)	長江實業(集團)有限公司	住宅	236,965	609	於2002年 10月批出	2006-2007年 分期落成
		商場	16,800			
		停車場				
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	325	於2005年 1月批出	2008年
		商場	500			
		停車場				
		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	905	於2006年 1月批出	2009-2010年
幼稚園	800					
停車場						

## 將軍澳支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)	車位數目	預計 招標期間	預計 落成日期
將軍澳站 五十六區	1-2	住宅	80,000	390	2006-2007年	2011年
		酒店	58,130			
		商場	20,000			
		寫字樓	5,000			
		停車場				
將軍澳南站 八十六區	6-11	住宅	1,153,764- 1,163,764	3,533	2006-2010年	2014年
		商場	39,500-49,500			
		停車場				

\* 尚待審定落實批地條款及完成有關法定程序。

## 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	預計 落成日期
彩虹站 (清水灣道8號)	俊和集團有限公司	住宅	19,138	54	於2001年 7月批出	已於2005年 落成
		商場	2,400			
		停車場				
		泊車轉乘地鐵車位				

## 投資物業組合(於二零零五年十二月三十一日)

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	12,066	-	100%
	停車場	-	651	100%
香港杏花邨杏花新城	商場	19,409	-	100%
	停車場	-	415	100%
青衣青衣城	商場	28,920	-	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%
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	街市	444	-	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%
	泊車轉乘地鐵車位	-	450	51%

註：上列物業，除杏花邨住客俱樂部外，均租予租戶作商業用途。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租約期限至二零五一年十一月十一日。

## 待售物業(於二零零五年十二月三十一日)

地點	類別	樓面建築面積 (平方米)	單位數目	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	6,047*	-	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Union Square擎天半島	住宅	531	-	36.22%
	停車場	-	110	67.05%
九龍柯士甸道西一號Union Square凱旋門	住宅	18,170	-	38.5%
	停車場	-	140	38.5%
將軍澳坑口培成路十五號蔚藍灣畔	住宅	445	-	71%
	停車場	-	213	71%
	電單車停車場	-	18	71%

\* 可出租樓面面積

## 管理物業(於二零零五年十二月三十一日)

管理住宅單位數目	54,358個單位
管理商場及寫字樓面積	562,296平方米