



連繫優質生活



Maurice、羅生及羅太
港鐵物業住客



香港物業及其他業務

2015年一手住宅市場暢旺，對公司的物業發展招標活動起支持作用...
以上項目的可發展總樓面面積約為621,460平方米。

於2015年批出

6

個物業發展項目

管理

96,066

個住宅單位

港鐵物業組合包括

13 個商場

香港物業市場於2015年上半年保持平穩。然而，隨著中國內地經濟增長放緩開始對香港造成影響，本港物業市場於接近年底時開始回軟。住宅市場方面，低息加上發展商提供的銷售優惠，持續為一手市場帶來支持，而在按揭貸款於2015年2月進一步收緊下，二手市場轉趨疲弱。甲級寫字樓租金受到中環寫字樓新增供應有限及內地企業需求持續所支持。來港的中國內地遊客減少、奢侈品及貴價貨品的消費劇減，加上港元強勢刺激市民增加外遊，均對零售業造成更大的影響。

香港物業發展

於2015年，香港物業發展利潤為28.91億港元，主要包括來自「緻藍天」(「日出康城」第三期)的利潤入帳，以及出售車公廟站「溱岸8號」的尚餘單位及各發展項目的車位。

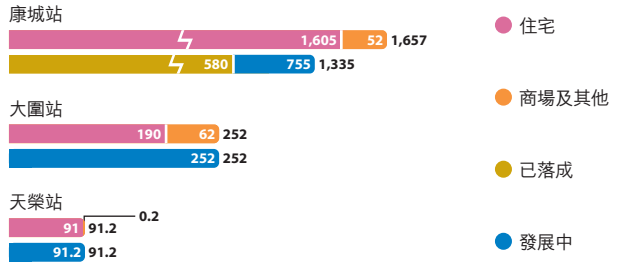
「緻藍天」推出反應熱烈，1,648個預售單位已於2015年4月全部售出。

2015年一手住宅市場暢旺，對公司的物業發展招標活動起支持作用。2015年1月，公司向南豐集團控股有限公司一間附屬公司批出「日出康城」第六期發展項目，並於2015年2月向新鴻基地產發展有限公司一間附屬公司批出位於天水圍的天榮站物業發展項目。公司於2015年6月向會德豐有限公司一間附屬公司批出「日出康城」第七期發展項目。港鐵除了攤分住宅部分的利潤外，亦將為該物業發展

營運網絡物業發展項目 — 計劃及進度

「緻藍天」(「日出康城」第三期)已於2015年4月預售，1,648個單位全部售出。

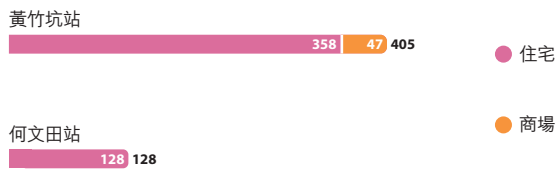
總樓面面積(千平方米)



未來支綫物業發展項目

南港島綫(東段)黃竹坑站地塊的總網發展藍圖已獲城市規劃委員會批准。

總樓面面積(千平方米)



Maurice、羅生及羅太 港鐵物業住客

羅氏一家住在港鐵旗下物業已有五年。他們選擇在這裡居住，除了因為靠近家人，亦因為這個屋苑的環境與他們的生活方式非常切合。羅生、羅太搬到這裡兩年後便誕下兒子 Maurice。屋苑內有很多適合兒童的設施，包括充足的綠化空間、會所內的游泳池和偌大的遊樂室，非常適合羅氏一家暢聚，共享天倫。羅太說：「我們住在港鐵站上蓋，上班車程只需30分鐘。兒子喜歡在公園玩耍，公園就在住所附近，實在令我們很高興。」

執行總監會管理報告

香港物業及其他業務



位於青衣站的「青衣城」提供精彩繽紛的購物體驗

項目投入49.8億港元，並保留商場業權。該投資將分為兩期，第一期金額為24.4億港元，已於2015年7月繳付，而餘額將於商場工程完工時繳付，建造完工日期預計為2019年。2015年10月，公司向長江實業地產有限公司一間附屬公司批出「日出康城」第八期發展項目，繼而於2015年12月向會德豐有限公司一間附屬公司批出「日出康城」第九期發展項目。2016年3月，公司向南豐集團控股有限公司一間附屬公司批出「日出康城」第十期發展項目。以上項目的可發展總樓面面積約為621,460平方米。

作為九鐵公司的相關附屬公司的代理人，我們於2015年8月向新鴻基地產發展有限公司一間附屬公司批出元朗站物業發展項目。

上述所有七個物業發展項目落成後，將提供約11,410個住宅單位。

我們會繼續評估於鐵路沿綫發展其他物業項目以增加香港住宅供應的可行性。其中一個可行的地點位於大嶼山小蠔

灣車廠上蓋，當完成規劃及取得其他批准，將可興建不少於10,000個住宅單位。我們仍需進行大量工作，包括規劃圖則修訂、工地規劃、重新設置車廠、取得所需批准、地價評估，以及制定商業模式以推展工程等。在此初步階段，公司不能保證這項計劃能夠成為一個可行的商業項目。

香港的物業租賃及管理業務

香港的物業租賃及管理業務於2015年的收入增加8.2%至45.33億港元，經營成本增加15.8%至8.65億港元，主要由於政府地租及差餉增加以及一項一次性撥備所致，經營利潤因此上升6.5%至36.68億港元，而經營毛利率則為80.9%。

香港物業租賃

年內，公司在香港的物業租賃總收入為42.67億港元，較2014年增加8.2%。年內整體港鐵商場之新訂租金錄得12%的平均升幅。於2015年12月31日，公司在香港的商場及國際金融中心二期的18層寫字樓維持接近100%的出租率。

於2015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的應佔份額包括212,301平方米的零售物業、41,006平方米的寫字樓，以及14,282平方米的其他用途物業。

2015年內，我們的投資物業奪得多個獎項。港鐵獲《都市日報》頒發的「都市環保企業獎2015 — 商場」。個別商場方面，「圓方」在《香港經濟日報》舉辦的「我最喜愛商場選舉2014-15」中獲選為「全港10大我最喜愛商場」，並獲「TripAdvisor」頒發「2015卓越獎」以及市場推廣機構Marketing Lighthouse Independent Media頒發「市場推廣活動獎2015 — 最佳體驗獎 — 銅獎」。「德福廣場」獲《東周刊》頒發「香港服務大獎2015 — 購物商場」，而其「Smart Telford Program」手機應用程式則贏得香港無線科技商會兩個獎項。全部13個港鐵商場亦獲環境保護署頒發室內空氣質素「良好級」證書。

港鐵商場自2013年起成為環境局「惜食香港運動」的督導委員會成員，並將繼續履任三年。港鐵商場更推出「港鐵商場廚餘減少約章」獎勵計劃，鼓勵旗下商場的商戶減少廚餘。

香港物業管理

於2015年，香港物業管理收入上升8.6%至2.66億港元。於2015年12月31日，公司在香港管理的住宅單位數目增至96,066個，當中包括新增「繳藍天」的1,648個單位及來自「Grand Austin」的691個單位。公司管理的商用面積為764,018平方米。

國際金融中心二期在皇家特許測量師學會舉辦的「2015年RICS香港年度大獎」上獲得「物業/設施管理團隊大獎」，並在香港設施管理學會舉辦的「卓越設施管理獎2015」中榮獲卓越大獎。公司於職業安全健康局舉辦的第14屆「香港職業安全健康大獎」上榮獲數個安全管理獎項。「御龍山」則獲得中電「環保節能機構」嘉許計劃大獎。

香港物業投資項目

公司在香港的其中一個增長方向為擴展公司的投資物業組合。在未來五年左右，我們將為商場組合增加共約120,620平方米（「總樓面面積」），令現有零售物業組合應佔總樓面面積增長約40%。



「環宇海灣」的會所設施深受住客歡迎

執行總監會管理報告

香港物業及其他業務



「德福廣場」提供多姿多采的購物享受，因而獲頒「香港服務大獎2015 — 購物商場」

新增的兩個主要項目是位於大圍及「日出康城」的商場。大圍商場將提供60,620平方米的總樓面面積，預計將於2021年第三季開幕。公司已為該發展項目投入75億港元，並將保留商場業權和承擔裝修費用。

「日出康城」商場將提供44,500平方米的總樓面面積，預計將於2020年第四季開幕。公司將為該發展項目投入49.8億港元，並保留商場業權和為商場進行裝修。

「青衣城」擴建項目將增加12,100平方米的總樓面面積，工程耗資約24億港元。公司已完成全部法定審批，而建造工程已於2015年6月展開，並正按進度進行，擴建部分預計於2017年第四季啟用。

隨著市民對東九龍零售服務設施的需求上升，公司正改建「德福廣場」上的兩層寫字樓作零售用途，為該商場增加3,400平方米的總樓面面積。項目成本估計為5.5億港元。公司於2015年9月支付地價後，改建工程已於2015年12月展開，預計於2017年第二季落成。

其他業務

昂坪360纜車

昂坪360纜車和昂坪市集(「昂坪360」)於2015年的收入減少7.5%至3.47億港元。年內的旅客量下降11.5%至162萬人次，主要由於纜索維修工程使營運日數減少28天，加上年內香港旅遊業面對挑戰所致。纜車服務的可靠程度保持卓越。



為吸引更多顧客，於7月至9月期間，昂坪360在指定的港鐵車站及機場快綫車站派發水晶纜車及套票之優惠券，並於秋季舉辦一項綜合推廣活動，邀請遊客在遠足季節探索大嶼山之美。年內，昂坪360推出集佛學與遠足於一身的「360佛道行」活動。昂坪360亦與天馬電影出品有限公司合作，在昂坪市集開設「葉問體驗館」。

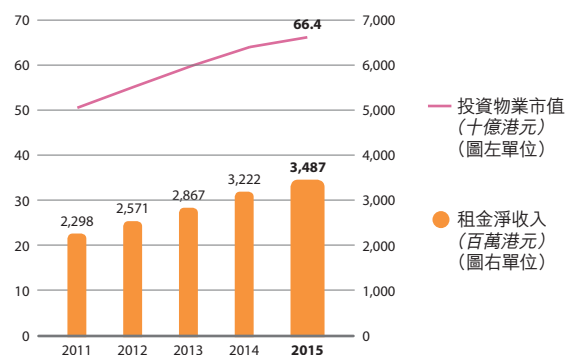
年內，昂坪360奪得多項大獎，包括被美國有線電視新聞網(CNN)譽為「世界十大最佳纜車體驗」之一，並在香港優質標誌局於2015年8月27日舉辦的「Q嚟人氣品牌大獎2015」中獲選為三大新晉Q嚟人氣品牌之一。

八達通

公司於2015年應佔八達通的淨利潤上升4.0%至2.35億港元。截至年底為止，在香港採用八達通的商戶逾7,000家。

投資物業

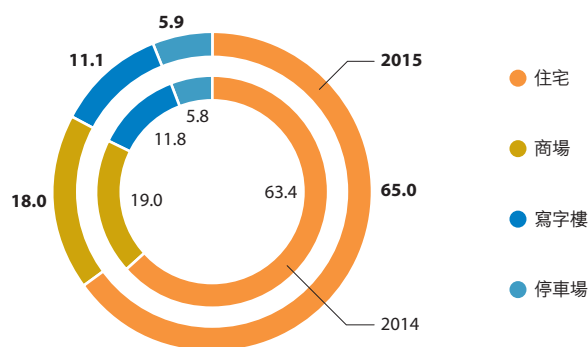
受惠於商場的新訂租金上調，租金收入持續增長。



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96,066個，管理的商用及寫字樓面積為764,018平方米。

(百分率)



年內，八達通卡及其他儲值八達通產品的流通量達3,050萬張，而每日平均交易量及交易金額分別為1,370萬宗及1.653億港元。

顧問服務

作為世界頂尖的鐵路營運商之一，我們憑藉公司的專業經驗，繼續為香港及海外客戶提供顧問服務。顧問業務於2015年的收入為1.89億港元，較2014年增加5.0%。

項目管理

來自政府的項目管理收入於2015年增加11.2%至17.36億港元，大部分項目管理收入來自廣深港高速鐵路香港段（「高鐵香港段」）及沙田至中環綫的政府委託工程。這些收入目前是以收回成本的原則入帳。

執行總監會管理報告

香港物業及其他業務



「The Austin」及「Grand Austin」已經落成

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	實際/預計 落成日期
已批出物業發展項目			
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
元朗	3.91	2015年8月	2022年
	23.95		
待批出物業發展項目			
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
	32.93		
總數	56.88		

已批出及於期內落成之物業發展項目

地點	發展商	類別	總樓面面積 (平方米)	批出日期	預計 落成日期
康城站					
第四期	新鴻基地產發展有限公司	住宅	122,302	於2014年4月批出	2020年
第五期	會德豐有限公司	住宅	102,336	於2014年11月批出	2020年
第六期	南豐集團控股有限公司	住宅	136,970	於2015年1月批出	2021年
第七期	會德豐有限公司	住宅 商場 幼稚園	70,260 44,500 1,160	於2015年6月批出	2022年
第八期	長江實業地產有限公司	住宅	97,000	於2015年10月批出	2021年
第九期	會德豐有限公司	住宅 幼稚園	104,110 810	於2015年12月批出	2022年
第十期	南豐集團控股有限公司	住宅	75,400	於2016年3月批出	2022年
大圍站					
大圍	新世界發展有限公司	住宅 商場	190,480 60,620*	於2014年10月批出	2022年
天榮站					
天榮	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場	91,051 205	於2015年2月批出	2021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
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
五區 灣畔	長江實業地產有限公司	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
元朗站#					
元朗	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場	126,455 11,535^	於2015年8月批出	2022年

作為九鐵公司相關附屬公司物業發展代理人

* 不包括單車停放處及通道

^ 包括24小時行人通道及有蓋園景廣場

待批出之物業發展項目^{附註1和2}

地點	類別	總樓面面積 (平方米)	招標日期	預計 落成日期
康城站	住宅	大約320,000		
黃竹坑站	住宅 商場	357,500 47,000	2016-2020年	2020-2025年
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項目。

2 物業發展項目尚待確定規劃許可、批地條款及相關法定程序。

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2015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	39,305	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,328	-	50%
	停車場	-	136	50%
新界荃灣綠楊坊	商場	11,107	-	100%
	停車場	-	651	100%
香港杏花邨杏花新城	商場	18,050	-	100%
	街市	1,216	-	100%
	停車場	-	415	100%
青衣青衣城	商場	29,161	-	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	8,451	-	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 - 國際金融中心一期及二期	寫字樓	39,410	-	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%
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	100%
	電單車停車場	-	10	100%
	泊車轉乘港鐵車位	-	450	100%
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%
火炭駿景園	住宅	2,784	-	100%
	停車場	-	20	100%
屯門海趣坊	商場	6,083	-	100%
	停車場	-	32	100%
屯門新屯門商場	商場	9,022	-	100%
	停車場	-	421	100%
屯門恒福商場	商場	1,924	-	100%
	停車場	-	22	100%
沙田連城廣場零售樓層及1至6樓	商場	12,054	-	100%
紅磡港鐵紅磡大樓部分地下及1樓部分	寫字樓	1,596	-	100%
將軍澳日出康城首都	舖位	391	-	100%
	長者護理中心	2,571	-	100%
將軍澳日出康城領都	幼稚園	800	2	100%
車公廟濠岸8號	舖位	154	-	100%
	幼稚園	708	-	100%

在香港的投資物業組合(於2015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
- PopCorn 2 的批地租約期限至2052年3月27日
- 日出康城的批地租約期限至2052年5月16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
- 車公廟漆岸8號的舖位及幼稚園的批地租約期限至2058年7月21日

待售物業(於2015年12月31日)

地點	類別	總樓面面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
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	–	15	55%
	電單車停車場	–	5	55%
沙田西沙路五百九十九號銀湖·天峰	住宅	1,674**	–	92.88%
	零售	3,000	–	92.88%
	幼稚園	1,000	–	92.88%
	停車場	–	51	92.88%
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	–	25	52.93%
將軍澳日出康城緻藍天	停車場	–	330	73.10%
沙田車公廟路八號漆岸8號	住宅	1,696***	–	87%
	停車場	–	21	87%
九龍柯士甸道西九號Grand Austin	停車場	–	7	67.5%

* 可出租樓面面積

** 之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2015年12月31日)

管理住宅單位數目	96,066個單位
管理商用及寫字樓面積	764,018平方米