

提升
生活質素



我們為香港人
建設連接我們網絡的
美好家園



優質
生活體驗



物業管理服務
締造優質生活

屢獲獎項





香港物業及 其他業務





我們的商場為顧客提供多姿多彩的購物體驗

於2013年，香港物業市道繼續反映政府對穩定樓價及壓抑炒賣活動的措施。住宅及商用物業的交投較2012年顯著回落，但在低息環境支持下，住宅價格維持相對平穩。自《一手住宅物業銷售條例》於2013年4月底生效後，發展商延遲開售新住宅項目，令一手住宅銷量跌至歷史新低。中

環的寫字樓租賃市場受金融行業租戶需求減少影響而趨於淡靜。在來港旅客支持下，2013年的零售物業市場保持穩健，但增長已有放緩跡象。

香港物業發展

2013年的香港物業發展利潤為13.96億港元，主要來自出售車公廟站「漆岸8號」的尚餘單位，以及多個發展項目的車位。

我們於2013年期間繼續出售「漆岸8號」的尚餘單位，截至年底已售出當中981個單位的99%。同時，The Austin(柯士甸站地塊C)的576個單位於2013年11月全部售罄，預期於今年稍後時間獲發入伙紙後便可將利潤入帳；其銷情暢旺，亦有利其他策劃中的預售項目。



執行總監會管理報告

香港物業及其他業務

至於公司只擔任九廣鐵路公司(「九鐵公司」)相關附屬公司項目代理的西鐵項目，公司已展開「龍門二期」(屯門站物業發展項目第二期)的預售，截至2014年1月底已售出當中911個單位的99%。「龍門」(屯門站物業發展項目第一期)的1,080個單位已經落成，售出單位已於2013年8月移交予買家。

招標活動方面，在公司只擔任九鐵公司相關附屬公司項目代理的西鐵項目，我們於2013年5月為朗屏站(南)地塊進行招標，並於2013年6月5日把地塊批予華懋集團的成員公司。公司為天榮站(輕鐵)發展項目地塊進行了招標，並於2014年1月21日截標時收到三份標書。因投標方案未能符合財務要求，我們決定不接納任何有關該項目的標書。我們正審視日出康城發展組合和大圍站地塊的細節，並將視乎市

場狀況為這些項目進行招標。其他物業發展計劃包括有南港島綫(東段)黃竹坑車廠地塊及觀塘綫延綫的何文田站地塊。黃竹坑車廠地塊的總綱發展藍圖已於2013年2月獲城市規劃委員會批准。

因應市場狀況及配合政府的要求，我們會繼續研究在鐵路沿綫發展其他新物業項目的機會。

香港物業租賃及管理業務

香港的物業租賃及管理業務於2013年的收入增加11.1%至37.78億港元。這項業務的經營成本增加7.3%至6.73億港元，經營利潤上升11.9%至31.05億港元，而經營毛利率則為82.2%。

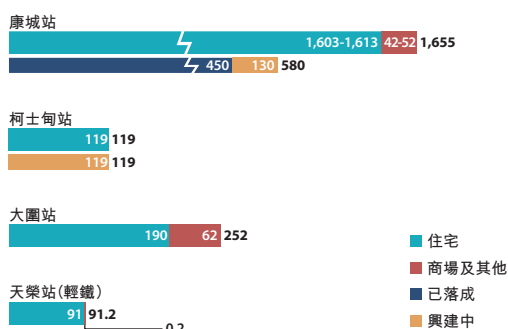


「龍門」1,000多個單位已於8月交付

營運網絡物業發展組合 — 計劃及進度

The Austin(柯士甸站地塊C)已預售，並售出全數576個單位。

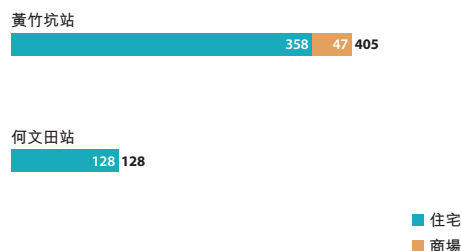
樓宇建築面積(千平方米)



未來支綫物業發展組合

南港島綫(東段)黃竹坑車廠地塊的總綱發展藍圖已於2013年2月獲城市規劃委員會批准。

樓宇建築面積(千平方米)



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/地塊	土地面積 (公頃)	實際/(預計) 批出日期	預計落成日期
已批出物業發展組合			
屯門	2.65	2006年8月	2012-2014年分期落成
荃灣西(七區)	2.37	2008年9月	2014年
南昌	6.18	2011年10月	2017-2019年分期落成
荃灣西(五區)城畔	1.34	2012年1月	2018年
荃灣西(五區)灣畔	4.29	2012年8月	2018年
朗屏(北)	0.99	2012年10月	2018年
荃灣西(六區)	1.38	2013年1月	2018年
朗屏(南)	0.84	2013年6月	2019年
	20.04		
待批出物業發展組合			
元朗	約3.46	尚待確定	尚待確定
錦上路	約9.37	尚待確定	尚待確定
八鄉維修中心	約23.56	尚待確定	尚待確定
	36.39		
總數	56.43		

「年內整體港鐵商場之新訂租金錄得16%的平均升幅。」

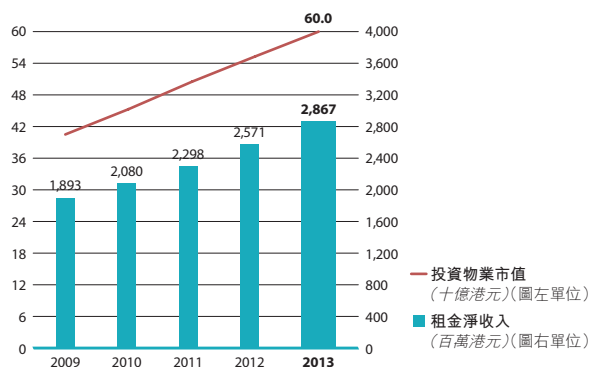
公司在香港的物業租賃總收入為35.47億港元，較2012年增加10.9%。年內整體港鐵商場之新訂租金錄得16%的平均升幅。於2013年12月底，公司在香港的商場及於國際金融中心二期(「國金二期」)的18層寫字樓維持接近100%的出租率。

執行總監會管理報告

香港物業及其他業務

投資物業

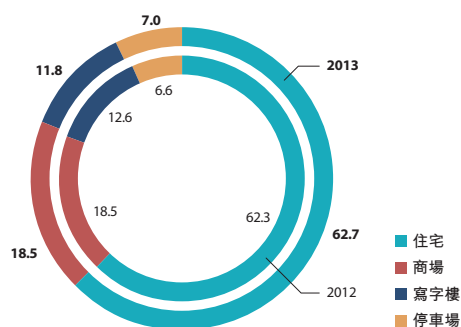
受惠於商場的新訂租金上調，租金收入持續增長。



香港物業管理收入分佈

截至年底，公司在香港管理的住宅單位為90,523個，管理的商用及寫字樓面積為763,018平方米。

(百分率)



截至2013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為213,334平方米的零售物業、40,969平方米的寫字樓，以及14,282平方米的其他用途物業。

我們繼續作出投資，以加強零售物業對租戶及購物人士的吸引力，從而提升財務回報。我們亦進一步致力優化這些物業的環境及表現。

年內一個重大項目，是為「君薈坊」優化商戶組合，並易名為「PopCorn 2」。為確保整個「PopCorn」商場劃一的品牌形象及服務體驗，「PopCorn 2」已於2013年10月展開公用地方天花板和地板翻新工程，預計可於2014年完成。

我們承諾支持政府的「節能約章」，並不斷改善物業管理系統來減少對環境的影響，因而獲得廣泛表揚，當中港鐵商場獲《盛世雜誌》及商界環保協會頒發「都市盛世環保企業獎2013」白金獎。在水務署舉辦的大廈優質食水計劃中，公司旗下的「圓方」和「青衣城」獲得金證書，而「德福廣場二期」、「海趣坊」、「恒福商場」和「連城廣場」則獲得藍證書。

於2013年內所獲得的其他獎項包括新城財經台頒發之「香港商場體驗行銷大獎2013 — 香港商場十大最佳體驗行銷大獎」及Fusion Flowers Magazine暨香港花藝協會頒發予「圓方」的「最傑出商場花藝佈置大獎」。



港鐵商場提供購物便利及多種選擇，深得我們歡心

陳先生及陳太
住客



君薈坊經過翻新改造，並易名為「PopCorn 2」

鑑於青衣的「青衣城」表現理想，公司計劃將毗鄰的青衣貨車停車場部分用地改建為商場，為「青衣城」增加12,100平方米建築面積。此改建工程預計於2014年開展，目標於2017年年底完成。

公司於2013年的香港物業管理收入上升13.8%至2.31億港元。於2013年12月31日，公司管理的住宅單位數目增加4,257個至90,523個，當中包括來自「天晉」、「瓏門」、「溱岸8號」和「領凱」的新增單位，而公司管理的商用及寫字樓面積則為763,018平方米。

港鐵旗下管理的物業利用政府的「建築物能源效益資助計劃」。截至2013年年底，我們成功協助多個業主委員會獲環

境及自然保育基金資助推行超過60個節約能源項目。與此同時，公司亦為港鐵寫字樓、旗下管理的寫字樓及港鐵商場進行能源審核，推行各項節約能源措施。

我們的努力獲得廣泛認同。榮獲的獎項包括有國際金融中心二期獲頒能源與環境設計先鋒評級(LEED)金獎認證、「天璽」獲環境保護署頒發「香港環保卓越計劃節能標誌」，而「銀湖·天峰」和「清水灣道8號」獲頒發「香港環保卓越計劃減廢標誌」。年內，「首都」已取得環境及自然保育基金旗下「屋苑廚餘循環再造項目」的全額贊助，在屋苑推行廚餘回收項目，而公司旗下管理的住宅物業亦推行玻璃瓶回收計劃，以鼓勵住戶實踐綠色生活。國際金融中心二期更榮獲職業安全健康局頒發「聽覺保護大獎——卓越表現大獎」。

執行總監會管理報告

香港物業及其他業務

其他業務

昂坪360

昂坪360纜車(「昂坪360」)和昂坪市集於2013年的收入增加26.9%至3.16億港元。於2013年旅客人數約達165萬人次，而纜車服務的可靠程度亦超越指標達至99.8%。我們推出多項創新套票計劃，如「360海陸空2日1夜深度遊」，成功帶動訪客量上升。另外，我們還舉辦多項主題營銷活動，包括在夏季舉辦「武林盛匯360」、在秋季舉辦「包羅匯趣360」，以及在聖誕節舉辦「昂坪360閃亮聖誕村」。我們在2012年12月推出全新的「Galaxy Ticketing Systems」，亦有助提升售票效率、推動業務增長，以及加強顧客服務。

顧問業務

顧問業務於2013年的收入為1.28億港元，較2012年增加25.5%。公司於2013年7月簽訂香港國際機場旅客捷運系統的維修協議，為期七年。

八達通

八達通繼續擴展香港的零售商戶網絡。公司於2013年應佔八達通的淨利潤增加6.6%至2.25億港元。截至2013年12月31日，在香港採用八達通服務的商戶逾5,000家。年內，八達通卡及其他儲值八達通產品的流通量達2,484萬張，而每日平均交易量及交易金額分別為1,300萬宗及1.396億港元。

項目管理

於2013年，來自為政府提供項目管理服務的收入為14.61億港元，較2012年增加50.9%。大部分收入來自廣深港高速鐵路香港段(「高鐵香港段」)及沙田至中環綫政府委託工程有關的項目管理收入。這些委託工程管理收入目前是以收回成本的原則入帳。



港鐵管理的物業的住戶享有保養完善的設施及優質的服務

於今年落成及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)	招標日期	預計落成日期
康城站					
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	2014年
柯士甸站					
The Austin 及地塊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#					
瓏門及瓏門二期	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	2012-2014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	2014年
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
五區灣畔	長江實業(集團)有限公司	住宅 商場 幼稚園	167,100 40,000 550	於2012年 8月批出	2018年
六區	新世界發展有限公司和 萬科置業(海外)有限公司	住宅	62,711	於2013年 1月批出	2018年
南昌站#					
南昌	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
朗屏站#					
朗屏(北)	嘉華國際集團有限公司和 信和置業有限公司	住宅	48,675	於2012年 10月批出	2018年
朗屏(南)	華懋集團	住宅	41,990	於2013年 6月批出	2019年

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	類別	樓面建築面積 (平方米)	招標日期	預計 落成日期
康城站	住宅 商場	1,025,220 – 1,035,220 39,500 – 49,500		
大圍站	住宅 商場	190,480 62,000		
天榮站(輕鐵)	住宅 商場	91,051 205	2014-2020年	2020-2024年
黃竹坑站	住宅 商場	357,500 47,000		
何文田站	住宅	128,400		

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。

執行總監會管理報告

香港物業及其他業務

在香港的投資物業組合(於2013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	39,461	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,363	-	50%
	停車場	-	136	50%
新界荃灣綠楊坊	商場	11,232	-	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	29,129	-	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PopCorn 2	商場	8,463	-	70%
	停車場	-	50	70%
將軍澳PopCorn 1	商場	12,173	-	50%
	停車場	-	115	50%
	電單車停車場	-	16	50%
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%
	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	45,800	-	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	7,720	-	100%
	住宅	2,784	-	100%
火炭駿景園	停車場	-	20	100%
	商場	6,111	-	100%
屯門海趣坊	停車場	-	32	100%
	商場	9,022	-	100%
屯門新屯門商場	停車場	-	421	100%
	商場	1,932	-	100%
屯門恒福商場	停車場	-	22	100%
	商場	12,054	-	100%
沙田連城廣場零售樓層及1至6樓	寫字樓	1,596	-	100%
紅磡港鐵紅磡大樓部分地下及部分1樓	舖位	391	-	100%
	長者護理中心	2,571	-	100%
將軍澳日出康城領都	幼稚園	800	2	100%
車公廟漆岸8號	舖位	154	-	100%
	幼稚園	708	-	100%

在香港的投資物業組合(於2013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
- PopCorn 2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2013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	-	169	40%
九龍海輝道十一號奧海城一期	商場	6,026*	-	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	-	24	35%
	幼稚園	1,299	-	50%
沙田樂景街二十八號御龍山	住宅	1,022**	-	55%
	零售	2,000	-	55%
	停車場	-	55	55%
	電單車停車場	-	8	55%
沙田西沙路五百九十九號銀湖·天峰	住宅	1,674**	-	93%
	零售	3,000	-	93%
	幼稚園	1,000	-	93%
	停車場	-	121	93%
	電單車停車場	-	-	93%
沙田美田路一號名城	停車場	-	231	100%
將軍澳日出康城領都	停車場	-	82	52.93%
沙田車公廟路八號湊岸8號	住宅	2,380***	-	87%
	停車場	-	30	87%
	電單車停車場	-	-	87%

* 可出租樓面面積

** 按《一手住宅物業銷售條例》前發放的售樓說明書內所載之建築面積

*** 實用面積

在香港管理的物業(於2013年12月31日)

管理住宅單位數目	90,523個單位
管理商用及寫字樓面積	763,018平方米