

# 共創

## 穩固根基

設計、規劃、管理，處處展現世界水平







日出康城首都的所有單位已於預售中售出。

## 物業及其他業務

香港地產市場在2008年上半年表現強勁。寫字樓及商舖租務市場均穩步增長。然而，隨著環球信貸市場的不明朗因素導致全球經濟放緩，市場活動於下半年明顯放緩，住宅樓宇售價下調，商業租金也開始出現整固。

在2008年，物業發展利潤為46.70億港元，公司的物業租務、管理及其他業務的收入增長47.9%至27.12億港元。

## 物業發展

在2008年，物業發展利潤為46.70億港元，較2007年確認的83.04億港元為少，主要由於2007年有數目相當可觀的物業發展利潤入帳，尤其是來自將軍澳城中區的發展利潤。本年度的物業發展利潤主要來自日出康城首都和沙田御龍山相關的利潤，以及銷售君匯港和凱旋門的待售物業所得分成。此外，還有主要來自東涌站藍天海岸及映灣園和九龍站圓方等機場鐵路沿綫物業所確認的遞延收益。

年內的物業銷售表現保持良好，包括預售售出日出康城首都全部2,096個單位及沙田御龍山約1,100個單位（約佔總數1,375個單位的80%）。這些物業於2008年上半年售出，其中以「分階段付款」方式出售的單位有待轉讓同意書或滿意紙發出後才到期支付最後款項，預計兩個發展項目可於2009年6月底前獲發該等文件。東涌水藍•天岸亦成功預售超過470個單位，當中公司擁有極少量的財務權益。

物業發展招標活動方面，新世界發展有限公司之附屬公司（德誌有限公司）於4月成功投得馬鞍山綫車公廟站的物業發展組合。與日出康城第一期首都的做法一樣，公司已支付這個發展項目的一半地價，以換取更大的利潤分成比例。作為西鐵綫的物業發展代理，我們於9月向長江實業（集團）有限公司之附屬公司（建東投資有限公司）批出荃灣西站（七區）物業發展組合。

在政府決定於南港島綫（東段）及觀塘綫延綫進行規劃和設計後，本公司已經委聘顧問公司，就新綫沿綫土地的初步物業項目設計進行研究。

## 物業發展

物業發展利潤  
46.7 億港元

2 個地產項目招標  
批出總樓面面積 203,719 平方米

## 物業租務

租務收入  
增加 48.4%

圓方二期

於2008年11月1日開幕

德福廣場一期戲院

於2008年8月19日重開

在香港的投資物業

共 273,122 平方米

## 物業管理

73,947 個香港住宅單位

770,556 平方米香港商用物業

1,158,254 平方米

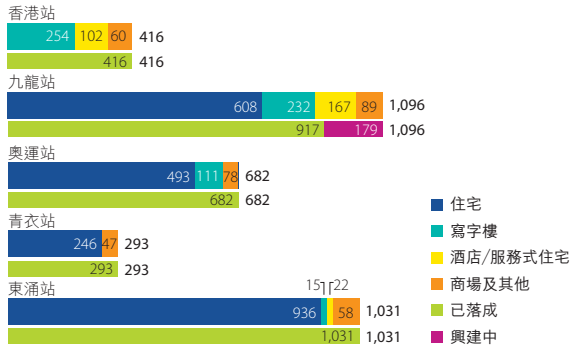
在國內管理的總樓面面積



### 機場鐵路物業發展計劃及進度

機場鐵路沿綫物業於2008年確認遞延收益。

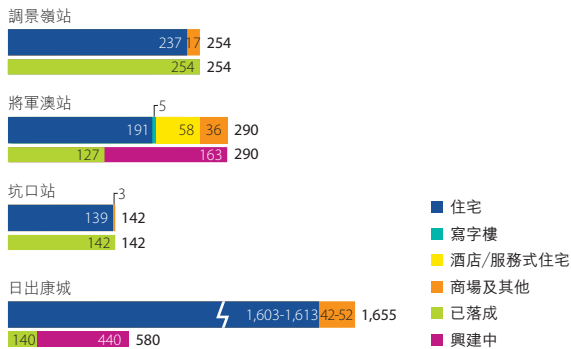
樓宇建築面積 千平方米



### 將軍澳綫物業發展計劃及進度

日出康城首部落成，為2008年帶來物業發展利潤。

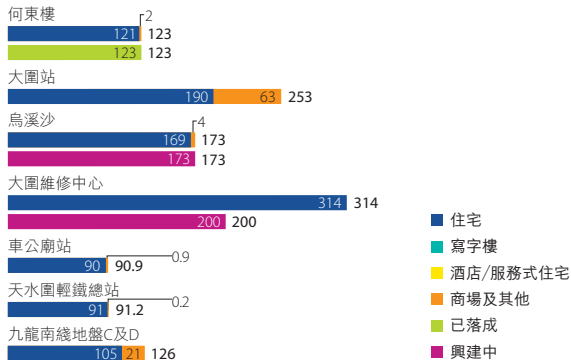
樓宇建築面積 千平方米



### 東鐵綫、馬鞍山綫、九龍南綫和輕鐵物業發展計劃及進度

御龍山項目落成，亦為2008年帶來物業發展利潤。

樓宇建築面積 千平方米



## 物業租務、管理及其他業務

在2008年，公司的物業租務、物業管理及其他業務收入增長47.9%至27.12億港元(與對等的合計非車費收入比較則增長29.8%)。

### 物業租務

寫字樓及商舖需求於上半年保持強勁，但增長速度於下半年開始放緩。物業租務收入為23.46億港元，較2007年增長48.4%(與對等的合計非車費收入比較則增長28.8%)。年內，公司旗下商場人流均保持高企。本公司致力不斷提升旗下商場及其他投資物業的質素，並專注提供最優質的管理服務，因此能夠把握香港消費市道暢旺、旅遊業強勁增長所帶來的商機。商舖續約或重新出租的租金，平均較舊租約的租金高出20%。

我們旗下商場的出租率均維持接近100%。公司於國際金融中心二期18個樓層亦全部租出。

於2008年12月底，按可出租樓面面積計算，公司應佔的投資物業組合包括221,661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。

我們繼續為旗下商場進行翻新，以提升其吸引力和競爭力。翻新工程包括重建德福廣場一期戲院，為區內開創一幢具代表性的建築物。

我們的商場再次榮獲多個範疇的本地及國際獎項。我們位於九龍站上蓋的旗艦高級商場圓方在法國康城舉行的「國際房地產投資交易會」(MIPIM)中奪得2008年MIPIM亞洲最佳購物商場的榮銜，另獲城市土地學會(ULI)頒發2008年亞太區卓越獎。這個發展項目亦獲得亞太商業房地產大獎的榮譽，並於香港2008年EFFIE廣告效益大獎中奪得地產代理/發展項目的銅獎。德福廣場則贏得《盛世雜誌》頒發的2008環保企業大獎，以及《東周刊》的香港服務大獎；青衣城則於2007共融環境表揚計劃中榮獲積極進步獎(商場類別)。



圓方商場贏得多個國際獎項。

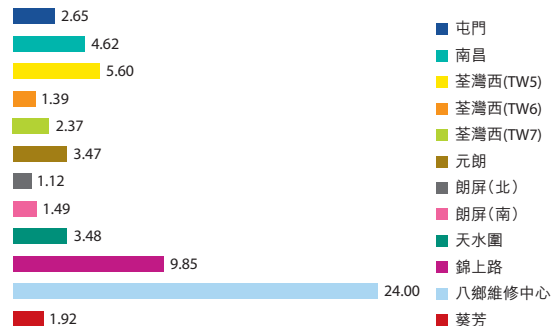
為了吸引更多人流，我們於旗下商場舉辦多項創意洋溢的宣傳活動。圓方於7月至9月舉行夏季宣傳活動「潮·聲·騷」，由禮物換領揭開序幕，以冰上派對和爵士音樂會作結束。這項活動奪得2008金帆全場大獎。圓方亦與匯豐白金卡和卓越理財信用卡合辦推廣計劃，吸引消費，獎賞包括現金回贈和「亞洲萬里通」飛行里數，成績驕人。青衣城夥拍迪士尼於農曆新年期間舉辦「米奇老鼠奇幻皇宮」，並展出全城最大的足金米奇老鼠。我們於9月至11月的每個星期六在德福廣場和青衣城舉行「多買·回禮星期六」活動，凡消費滿1,000港元，可獲精美禮品。

旗下商場的新租戶包括圓方的PLUSIT、Church's和亮視點；青衣城的馬莎百貨、MOS Burger、CD Warehouse、Uniqlo、Shu Uemura、GEOX、味千拉麵、AV Life、中原電器和Levi's；及德福廣場的Shu Uemura、IPSA、Lowrys Farm、

### 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。

土地面積(公頃)





昂坪360纜車吸引愈來愈多人遊覽昂坪市集。

Mango、Viva Violet、夏麵館、Initial、Cithara、利苑酒家、正斗粥麵專家、Bubble、Chevignon、Samsonite、喜悅軒和MCL德福戲院。

在中國內地，銀座Mall於2007年1月開幕，繼續為北京的商場奠下服務和質素的新典範。商舖續約和重新出租的平均租金收入較2007年高出15%，而出租率達100%。銀座Mall於投入營運的首個全年度內，奪得多個獎項和

榮譽，包括在北京市商務局進行的一項顧客滿意度調查中，高踞當地156間大型購物中心和百貨公司的第二位。年內的重點推廣項目包括為配合2008北京奧運而舉行的一連串暑期活動，介紹中國古代運動與現代運動的共通之處。我們不斷完善銀座Mall的行業組合，鞏固了這座購物商場吸引時尚人士和年輕人的市場定位，為北京消費者帶來嶄新的購物體驗。於2008年選擇銀座Mall作為進軍北京零售市場起步點的商號包括Euromoda by Mecoxlane和Costa Coffee。

## 物業管理

於2008年，公司的物業管理業務收入增長25.0%至2.10億港元(與對等的合計非車費收入比較則增加15.4%)。年內，公司的物業管理組合加入了城中駅(都會駅第二期)的2,096個住宅單位，使公司管理的住宅單位總數於12月底達73,947個，而管理的總商用面積為770,556平方米。

在中國內地，我們管理的物業組合樓面面積達1,158,254平方米，其中新增樓面面積為338,000平方米，包括重慶卓越美麗山水二期及瀋陽華府天地購物中心一期。

## 其他業務

### 八達通

八達通在2008年表現強勁，公司應佔其淨利潤為1.36億港元，上升40.2%。利潤增長，主要由於非運輸服務的零售付款額持續上升。為了增加這個領域的交易量，八達通透過便攜式八達通處理器，將業務擴展至中小型市場，吸納更多零售商戶採用八達通。由2007年12月底至2008年12月底，八達通服務供應商(包括由八達通委任的收單公司所服務的商戶)總數已經由1,440個增至2,495個。使用自動增值服務的客戶一般較沒有這項功能的客戶更樂於使用八達通支付非運輸服務消費，其客戶人數已突破100萬。八達通卡的流通量已增至1,870萬張，每日平均使用量及交易金額分別增加至1,070萬次及8,980萬港元。

### 昂坪360

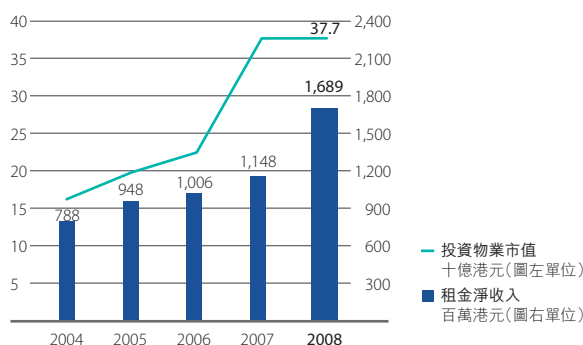
大嶼山昂坪360纜車及昂坪市集於2008年的旅客人數逾160萬人次，帶來1.56億港元的收入。自纜車系統於2007年12月31日重新啟用後，年內的可靠程度超過99%。我們獲得的獎項包括太平洋亞洲旅遊協會(PATA)頒發的「最佳網站組別一金獎」及英國旅遊作家協會頒發的「2008旅遊年獎—環球獎」。於2008年5月在昂坪舉行的佛誕慶祝活動中，「昂坪360」創下了「最多人一起敲木魚」的健力士世界紀錄。



港鐵的商場管理服務達五星級水平。

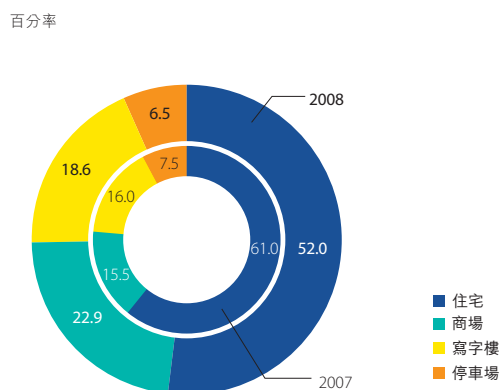
## 投資物業

由於租金上漲，加上圓方開幕以及從兩鐵合併購入的投資物業的貢獻，使投資物業收入增加。



## 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73,947個，管理商用物業為770,556平方米，而在國內管理的總樓面面積達1,158,254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
<b>香港站</b>					
(國際金融中心， 國際金融中心商場， 四季酒店/ Four Seasons Place)	新鴻基地產發展有限公司	寫字樓	254,186	1,344	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 停車場	102,250		
香港站小計			415,894		
<b>九龍站</b>					
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)	九龍倉集團有限公司	住宅	210,319	1,270	已於 2002–2003年 分期落成
	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				
	海港企業有限公司				
第三期 (凱旋門)	新鴻基地產發展有限公司	住宅	100,000	412	已於2005年 落成
		過境巴士站 停車場	5,113		
第四期 (君臨天下)	恒隆地產有限公司	住宅 停車場	128,845	864	已於2003年 落成
第五、六及七期 (圓方，環球貿易廣場， 天璽，香港W酒店，港景滙)	新鴻基地產發展有限公司	商場	82,750	1,683*	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			
九龍站小計			1,096,169		

\* 車位數目有待檢討

## 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 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	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		
<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 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		
<b>東涌站</b>					
第一期 (東堤灣畔, 東薈城, 諾富特 東薈城酒店及海堤灣畔)	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	625	已於 2002-2008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	已於 2002-2008年 分期落成
東涌站小計			1,030,634		
總計			3,517,663	14,248	

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 (平方米)	車位數目	現況	實際或預計 落成日期
<b>將軍澳站</b>						
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 停車場	3,637			
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 商場 停車場	84,920 11,877	249	於2002年 1月批出	已於2006年 落成
五十六區	新鴻基地產發展有限公司	住宅 酒店 商場 寫字樓 停車場	80,000 58,130 20,000 5,000	363	於2007年 2月批出	2011年
<b>坑口站</b>						
(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 商場 停車場	138,652 3,500	369	於2002年 6月批出	已於2004年 落成
<b>調景嶺站</b>						
(都會駅)	長江實業(集團)有限公司	住宅 商場 停車場	236,965 16,800	609	於2002年 10月批出	已於 2006-2007年 分期落成
<b>八十六區(日出康城)</b>						
第一期 (首都)	長江實業(集團)有限公司	住宅 商場 停車場 長者護理中心	136,240 500 3,100	325	於2005年 1月批出	已於2008年 落成
第二期	長江實業(集團)有限公司	住宅 幼稚園 停車場	309,696 800	905	於2006年 1月批出	2009-2010年 分期落成
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

東鐵/馬鞍山/西鐵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	現況	實際或預計 落成日期
<b>火炭站</b>						
何東樓 (御龍山)	信和置業有限公司	住宅 商場 停車場	120,900 2,000	239	於2002年 11月批出	已於2008年 落成
烏溪沙站	信和置業有限公司	住宅 商場 幼稚園 停車場	168,650 3,000 1,000	309	於2005年 7月批出	2009年
大圍維修中心	長江實業(集團)有限公司	住宅 停車場	313,955	711	於2006年 4月批出	2009-2011年 分期落成
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	384	於2006年 8月批出	2012-2013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	236	於2008年 4月批出	2012年
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

\* 政府物業發展代理人



沙田御龍山銷售情況理想。

#### 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
日出康城	6 – 10	住宅 商場 停車場	1,025,220 – 1,035,220 39,500 – 49,500	3,303 (上限)	2009-2015年	2019年

\*\* 尚待確定批地條款、規劃許可及相關法定程序。

#### 馬鞍山/輕鐵/九龍南綫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
大圍站	1-2	住宅 商場 幼稚園 停車場	190,480 62,000 1,110	713	尚待確定	尚待確定
天水圍輕鐵總站	1	住宅 商場 停車場	91,051 205	267	尚待確定	尚待確定
柯士甸站 地盤C及D 尖沙咀	2	住宅 商場 停車場	104,795 20,959	321	2009–2010年	2013–2014年

\*\* 尚待確定批地條款、規劃許可及相關法定程序。

投資物業組合(於2008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	39,483	-	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	11,234	-	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	28,860	-	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	7,683	-	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	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%
香港夏愨道十八號海富中心天台廣告板	廣告板	-	-	100%
香港夏愨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)	40,499	-	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%
沙田駿景廣場	商場	7,381	-	100%
沙田駿景園	住宅	2,784	-	100%
	停車場	-	20	100%
屯門海趣坊	商場	6,086	-	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	12,031	-	100%
紅磡港鐵紅磡大樓地下及1樓部分	寫字樓	1,686	-	100%

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、映灣園、圓方、過境巴士總站及位於柯士甸道西一號的幼稚園、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

### 投資物業組合(於2008年12月31日)(續)

- 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物業批地租約將批予九廣鐵路有限公司、而隨後的轉讓正在進行中

### 待售物業(於2008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	1,880	-	38.5%
	停車場	-	27	38.5%
將軍澳坑口培成路十五號蔚藍灣畔	停車場	-	182	71%
	電單車停車場	-	18	71%
將軍澳唐俊街九號君傲灣	停車場	-	144	70%
	電單車停車場	-	25	70%
將軍澳景嶺路八號都會駅	停車場	-	8	72%
	電單車停車場	-	22	72%
將軍澳唐德街九號將軍澳豪庭	停車場	-	54	35%
	電單車停車場	-	4	35%
九龍深旺道八號君匯港	住宅	661	-	35%
	停車場	-	71	35%
	幼稚園	1,299	-	50%
東涌健東路一號映灣園	停車場	-	163	20%
東涌海濱路十二號藍天海岸	住宅	289	-	20%
	停車場	-	146	20%
將軍澳日出康城首都	住宅	1,520	-	84.05%
	停車場	-	300	84.05%
沙田樂景街二十八號御龍山	住宅	37,606	-	55%
	零售	2,000	-	55%
	停車場	-	239	55%

\* 可出租樓面面積

### 管理物業(於2008年12月31日)

管理住宅單位數目	73,947 個單位
管理商用及寫字樓面積	770,556 平方米