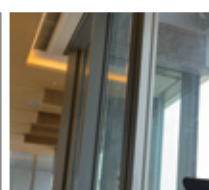


「直達 優質居所」

批出 **5** 份物業發展
項目標書

管理
91,434
個住宅單位



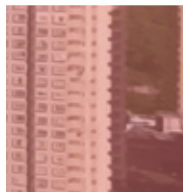


物業組合包括
13 個購物商場



香港物業及其他業務

香港物業市場於2014年上半年保持平穩，而於下半年有所改善... 在低息環境支持下，住宅價格保持堅穩。此外，辦公室租賃市場及零售物業市場均相對地保持平穩。



香港物業市場於2014年上半年保持平穩，而於下半年有所改善。年內地產發展商採取積極的銷售手法，推出的多項新住宅項目均獲得正面反應，令一手住宅銷量較2013年銳增。在低息環境支持下，住宅價格保持堅穩。此外，辦公室租賃市場及零售物業市場均相對地保持平穩。

香港物業發展

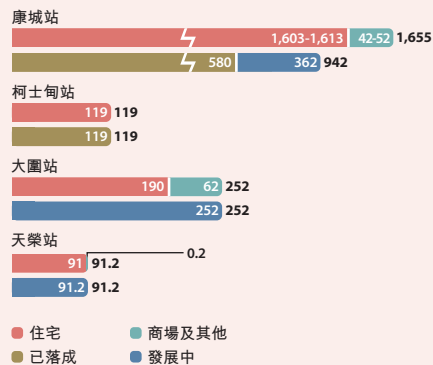
2014年的香港物業發展利潤為42.16億港元，主要包括The Austin(柯士甸站地塊C)及Grand Austin(柯士甸站地塊D)入帳的利潤。兩個項目已於年內獲發入伙紙。

繼The Austin於2013年預售的良好銷情，Grand Austin於2014年的預售引起熱烈反應，691個單位於去年底前已售出99%。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荃灣西站「環宇海灣」，1,717個單位已售出99%。「環宇海灣」的入伙紙已於2014年9月發出。「日出康城」第三期的入伙紙已於2014年12月發出，預計於2015年上半年開展預售。

營運網絡物業發展組合 — 計劃及進度

Grand Austin(柯士甸站地塊D)已預售，691個單位已售出99%。

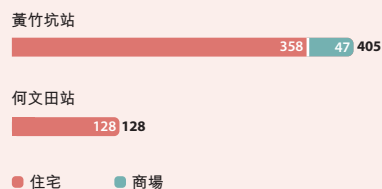
樓宇建築面積(千平方米)



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獲城市規劃委員會批准。

樓宇建築面積(千平方米)



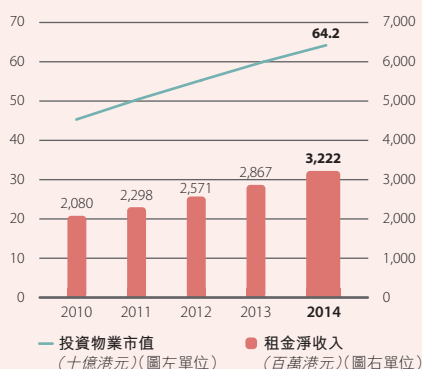
在物業發展招標活動方面，公司已於4月向新鴻基地產發展有限公司的附屬公司寶股有限公司批出「日出康城」第四期發展項目。於10月，公司向新世界發展有限公司的附屬公司珽基有限公司批出大圍站地塊，繼而於11月向會德豐有限公司的附屬公司Leading Elite Limited批出「日出康城」第五期發展項目。2015年1月，公司向南豐集團控股有限公司的附屬公司益添發展有限公司批出「日出康城」第六期發展項目。公司又為天榮站地塊招標，並於2015年2月把地塊批予新鴻基地產發展有限公司的附屬公司邦信發展有限公司。

執行總監會管理報告

香港物業及其他業務

投資物業

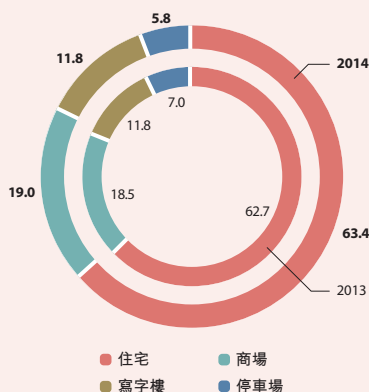
受惠於商場的新訂租金上調，租金收入持續增長。



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91,434個，管理的商用及寫字樓面積為763,018平方米。

(百分率)



「日出康城」方面，為更靈活地提供不同的單位組合以配合市場需求，我們於2015年2月獲城市規劃委員會批准，容許我們把經核准總綱發展藍圖下的住宅單位數目增加4,000個，達致最多25,500個單位。

鑑於市場需要更多土地供應，我們將繼續探討在鐵路沿線發展其他物業項目的機會。

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2014年的收入增加10.9%至41.90億港元。這項業務的經營成本增加11.0%至7.47億港

元，經營利潤上升10.9%至34.43億港元，而經營毛利率則為82.2%。

公司在香港的物業租賃總收入為39.45億港元，較2013年增加11.2%。年內整體港鐵商場之新訂租金錄得13%的平均升幅。於2014年12月31日，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，並在2014年7月份與「國金二期」的一個主要租戶續租。

截至2014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212,500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。

我們繼續作出投資以加強旗下零售物業的吸引力及財務表現。於2014年，「PopCorn 2」公用地方的翻新工程已經完成。「綠楊坊」亦已完成地下的翻新及商戶優化工程，為商場增添活力，從而提供更精彩的購物體驗。年內，「杏花新城」亦進行局部翻新工程，為商場西翼帶來更具吸引力及生活品味的商戶組合。「青衣城」的擴建項目已於年內動工，預計可於2017年第四季啓用；此項目完成後將會為租賃物業面積增加約12,100平方米，而項目造價則約為24億港元(不包括資本化利息)。

至於大圍站物業發展招標方面，公司已支付地價的其中75億港元及其商場的裝修工程，並將擁有約62,000平方米(當中包括1,380平方米的單車停放處和單車通道)的商場及住宅發展的利潤分帳。該商場預計於2021年啓用。



港鐵的物業項目設施優越、地點便利，為市民提供理想家園



「綠楊坊」完成翻新工程，提供更精彩的購物體驗

港鐵商場的卓越表現廣獲認可，於2014年贏得多個獎項，包括《經濟日報》的「全港10大我最喜愛商場」、《東周刊》舉辦的香港服務大獎2014的「貼心服務之選」及「尊尚購物中心」，以及在《Marketing》雜誌的The Marketing Events Awards 2014中獲頒Best PR / Guerilla Marketing Campaign金獎。

為落實政府的「節能約章」及減少對環境造成的影響，我們推行多項計劃，例如安裝節能設備和承諾推動減廢，並因而獲得廣泛表揚。港鐵商場再次榮獲《盛世雜誌》及商界環保協會頒發「都市盛世環保企業獎2014」白金獎。在設計「青衣城」擴建項目時，我們亦廣泛探討了多項節能措施，包括設有需求管理控制的先進空調設備和節能照明系統。除了支持《惜食約章》外，港鐵商場亦參加由環境局成立的「惜食香港運動」督導委員會。我們亦自發推行「港鐵商場廚餘減少約章」，以支持商戶從源頭減少廚餘。

公司於2014年的香港物業管理收入上升6.1%至2.45億港元。於2014年12月31日，公司管理的商用面積為763,018平方米。而在計入2014年10月新增的「龍門二期」後，公司管理的住宅單位數目增加911個至91,434個。

為推廣廚餘回收和減少堆填區受到的壓力，公司管理的物業——「杏花邨」、「日出康城—首都」及「盈翠半島」，已推行「廚餘回收計劃」。

其他業務

昂坪360纜車(「昂坪360」)

「昂坪360」和昂坪市集於2014年的收入增加18.7%至3.75億港元。年內的旅客數量約達183萬人，而纜車服務的可靠程度亦繼續維持在99.8%的高水平。在「360舞臺」、「360動感影院」及全新旅遊套票等措施配合下，業務錄得增長。年內，「昂坪360」勇奪本地及海外多個獎項，包括躋身《英國電訊報》選出的「世界十大驚喜纜車之旅」之一。

執行總監會管理報告

香港物業及其他業務

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		



港鐵為住客提供卓越的物業管理服務

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，為香港及海外客戶提供顧問服務。顧問業務於2014年的收入為1.8億港元，較2013年增加40.6%，主要受惠於香港國際機場的旅客捷運系統項目。

八達通

公司於2014年應佔八達通的淨利潤微升0.4%至2.26億港元。截至2014年12月31日為止，在香港採用八達通的商戶逾6,000家。年內，八達通卡及其他儲值八達通產品的流通量達2,760萬張，而每日平均交易量及交易金額分別為1,340萬宗及1.521億港元。

項目管理

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，於2014年為15.61億港元，較2013年增加6.8%。這些委託工程管理收入目前是以收回成本的原則入帳。

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	實際/預計 落成日期
康城站					
第三期 (緻藍天)	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
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
大圍站					
大圍	新世界發展有限公司	住宅 商場	190,480 62,000	於2014年10月批出	2022年
柯士甸站					
The Austin 及 Grand Austin	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
天榮站					
天榮站	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
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#					
環宇海灣	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	663,612 – 673,612	2015-2020年	2020-2024年
	商場	39,500 – 49,500		
黃竹坑站	住宅	357,500	2015-2020年	2020-2024年
	商場	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2014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 停車場	39,461 -	- 993	100% 100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場 停車場	19,363 -	- 136	50% 50%
新界荃灣綠楊坊	商場 停車場	11,107 -	- 651	100% 100%
香港杏花邨杏花新城	商場 街市 停車場	18,050 1,216 -	- - 415	100% 100% 100%
青衣青衣城	商場 幼稚園 停車場 電單車停車場	29,171 920 - -	- - 220 50	100% 100% 100% 100%
坑口連理街	商場 停車場 電單車停車場	2,629 - -	- 16 1	100% 100% 100%
將軍澳PopCorn 2	商場 停車場	8,463 -	- 50	70% 70%
將軍澳PopCorn 1	商場 停車場 電單車停車場	12,173 - -	- 115 16	50% 50% 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 停車場	540 -	- 126	100% 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 停車場	39,410 -	- 1,308	100% 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 電單車停車場 泊車轉乘港鐵車位	- - -	54 10 450	51% 51% 51%
九龍柯士甸道西一號圓方	商場 停車場	45,800 -	- 898	81% 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 停車場	2,784 -	- 20	100% 100%
屯門海趣坊	商場 停車場	6,083 -	- 32	100% 100%
屯門新屯門商場	商場 停車場	9,022 -	- 421	100% 100%
屯門恒福商場	商場 停車場	1,932 -	- 22	100% 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 長者護理中心	391 2,571	- -	100% 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 幼稚園	154 708	- -	100% 100%

在香港的投資物業組合(於2014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
- 車公廟溱岸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2014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	-	119	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	-	33	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**	-	92.88%
	零售	3,000	-	92.88%
	幼稚園	1,000	-	92.88%
	停車場	-	105	92.88%
	電單車停車場	-	-	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%
沙田車公廟路八號溱岸8號	住宅	2,254.5***	-	87%
	停車場	-	29	87%
	電單車停車場	-	-	87%
九龍滙翔道8號 The Austin	停車場	-	17	67.5%
九龍柯士甸道西9號 Grand Austin	停車場	-	10	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2014年12月31日)

管理住宅單位數目	91,434 個單位
管理商用及寫字樓面積	763,018 平方米