

## 執行總監會管理報告

兩鐵合併後，公司的廣告覆蓋面已擴展至包括過境服務市場在內的鐵路網絡。公司的廣告業務規模亦有擴大，在年底，公司車站內及車廂內廣告媒體數目分別為20,564及27,011個。

### 車站零售

由於租金及零售銷售額增長，車站零售設施收入增長27.6%至4.99億港元(不包括兩鐵合併的效應則增長9.7%至4.29億港元)。

年內，零售網絡引入31個新商品類別及品牌以提升顧客滿意度。兩鐵合併後，車站商店於年底為1,230間，包括9間免稅店分佈在羅湖站、落馬洲站及紅磡站。

### 電訊

電訊服務收入為2.33億港元，較2006年減少10.0%(不包括兩鐵合併的效應則減少11.2%至2.30億港元)。激烈的價格競爭及第二代流動電話服務被盈利較低的第三代流動電話取代，繼續影響公司的業務。然而，公司旗下的固網服務供應商TraxComm Limited錄得較高收入及提供頻寬服務逾220千兆，較2006年年底增加40%。

由於兩鐵合併，多個流動電話營辦商租用天台位置作為流動電話基站所帶來的收入較2006年增長13.6%，基站站址亦由22個增至34個。公司與一間電訊營辦商合作，在合併後網絡的20個車站為乘客提供無線上網服務。

由兩鐵合併日起，公司接管九鐵系統的電訊業務，其規模與地鐵公司的電訊業務相若，而我們現有的光纖網絡覆蓋面由156公里增至324公里，帶來發展跨境業務的潛力。

## 物業及其他業務

香港物業市場暢旺，本公司物業業務業績良好。由於需求不斷增加、供應相對有限，寫字樓空置率維持在低水平，而租金水平高企。商舖市場亦受私人消費及旅客開支推動，表現強勁。「一手」私人住宅市場的總成交宗數和金額分別較2006年增長37%及106%。

### 貨運服務

隨著兩鐵合併，公司接手九鐵公司相對規模較小的過境貨運經營權。該項業務包括貨物儲倉及躉船停泊位等配套服務；及集裝箱、一般貨物及牲口運輸等核心鐵路貨運服務。2007年12月2日至年底，貨運業務收入為300萬港元。

### 對外顧問服務方面

我們配合公司策略，專注擴展可帶來新投資機會的顧問服務，並取得進展。該等服務於2007年的收入為1.93億港元，較2006年減少3.0%，主要原因是客戶的要求改變，使一些項目較原定計劃延遲開展。

在中國內地，公司獲亞洲開發銀行委託參與一個顧問項目，為財政部的公私合營研究提供技術支援。

在泰國，公司簽訂一個顧問項目，擔任Bangkok Mass Transit System Public Company Limited(BTS)訊號重設項目的技術顧問。公司在英國、印度及澳洲等國家取得了新項目，並在迪拜開設分支機構。

上海地鐵九號綫的項目管理諮詢工作繼續進行以及項目一期(12個車站)於2007年12月29日啟用。公司現時向台灣高雄捷運股份有限公司提供的諮詢服務及為迪拜道路及運輸局進行的工作，亦進展良好。公司成功為香港國際機場的旅客捷運系統擴展項目建立供電及訊號系統，該項目已於2007年2月啟用。

### 物業發展

本年度的物業發展利潤增至83.04億港元，主要來自機場快綫及將軍澳綫發展項目的利潤攤分及新開幕的九龍站圓方商場、東涌藍天海岸和映灣園確認的遞延收入。

東涌聽濤軒的預售獲得良好反應。君臨天下、君滙港、藍天海岸影岸·紅及城中駅再次推售，亦引起熱烈迴響。同

時，九龍站環球貿易廣場一期、天璽的兩幢大廈、圓方二期、調景嶺站城中區及東涌藍天海岸最後一期發展均已獲發入伙紙。

在2月，將軍澳市中心五十六區項目的合約批予新鴻基地產發展有限公司旗下的附屬公司，計劃發展為包括酒店、住宅、寫字樓及商舖的綜合物業。11月，長江實業(集團)有限公司的附屬公司投得日出康城第三期項目，可興建最多達1,648個住宅單位。

根據兩鐵合併安排，本公司購入一個包括多項物業發展權、投資物業及物業管理權的物業組合。物業發展權包括8幅總樓面建築面積達120萬平方米的用地。本公司已經代替九鐵公司，就多個西鐵綫物業項目出任政府的發展代理，該等項目的估計總樓面建築面積達230萬平方米，本公司將從中收取費用。

### 物業租賃、管理及其他業務

公司的物業租賃、管理及其他業務受惠於租金上升和租賃物業組合的擴大，收入較2006年增長24.3%，至18.34億港元。

#### 物業租賃

物業租賃收入較去年增長25.2%至15.81億港元(不包括2007年12月2日至同年年底的兩鐵合併效應則增長23.5%至15.6億港元)，原因是有利之續租及新租條款、圓方一期及北京銀座Mall開業帶來之貢獻。

本公司致力不斷提升旗下商場及其他投資物業的質素，把握香港強勁的經濟。續租和新租的租金較之前有平均21.7%的升幅。

零售商對優質零售樓面需求上升，刺激黃金地段的租金上升，除部份位於綠楊坊之可出租樓面面積留作翻新工程之外，公司在兩鐵合併前的所有購物商場保持100%出租率。本公司向九鐵公司購入的5個購物商場，其平均出租率為91%。

圓方一期於2007年10月1日開幕，大受公眾歡迎，繼續成為本地消費者和遊客的熱門話題。許多初次進軍香港市場的品牌和商戶在這裏開設旗艦店。綠楊坊亦於2007年11月完成翻新工程，令該商場更有競爭力，更添姿采。

在中國內地方面，銀座Mall經過翻新及革新品牌後，於1月在北京開業，至12月底的出租率為95%。該商場是本公司挾商場營運經驗及知識進軍內地的第一步。

兩鐵合併之後，本公司從九鐵公司購入若干投資物業，令本公司投資物業組合的可出租樓面面積增加40,957平方米。獲得的投資物業組合包括：位於新界5個可出租樓面面積共36,487平方米的商場、駿景園的20個住宅單位，以及一個位於紅磡可出租樓面面積為1,686平方米的寫字樓。

年底，按可出租樓面面積計算，公司應佔的投資物業組合包括200,921平方米的零售物業、41,215平方米的寫字樓，以及10,203平方米的其他用途物業。

#### 物業管理

公司的物業管理業務受惠於物業管理組合的擴大，收入增長12.8%至1.68億港元。年內，公司的物業管理組合加入了3,121個住宅單位，並加上從兩鐵合併中收購的9,854個經由代理管理之單位的物業管理權，使公司在香港的物業管理組合中的住宅單位總數於2007年年底達71,851個。

兩鐵合併前，主要由於納入圓方一期，公司管理的商用物業面積增加了81,457平方米。兩鐵合併後，公司的物業管理組合加入了由公司直接管理的30,530平方米商用面積及由代理管理的62,496平方米商用面積，使管理的總樓面面積於年底增至756,556平方米。

公司在中國內地管理的物業組合亦有相當增長，新增樓面面積達480,000平方米，包括北京的建外SOHO七期、SOHO尚都一、二期及朝外SOHO，以及重慶卓越美麗山水一期，而現時在內地管理的樓面面積達820,254平方米。

## 執行總監會管理報告

### 其他業務

#### 「昂坪360」

大嶼山「昂坪360」纜車及相關主題村，從2006年9月至2007年6月期間已載客超過150萬人次。在2007年6月，纜車公司在非營運時間進行年度測試時，其中一個車廂脫離吊索墮下，雖未造成任何傷害，但纜車服務立即暫停。於9月，公司購入了原承辦商的一家香港附屬公司以接手管理及經營纜車系統。經過多輪嚴密的調查及測試後，纜車系統被確認為安全可靠，並於2007年12月31日恢復運作。這項服務於年內貢獻的收入為8,500萬港元。

#### 八達通控股有限公司

公司應佔八達通2007年淨利潤為9,700萬港元，較2006年增長42.6%，部分原因是零售商增加及整體經濟向好，帶

動八達通於2007年的每日平均交易額上升11.7%至8,190萬港元。

八達通透過便攜式八達通收費器，將業務擴展至中小型市場，吸納更多零售商戶採用八達通。八達通的其他新產品包括迷你八達通卡，成為城中的潮流飾物，顯示出八達通在產品設計上的創意。

年內，八達通卡流通量增至1,650萬張，而每日平均使用量增至1,020萬宗。至2007年年底，逾170萬持卡人已經在14家參與計劃的商戶登記成為八達通日日賞計劃的會員。

## 香港網絡拓展

2007年是一個重要的里程年，我們為增強和擴大現有網絡，就多個項目進行規劃和建造。

### 網絡拓展

香港特區行政長官在其2007年10月的施政報告中，將三條新鐵路綫列為優先的基建項目，包括南港島綫(東段)、廣深港高速鐵路香港段(高速鐵路)，以及沙田至中環綫，表明政府對發展香港鐵路網絡作為客運系統骨幹的長遠承諾。

### 進行中項目

作為新拓展項目的第一個，西港島綫取得了明顯的進展，包括於2007年10月根據鐵路條例刊憲，於2007年12月獲香港立法會(立法會)撥款4億港元進行設計，及於2008年2月簽訂初步項目協議。

九龍南綫為兩鐵合併的一部分，將連接現時東鐵綫與西鐵綫。九龍南綫所有資金成本將由九鐵公司支付，而通車後該伸延路綫將歸入兩鐵合併的服務經營權之內。

### 新項目

南港島綫(東段)是一個中等容量的鐵路系統，將連接金鐘站和海怡半島，途經海洋公園、黃竹坑及利東。公司已於2007年6月向政府提交修訂項目建議書，當中載有經更新的財務數據及經改善的金鐘站的交匯處安排。政府其後要求公司展開初步規劃及設計工作。

政府於2008年3月11日宣佈由公司展開沙田至中環綫與及觀塘綫延綫至黃埔的進一步規劃和設計。全長17公里的沙田至中環綫，路綫以公司於兩鐵合併提出的方案為基礎，由大圍至港島，連接多條鐵路，為乘客提供更便捷的鐵路服務。公司將繼續與政府磋商以服務經營權方式營運沙田至中環綫。全長3公里的觀塘綫延綫，將由現時的油麻地站途經何文田至黃埔。公司將以擁有者的方式與政府磋商該項目的實施細節。

就北環綫及高速鐵路所進行的可行性研究已於2007年完成。該26公里長的高速鐵路將提供高速的過境列車服務連接香港和深圳、廣州以至中國內地的新高速全國城際鐵路網。北環綫將為西鐵綫提供過境連接，及於新界東北及西北之間提供一條新的鐵路走廊。