

執行總監會管理報告

我們於9月和10月推出一系列每個一分鐘的電視廣告，提高公眾對港鐵車站商店的意識。為了進一步刺激顧客消費，公司舉辦名為「東京『私友』購物團大激賞」的港鐵車站商店幸運抽獎，成為2008年的壓軸推廣計劃。

廣告

在2008年，廣告收入為7.41億港元，較2007年增長25.0%。除合併的效益外，廣告費亦有所提高，我們還推出更多嶄新的廣告形式，包括5月在銅鑼灣站低層通道設立經過翻新的「廣告廊」，以及在銅鑼灣、尖沙咀和中環站裝設「數碼扶手電梯廣告屏幕」。於2008年底，公司於車站、車廂及巴士分別有20,539、26,619（包括4,341個液晶體顯示屏）及228個廣告點。

電訊

電訊服務於2008年的收入為3.56億港元，較2007年增加49.0%。是項收入增加，主要由於獲得一家電訊服務供應商為終止牌照協議而付予公司的一次性款項。撇除這筆一次性款項，收入應較2007年增加13.0%至2.70億港元。東鐵綫和馬鞍山綫分別於6月和10月完成3G流動電話的全面覆蓋，而西鐵綫的3G覆蓋工程已經開始。電訊經營商沿車站進行的流動通訊設備遷移項目，亦令一次性的收入上升。

年內，TraxComm Limited的市場業務加速增長，帶來更高的收入。無綫上網的覆蓋面擴大至另外九個港鐵綫車站、五個機場快綫車站及機場快綫列車，令無綫上網所覆蓋的港鐵車站總數達30個。

對外顧問服務

於2008年，公司透過顧問服務來提升技術和尋求新投資機會的重點策略取得進展。對外顧問服務的收入為1.58億港元，較2007年減少18.1%，主要原因是上海地鐵九號綫一期大部分工程已經完成，並已於2007年12月通車。

在印度，公司成功投得德里機場鐵路快綫價值1.28億港元的工程及項目管理合約。此外，我們亦取得迪拜道路及運輸局有關迪拜地鐵紅綫及綠綫車站商店招租的顧問合約，及另一個向巴西里約熱內盧地鐵提供有關在中國採購鐵道車輛的技術意見的顧問項目。

於2008年，我們為香港國際機場的旅客捷運系統提供運作和保養服務的合約獲延長五年，而公司現時為臺灣高雄捷運公司提供的顧問工作進展理想。

貨運服務

於2008年，貨運服務收入為3,700萬港元，與對等的合計非車費收入比較減少10%。

物業及其他業務

在2008年，物業發展利潤為46.70億港元，公司的物業租務、物業管理及其他業務的收入增長47.9%至27.12億港元。

物業發展

在2008年，物業發展利潤為46.70億港元，較2007年確認的83.04億港元為少，主要由於2007年有數目相當可觀的物業發展利潤入帳，尤其是來自將軍澳城中區的發展利

潤。本年度的物業發展利潤主要來自日出康城首都和沙田御龍山相關的利潤入帳，以及銷售君匯港和凱旋門的待售物業所得分成。

預售售出日出康城首都全部2,096個單位及沙田御龍山約1,100個單位（約佔總數1,375個單位的80%）。東涌水藍·天岸亦成功預售超過470個單位，當中公司擁有極少量的財務權益。

於4月，新世界發展有限公司之附屬公司(德誌有限公司)成功投得馬鞍山綫車公廟站的物業發展組合。作為西鐵綫的物業發展代理，我們於9月向長江實業(集團)有限公司之附屬公司(建東投資有限公司)批出荃灣西站(七區)物業發展組合。

在政府決定於南港島綫(東段)及觀塘綫延綫進行規劃和設計後，本公司已經委聘顧問公司，就新綫沿綫土地的初步物業項目設計進行研究。

物業租務、管理及其他業務

在2008年，公司的物業租務、物業管理及其他業務收入增長47.9%至27.12億港元。

物業租務

寫字樓及商舖需求於上半年保持強勁，物業租務收入增至23.46億港元，較2007年增長48.4%。本公司致力不斷提升旗下商場及其他投資物業的質素，因此能夠把握香港消費市道暢旺、旅遊業強勁增長所帶來的商機。

商舖續約或重新出租的租金，平均較舊租約的租金高出20%。我們旗下商場的出租率均維持接近100%。公司於國際金融中心二期18個樓層亦全部租出。

於2008年12月底，按可出租樓面面積計算，公司應佔的投資物業組合包括221,661平方米的零售物業、41,059平方米的寫字樓，以及10,402平方米的其他用途物業。

2008年，我們繼續為旗下商場進行翻新，以提升其吸引力和競爭力。翻新工程包括重建德福廣場一期戲院，為區內開創一幢具代表性的建築物。我們的商場再次榮獲多個範疇的本地及國際獎項。我們位於九龍站上蓋的旗艦高級商場圓方在法國康城舉行的「國際房地產投資交易會」(MIPIM)中奪得2008年MIPIM亞洲最佳購物商場的榮譽，另獲城市土地學會(ULI)頒發2008年亞太區卓越獎。

為了吸引更多人流，我們於旗下商場舉辦多項創意洋溢的宣傳活動。圓方舉行夏季宣傳活動，由禮物換領揭開序幕，以冰上派對和爵士音樂會作結束。圓方亦與匯豐白金卡和卓越理財信用卡合辦推廣計劃，吸引消費，獎賞包括現金回贈和「亞洲萬里通」飛行里數。青衣城夥拍迪士尼於農曆新年期間舉辦「米奇老鼠奇幻皇宮」，並展出全城最大的足金米奇老鼠。

在中國內地，銀座Mall於2007年1月開幕，繼續為北京的商場奠下服務和質素的新典範。商舖續約和重新出租的平均租金收入較2007年高出15%，而出租率達100%。銀座Mall於投入營運的首個全年度內，奪得多個獎項和榮譽，包括在北京市商務局進行的一項顧客滿意度調查中，高踞當地156間大型購物中心和百貨公司的第二位。

物業管理

於2008年，公司的物業管理業務收入增長25.0%，至2.10億港元。年內，公司的物業管理組合加入了城中驛(都會驛第二期)的2,096個住宅單位，使公司管理的住宅單位總數於12月底達73,947個，而管理的總商用面積為770,556平方米。

在中國內地，我們管理的物業組合樓面面積達1,158,254平方米，其中新增樓面面積為338,000平方米，包括重慶卓越美麗山水二期及瀋陽華府天地購物中心一期。

其他業務

八達通

於2008年，公司應佔八達通淨利潤為1.36億港元，上升40.2%。利潤增長，主要由於非運輸服務的零售付款額持續上升，八達通透過便攜式八達通處理器，將業務擴展至中小型零售市場，吸納更多零售商戶採用八達通。由2007年12月底至2008年12月底，八達通服務供應商(包括由八達通委任的收單公司所服務的商戶)總數已經由1,440個增至2,495個。

使用自動增值服務的客戶一般樂於使用八達通支付非運輸服務消費，其客戶人數已突破100萬。八達通卡的流通量已增至1,870萬張，每日平均使用量及交易金額分別增加至1,070萬次及8,980萬港元。

執行總監會管理報告

昂坪360

大嶼山昂坪360纜車及昂坪市集於2008年的旅客人數逾160萬人次，帶來1.56億港元的收入。自纜車系統於2007年12月31日重新啟用後，年內的可靠程度超過99%。

我們獲得的獎項包括太平洋亞洲旅遊協會(PATA)頒發的「最佳網站組別—金獎」及英國旅遊作家協會頒發的「2008旅遊年獎—環球獎」。於2008年5月在昂坪舉行的佛誕慶祝活動中，「昂坪360」創下了「最多人一起敲木魚」的健力士世界紀錄。

香港網絡拓展

2008年成為公司在設計和規劃未來香港鐵路項目方面的另一個里程。

新香港項目

公司正在規劃和設計在香港的五個新鐵路項目，加上已大致完成的九龍南綫(包括新的柯士甸站)，全部落成後將使我們的網絡延長約60公里。

政府於3月批准就沙田至中環綫展開規劃及設計。沙田至中環綫由兩個路段組成，將令鐵路網絡延長17公里，包括新建多個轉車站和連接點，形成南北和東西兩個鐵路走廊。沙田至中環綫的初步設計已於9月展開，以便制訂一個方案於2009年底根據《鐵路條例》刊憲。

觀塘綫延綫全長三公里的規劃和設計亦已於3月批准進行，將由觀塘綫現時的油麻地站途經何文田伸延至黃埔，而何文田站將作為連接沙田至中環綫的大圍至紅磡段的轉車站。初步設計已於6月展開，並將於2009年初完成。目前計劃於2009年下半年根據《鐵路條例》刊憲並展開詳細設計。

政府於4月邀請公司就高速鐵路展開規劃和設計，提供過境的高速鐵路服務，把香港連接至深圳、廣州和內地新建的高速城際鐵路網絡。初步設計和規劃於年內取得重大進展。該項目已於2008年11月28日根據《鐵路條例》刊憲。

南港島綫(東段)將為一個中等容量的鐵路系統，連接金鐘站和位於鴨脷洲的海怡半島，途經海洋公園、黃竹坑及利東。隨著政府於2007年12月宣布支持規劃和設計南港島

綫(東段)，初步設計已於2008年2月展開。我們向當地社區、區議會及其他相關人士進行了廣泛的諮詢，最終藍圖將於2009年初提交政府審閱和刊憲。

進行中項目

西港島綫將延續港島綫，於西營盤、大學(香港大學)和堅尼地城各興建一個地底車站。西港島綫已於2007年10月根據《鐵路條例》刊憲。詳細設計已於2008年初展開，項目的環境影響評估報告亦已獲得通過。前期工程合約已開始招標。西港島綫預計於2009年動工，並於2014年完成。

在2008年，九龍南綫的工程取得理想進展，將會連接現時東鐵綫尖東站與西鐵綫南昌站。該鐵路的兩端全面連接現有的西鐵綫和東鐵綫，並將於2009年第二季展開試運行。這條鐵路綫預計於2009年下半年通車。

項目融資

這些新香港鐵路項目將採用切合本身情況的不同融資模式。對於西港島綫，政府已表示會採用現金資助模式，據此政府向公司撥付一筆款項，使項目具有財務可行性。南港島綫(東段)及觀塘綫延綫很可能會採用公司傳統的「鐵路和物業綜合發展經營」模式。未來鐵路發展可用的第三種模式，是兩鐵合併所採用的服務經營權模式，即由政府或九鐵公司支付鐵路綫初期的建造成本。當項目竣工後，