

A nighttime photograph of a modern cityscape. Several tall, cylindrical skyscrapers with glass facades are illuminated from within, reflecting the city lights. In the foreground, a large fountain with multiple jets of water is captured with a long exposure, creating a dynamic, blurred effect. The sky is a deep, clear blue. The overall scene conveys a sense of urban energy and architectural grandeur.

銳意發展
延展動力



物業及其他業務



我們提供完善的物業管理服務，為

86,162

個家庭帶來舒適生活

港鐵商場的店舖

面積共達

226,622 平方米

可出租樓面面積
讓顧客盡享購物之樂

於2011年5月

獲得兩個合共

532,900 平方米

建築面積的物業發展權



於2011年年初，香港物業市場仍然活躍。其後，多項因素開始影響市場氣氛，而交投量亦於下半年顯著萎縮。

銀行於年內逐步收緊向新買家提供的樓宇按揭貸款。政府亦於2010年11月頒布向短期內轉售的物業徵收較高的印花稅，並上調購買大型單位和投資物業所需的首期成數，同時採取多項增加土地供應的措施，並宣布啓動新形式的「居者有其屋計劃」和「置安心計劃」。而金融市場的波動亦對物業市場帶來負面影響。儘管如此，低企的名義及實際利率繼續為物業市場帶來支持。

由於香港繼續受惠於亞洲相對強勁的經濟增長，中環優質寫字樓及零售物業的租賃情況於年內大部分時間均表現理想。來港消費的內地旅客人數不斷上升，為零售物業帶來支持，而內地企業和國際金融機構在港擴展業務，則利好寫字樓市道。由於歐洲主權債務危機更趨不明朗，寫字樓市道於接近2011年年底時轉趨淡靜。寫字樓吸納量放緩，而若干企業已押後擴充寫字樓的計劃。

物業發展

2011年的物業發展利潤為49.34億港元，當中包括來自大圍「名城」和將軍澳第五十六區商場的公司應佔發展利潤。「名城」的銷售情況理想，截至2011年12月31日，「名城」第一至三期合共4,264個單位中，已售出約73%。此外，我們亦分別售出42個火炭「御龍山」及34個烏溪沙「銀湖·天峰」的尚餘單位。而截至2011年12月31日，火炭「御龍山」及烏溪沙「銀湖·天峰」已分別售出約98%及99%的單位。

公司於2011年9月開始推售多個新樓盤，其中日出康城第二期C「領凱」於2011年9月展開預售，市場反應理想，推出的1,168個單位中，約93%已於2011年年底前售出。位於將軍澳第五十六區的物業發展項目「天晉」於2011年10月

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)	實際/(預計) 招標時間	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10月	2017-2019年 分期落成
荃灣西(五區)灣畔	4.29	(2012年)	尚待確定
荃灣西(五區)城畔	1.34	2012年1月	2018年
荃灣西(六區)	1.39	尚待確定	尚待確定
荃灣西(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)	0.97	(2012年)	尚待確定
朗屏(南)	0.84	(2012年)	尚待確定
天水圍	3.48	尚待確定	尚待確定
錦上路	9.36	尚待確定	尚待確定
八鄉維修中心	23.56	尚待確定	尚待確定
葵芳	1.92	尚待確定	尚待確定
總數	61.84		

推出預售，在1,028個單位中，約92%已於2011年年底前售出。公司並無在「天晉」及「領凱」兩個項目佔有任何財務權益。「名城」第三期亦於2011年11月展開預售，市場反應理想，截至2011年年底已售出約27.5%的單位。

將軍澳第五十六區的商場及「名城」第三期已分別於2011年1月及12月獲發入伙紙。

至於公司擔任九廣鐵路公司(九鐵公司)相關附屬公司項目代理的西鐵綫沿綫物業發展用地，公司於2011年10月批出南昌站地塊予新鴻基地產發展有限公司的附屬公司仲益有限公司。荃灣西站(五區)城畔地塊於2012年1月批出予華懋集團的成員公司達潤投資有限公司。此外，西鐵綫朗屏

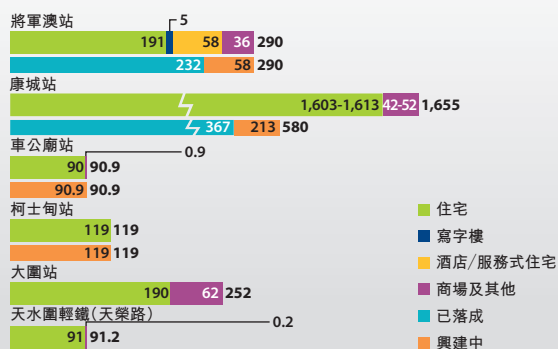


物業及其他業務

營運網絡物業發展組合 — 計劃及進度

將軍澳第五十六區的商場已於2011年1月獲發入伙紙。

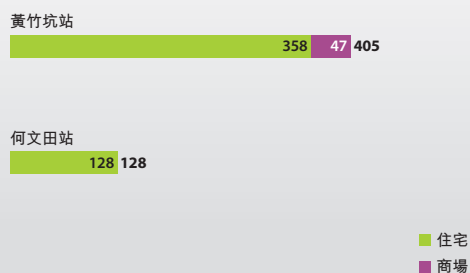
樓宇建築面積(千平方米)



未來支綫物業發展組合

公司於2011年5月獲得黃竹坑車廠地塊和何文田地塊的物業發展權。

樓宇建築面積(千平方米)



(北)地塊經修訂的總綱發展藍圖，亦於2011年7月獲城市規劃委員會批准。

我們的物業發展權組合，在2011年增加了兩個重要的項目。公司於2011年5月獲得可供發展樓面面積分別為404,500平方米及128,400平方米的黃竹坑車廠地塊和何文田地塊之物業發展權，致使南港島綫(東段)及觀塘綫延綫兩個項目能分別達至財務上可行。而當中載有已劃為綜合發展區的黃竹坑車廠地塊之發展參數的規劃大綱，已於2011年11月獲城市規劃委員會通過。

物業租賃及物業管理業務

物業租賃及物業管理業務於2011年的收入為32.15億港元，較2010年增加8.6%。

公司在香港和中國內地的物業租金總收入較2010年增加9.4%，至30.16億港元。在香港，年內整體港鐵商場之新訂租金錄得16%的平均升幅。截至2011年12月31日，公司在香港的12個商場維持接近100%的出租率，而公司於國際金融中心二期的18個樓層亦全部租出。

截至2011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大致維持不變，其中包括226,622平方米的零售物業、41,000平方米的寫字樓，以及11,202平方米的其他用途物業。而位於將軍澳第五十六區的新商場「PopCorn」將於今年較後時間正式開業。

我們繼續投資改善公司商用物業的整體質素，並為租戶舉辦各種有效的市場推廣活動，因而於年內再度榮獲多個獎項。連城廣場零售樓層更改間隔工程已於2011年10月完成。圓方榮獲「最佳創意廣告策略：(ELEMENTS圓方聖誕—3D紙雕)」和「Best Floral Decoration Award for Luxury Shopping Malls」獎項。其他獎項包括德福廣場獲《東週刊》頒發「香港服務大獎」、港鐵商場榮獲《盛世雜誌》及商界環保協會頒發「2011盛世環保企業獎」金獎，以及在「2011最佳報章廣告大獎」中榮獲「最佳報章廣告」獎。此外，港鐵商場的i-Catch iPhone App亦贏得多個獎項，包括在「2011香港資訊及通訊科技獎」中，獲香港無線科技商會頒發的

「最佳無間斷網絡(數碼媒體營銷計劃)銀獎」,以及香港數碼娛樂協會頒發的「最佳數碼娛樂(數碼娛樂軟件)銀獎」。

在中國內地,公司於北京的「銀座Mall」商場,截至2011年12月底的可出租樓面面積為18,398平方米。該商場截至2011年12月31日的出租率達98%,高於2010年年底時的97%。新訂租金於年內錄得5%的平均升幅。

公司於2011年的物業管理收入減少2.0%至1.99億港元,收入減少是由於我們因應市場日趨激烈的競爭而調整了經理人酬金所致。於2011年12月底,公司在香港管理的住宅單位數目增加4,200個,至86,162個,增加主要來自「名城」第一和第二期,以及日出康城「領峯」的單位。

公司的物業管理服務憑藉對優質標準和可持續發展的承諾,繼續榮獲獎譽,其中日出康城發展項目更成為市場領導者。年內,公司旗下管理的多個物業項目,在空氣質素、水質,以及廢物分類等範疇獲得環境保護署和水務署等多個政府部門的認證。

另外,我們還積極協助公司管理的住宅物業的業主委員會向政府申請環境及自然保育基金的資助,於物業內推行環境及保育項目。截至2011年年底,共有31份申請通過審批。年內,日出康城「日出公園」的污水處理系統全面啓用。其他提升能源效益的措施,包括在屋苑的公共地方加強採用發光二極管照明、安裝能源效益更高的光管、電磁感應燈、控制照明運作的光感探測器、用於升降機運作的變壓變頻驅動系統,以及用於空調系統的變頻控制器等。

其他業務

昂坪360

在廣泛的市場推廣活動帶動下,昂坪360纜車和昂坪市集於2011年的收入增加13.0%至2.70億港元。期內旅客人數為170萬人次,而尊貴的「水晶車」約佔總乘客量的32%。年內,昂坪360纜車服務的可靠率超過99%。

企業責任焦點

服務客戶 提升價值

食水是一種珍貴而又稀缺的天然資源。因此,能善用水源,可以幫助確保我們未來供水源源不絕、紓緩對氣候變化的影響,以及保護自然環境,長遠而言還能夠為業主節省金錢。

為此,我們積極在公司管理的住宅物業,提倡節約用水的概念。當中我們為「御龍山」和「君傲灣」的業主推行有效的食水管理計劃,並分別在水務署舉辦的「節約用水設計比賽」物業管理組別中奪得冠軍和季軍的殊榮。



物業及其他業務

昂坪360透過廣泛的市場推廣活動來吸引旅客，其中包括慶祝兔年、中秋及聖誕等節慶推廣活動。另外，昂坪360亦與香港國際機場、航空公司及信用卡公司等多家機構推出聯合推廣活動。一如以往，昂坪360在不同範疇勇奪多個獎項，特別是在客戶服務方面，其中包括香港旅遊發展局的「優質旅遊服務計劃—零售商戶認證」。

因應2012年1月底發生的服務中斷事故，纜車系統現已暫停服務至復活節前，以便更換滑輪軸承及進行年度檢查。這次事故初步估計是由於一個滑輪軸承內環表面出現不規則磨損所引致，但有關磨損並不影響纜車系統的安全運作。

顧問業務

顧問業務於2011年的收入為1.05億港元，較2010年減少7.1%，主要由於德里機場鐵路快綫項目已大致完成。我們於2011年9月贏得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。港鐵將負責設計、採購、安裝、檢測及調試多個鐵路系統。

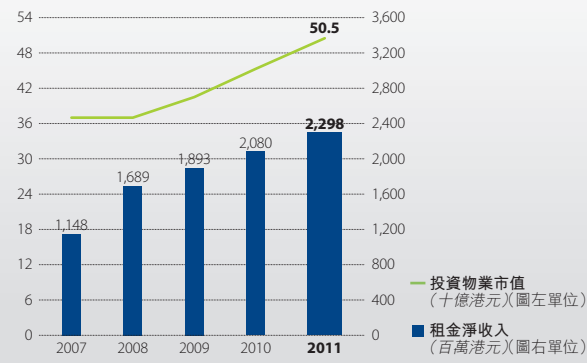
在澳洲，我們正與United Group Limited磋商，敲定在澳洲新南威爾斯為他們的列車維修工程提供支援的分包合約細節。於2011年10月，公司與迪拜道路及運輸局簽訂了諒解備忘錄，以協助該局在迪拜發展集體城市運輸系統及提供優質公共運輸服務。於2011年12月，我們與澳門特區政府簽署備忘錄，為他們區內的輕鐵項目提供鐵路顧問服務。



圓方為顧客提供全面的購物體驗

投資物業

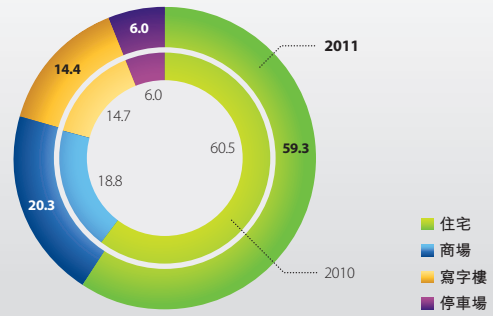
受惠於商場的新租務租金上調，租金收入持續增長。



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86,162個，管理的商用及寫字樓面積為744,725平方米。

(百分率)



物業及其他業務

八達通

八達通系統為香港市民日常生活帶來更多方便，零售商戶網絡亦持續擴展。截至2011年年底，在香港採用八達通服務的商戶逾4,500家。常用八達通卡的流通量達1,980萬張，而每日平均使用量及交易金額分別達至1,200萬次及1.172億港元。公司於2011年應佔八達通的淨利潤為1.82億港元，較2010年上升44.4%。

項目管理及其他

來自九鐵公司及政府的項目管理收入於2011年為5.88億港元，較2010年增加8.9%。項目管理收入主要來自與高鐵香港段委託協議有關的項目管理費。



港鐵管理的物業數目持續上升

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)	招標時間	預計落成日期
將軍澳站					
五十六區(天晉)	新鴻基地產發展有限公司	住宅 酒店 商場 寫字樓	80,000 58,130 20,000 5,000	於2007年 2月批出	2011-2012年 分期落成
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	2013年
車公廟站					
	新世界發展有限公司	住宅 商場 幼稚園	89,792 193 670	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[#]					
	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(七區)[#]					
	長江實業(集團)有限公司	住宅	113,064	於2008年 9月批出	2013年
南昌站[#]					
	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
荃灣西站(五區)城畔[#]					
	華懋集團	住宅 商場	66,114 11,210	於2012年 1月批出	2018年落成

[#] 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)	招標時間	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	2012年	2017年
天水圍輕鐵(天榮路)	1	住宅 商場	91,051 205	2012年	2017年
黃竹坑站	3	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

附註：

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。



租戶組合豐富多姿，使顧客稱心滿意，並確保良好的租金水平

在香港的投資物業組合(於2011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	39,462	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,329	-	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	29,069	-	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	7,636	-	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%
香港鰂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	45,344	-	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	7,596	-	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	12,045	-	100%
紅磡港鐵紅磡大樓地下及1樓部分	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	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2011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2011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	-	380	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	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	-	37	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	4,539	-	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	4,295	-	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	住宅	114,515	-	31%
	停車場	-	745	31%
	電單車停車場	-	81	31%
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2011年12月31日)

管理住宅單位數目	86,162個單位
管理商用及寫字樓面積	744,725平方米