




提高質素

富足人生添豐盛



我們提供完善的物業
管理服務，為

81,962

個家庭帶來
舒適生活

港鐵為其管理的
36個住宅項目引進

綠色

生活概念

物業及其他業務



以緊密
無間的鐵路
連繫，提供最大
便利，建立
自給自足
的社區

由於利息低企、經濟復甦，加上中國內地買家對本港物業的興趣日增，香港地產市場於2010年大部分時間均表現活躍。年內，住宅物業的交投量及交易金額是自1997年樓市高峰期以來，所錄得的最高數字。

為回應公眾對樓價上升的關注，政府於年內實施了多項與發展及銷售住宅物業有關的政策措施。政府首先於2月調高2,000萬港元或以上之物業交易的印花稅稅率至4.25%，繼而於4月和8月先後推出多項與提高一手住宅單位銷售過程透明度有關的措施，當中包括要求更加詳細列出實用樓面面積的組成部分、在交易完成後五天內公布詳情、披露涉及公司董事及其家屬的交易，以及在開售前三天公布價目表，我們歡迎上述措施。

建設社區



此外，為支持可持續發展，政府將於2011年4月開始，削減發展項目因提供環保設施而可獲得的額外發展樓面面積，並為此類申請訂立更嚴格的條件。我們正採取措施，以減輕這些建議的新規定對公司的發展項目所造成的影響，特別是有關樓宇間距及泊車位設於地庫等的新規定，對我們按現行法定要求獲得批准的物業發展項目之規劃帶來一定挑戰。

接近年底，政府進一步壓抑房地產市場投機炒賣活動。政府在2010年11月規定住宅物業於購入不足兩年內出售須繳納特別印花稅，同時調低豪宅及投資物業的按揭貸款成數。雖然這些建議公布後交投量已即時減少，但樓價仍相對保持平穩。至於二手市場的交投量，已於2011年年初開始回升。

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。

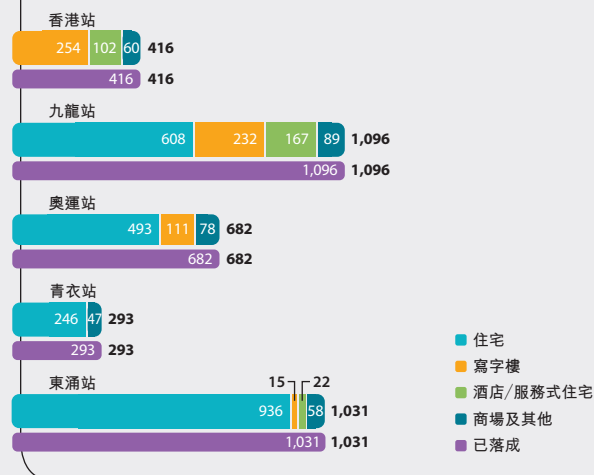
車站	土地面積 (公頃)	招標日期	預計落成日期
屯門	2.65	2006年8月	2012-2013年 分期落成
南昌	6.20	2011年	2017年
荃灣西(第五區)	5.60	2011年	2017年
荃灣西(第六區)	1.39	尚待確定	尚待確定
荃灣西(第七區)	2.37	2008年9月	2013年
元朗	3.47	尚待確定	尚待確定
朗屏(北)	1.12	尚待確定	尚待確定
朗屏(南)	1.49	尚待確定	尚待確定
天水圍	3.48	尚待確定	尚待確定
錦上路	9.85	尚待確定	尚待確定
八鄉維修中心	24.00	尚待確定	尚待確定
葵芳	1.92	尚待確定	尚待確定
總數	63.54		

「由於利息低企、經濟復甦，加上中國內地買家對本港物業的興趣日增，香港地產市場於2010年大部分時間均表現活躍。」

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56個獨立式排屋單位於2010年8月已全部售出。

樓宇建築面積 (千平方米)



我們為住客提供卓越的物業管理服務

物業發展

2010年的物業發展利潤為40.34億港元，主要來自出售日出康城「領都」，以及火炭「御龍山」和烏溪沙「銀湖·天峰」的尚存單位所得利潤。

大圍維修中心「名城」第一期和第二期已分別於2010年3月及11月展開預售。截至2010年年底，在兩期合共2,728個單位中，已售出約47%。此外，東涌「海珀名邸」亦於年內推出預售，全部56個單位已經售出。公司並無在「海珀名邸」項目內佔有任何財務權益。

日出康城第2a期「領都」已於2010年1月獲發入伙紙，而大圍維修中心「名城」第一期和第二期亦分別於2010年2月及11月獲發入伙紙。此外，九龍站餘下項目，包括環球貿易廣場、麗嘉酒店、位於環球貿易廣場第100層的觀景台及圓方最後一期，已於2010年上半年獲發入伙紙。

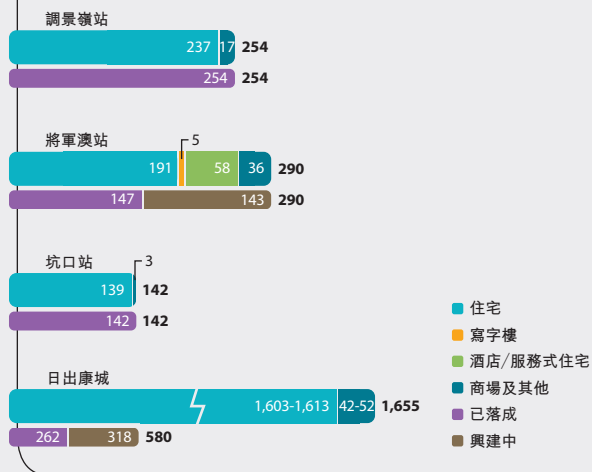
物業發展招標活動方面，我們於2010年3月批出柯士甸站地塊C及D物業發展組合予由新世界發展有限公司和會德豐地產有限公司共同組成之威翰有限公司。我們已支付這發展项目的部分地價，共39億港元。

如前所述，政府在2010年下半年推出了一系列與物業發展有關的新措施，公司的物業發展計劃亦作出相應的調整。

將軍澳綫物業發展計劃及進度

日出康城第2a期「領都」已於2010年1月獲發入伙紙。

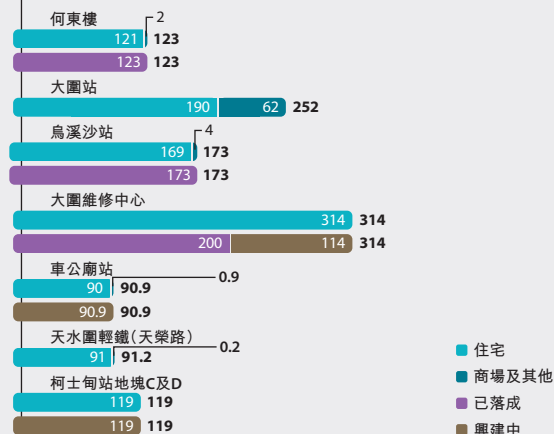
樓宇建築面積 (千平方米)



東鐵綫、馬鞍山綫、輕鐵和柯士甸站物業發展計劃及進度

大圍維修中心「名城」第一期和第二期已分別於2010年3月及11月展開預售。我們於2010年3月批出柯士甸站地塊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。

樓宇建築面積 (千平方米)



公司將採用「鐵路和物業綜合發展經營」模式發展觀塘綫延綫及南港島綫(東段)，現正分別就何文田山谷道邨舊址及黃竹坑邨舊址有關地塊的物業發展權，與政府進行磋商。

物業租務、物業管理及其他業務

物業租務、物業管理及其他業務於2010年之總收入較2009年增加9.3%，至32.00億港元。

物業租務

公司在香港和中國內地的物業租金總收入增加8.2%，至27.58億港元。在香港，整體港鐵商場於年內的新租務租金錄得14%的平均升幅。於2010年12月31日，公司在香港的12個商場及國際金融中心二期的18個樓層維持接近100%的出租率。港鐵商場繼續備受表揚，於年內贏得十多個本地及國際獎項，當中包括圓方於專題報導創意廣告的Gunn Report中躋身30強之列及港鐵商場獲得《盛世雜誌》及商界環保協會在香港主辦的「2010盛世環保企業獎」的金獎。



位於九龍站上蓋的高質素住宅大廈「天璽」

截至2010年12月底，按可出租樓面面積計算，公司在香港的投資物業組合包括225,650平方米的零售物業、41,090平方米的寫字樓，以及11,202平方米的其他用途物業。

在中國內地，公司截至2010年12月底應佔的投資物業為18,351平方米可出租樓面面積，包括於年底的出租率達至97%的北京銀座Mall。該商場的新租務租金於2010年錄得3.5%的平均升幅。

公司致力在旗下商場推廣節能及環保意識，並在室內空氣質素、水質、空調、照明及升降機等範疇獲得了多個政府部門的認證。

物業管理

公司於2010年的物業管理收入較2009年減少1.9%，至2.03億港元。截至2010年12月31日，公司在香港管理的商用面積與去年大致相同，達744,214平方米，而在香港管理的住宅單位數目增至81,962個。公司在中國內地管理的物業組合則為776,402平方米。

於2010年，公司管理的物業在安全、環保及綠化方面的成果，備受不同政府機構的肯定及表揚。其中，日出康城發展項目更屢創環保先河，包括使用電動車進行保安巡邏，以及為住戶提供電動車充電設施。



「圓方」現已成為高級購物及飲食的時尚熱點

其他業務

昂坪360

大嶼山昂坪360纜車和昂坪市集於2010年的收入增加38.2%至2.39億港元，而旅客人數則由2009年約140萬人次上升至170萬人次。業績理想是由於纜車運作暢順，以及更尊貴的「水晶車廂」需求上升，加上公司於年內主動推出針對不同市場、為遊客帶來更豐富的旅遊體驗的推廣計劃取得成效。

於2010年，昂坪360錄得的海外遊客人數上升35%，增長主要來自中國內地、印度及東南亞等地的旅客。昂坪360有限公司於2010年4月取得ISO 9001:2008認證，而昂坪360纜車服務於年內的可靠率逾99%，並且贏得不少獎項，包括亞太旅遊協會的「企業環境項目」2010年金獎，以及香港旅遊發展局的「優質旅遊服務計劃」證書。

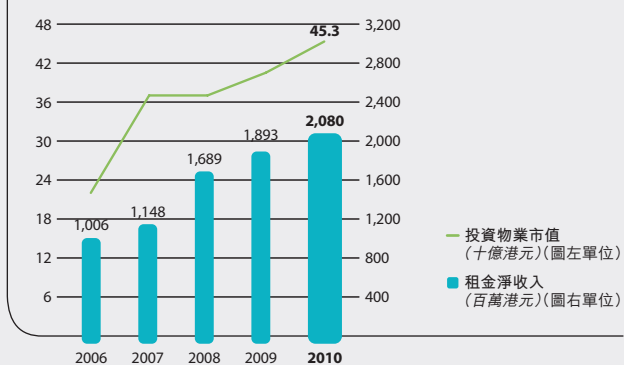


昂坪360積極的推廣活動，豐富賓客的旅遊體驗



投資物業

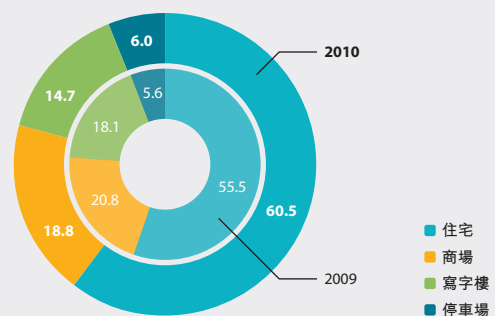
受惠於商場的新租務租金上調以及在香港的零售和寫字樓樓面面積增加，租金收入持續增長。



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81,962個，管理的商用物業為744,214平方米，而在國內管理的總樓面面積為776,402平方米。

(百分率)





「銀湖·天峰」會所印證康樂設施對住客極具吸引力

八達通

八達通繼續透過招攬中小型零售商戶，及引進更方便的新應用模式予消費者和企業，積極擴展其零售商戶網絡。截至12月底，包括由八達通委任的洽商代表所服務的商戶在內，在香港使用八達通服務的商戶超過3,000家。八達通卡的流通量為2,310萬張，而每日平均使用量及交易金額分別達1,150萬次及1.066億港元。公司於2010年應佔八達通的淨利潤為1.26億港元，較2009年下跌15.4%，主要由於八達通就個人資料私隱事件所支付的一次性開支所致。

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		於2000年 9月批出	已於 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		1,683		
將軍澳站						
五十六區	新鴻基地產發展有限公司	住宅	80,000		於2007年 2月批出	2011-2012年 分期落成
		酒店	58,130			
		商場	20,000			
		寫字樓	5,000			
		停車場		360		
康城站						
第二期(領都)	長江實業(集團)有限公司	住宅	309,696		於2006年 1月批出	2010-2012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		於2007年 11月批出	2013年
大圍維修中心						
名城	長江實業(集團)有限公司	住宅 停車場	313,955		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	89,792		於2008年 4月批出	2012年
		商場	193			
		幼稚園	670			
		停車場		232		
柯士甸站						
地塊C及D	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		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	119,512		於2006年 8月批出	2012-2013年 分期落成
		商場	25,000			
		停車場		340		
荃灣西站(第七區)[#]						
	長江實業(集團)有限公司	住宅 停車場	113,064		於2008年 9月批出	2013年

作為政府的代理

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)	2012-2016年	2020年
		商場 停車場	39,500 – 49,500			
大圍站	1 – 2	住宅	190,480	801	2011年	2016年
		商場 停車場	62,000			
天水圍輕鐵(天榮路)	1	住宅	91,051	267	2011年	2016年
		商場 停車場	205			

附註：

1. 不包括作為政府的代理之物業發展組合。
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。



「名城」一期及二期於2010年推出預售

在香港的投資物業組合(於2010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	39,510	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,285	-	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	28,843	-	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	7,621	-	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	39,404	-	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%
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	44,745	-	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	7,551	-	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	8,985	-	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	11,954	-	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	391	-	100%
將軍澳日出康城領都	幼稚園	800	2	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)。

在香港的投資物業組合(於2010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
- 日出康城的批地租約期限至2052年5月16日

待售物業(於2010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	-	144	71%
	電單車停車場	-	18	71%
將軍澳唐俊街九號君傲灣	停車場	-	65	70%
	電單車停車場	-	24	70%
九龍深旺道八號君匯港	停車場	-	47	35%
	幼稚園	1,299	-	50%
東涌健東路一號映灣園	停車場	-	12	20%
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	13,402	-	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	10,871	-	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%
將軍澳日出康城領都	停車場	-	337	52.93%

* 可出租樓面面積

在香港的管理物業(於2010年12月31日)

管理住宅單位數目	81,962個單位
管理商用及寫字樓面積	744,214平方米