



優質生活

一路展現

我們貫徹享譽國際的「鐵路和物業綜合發展」模式，
繼續提供創新的物業設計、規劃和管理服務



執行總監會管理報告

物業及其他業務



將軍澳86區的發展項目命名為「日出康城」

在2007年，香港物業市場暢旺，本公司物業業務業績良好。由於需求不斷增加、供應相對有限，寫字樓空置率維持在低水平，而租金水平高企。商舖市場亦受私人消費及旅客開支推動，表現強勁。「一手」私人住宅市場的總成交宗數和金額分別較2006年增長37%及106%。

在2007年，物業發展利潤為83.04億港元，公司的物業租賃、管理及其他業務的收入增長24.3%至18.34億港元。儘管對本公司實質業務沒有影響，但強勁的寫字樓及商舖市場使本公司租賃物業組合於2007年錄得重估盈餘80.11億港元(扣除遞延稅項後為66.09億港元)。

物業發展

本年度的物業發展利潤增至83.04億港元。物業發展利潤主要來自機場快綫及將軍澳綫發展項目的70.77億港元利潤攤分，當中以調景嶺站城中馱的貢獻最大，其次為奧運站君滙港。而確認的遞延收入12.24億港元，亦有助提高盈利水平，當中利潤的主要來源是新開幕的九龍站圓方商場的裝修工程，以及東涌藍天海岸和映灣園。

東涌聽濤軒的預售獲得良好反應。君臨天下、君滙港、藍天海岸影岸•紅及城中馱再次推售，亦引起熱烈迴響。同時，九龍站環球貿易廣場一期、天璽的兩幢大廈、圓方二期、調景嶺站城中馱及東涌藍天海岸最後一期發展均已獲發入伙紙。

於2007年2月，將軍澳市中心五十六區項目的合約批予新鴻基地產發展有限公司的附屬公司Lansmart Limited，計劃發展為包括酒店、住宅、寫字樓及商舖的綜合物業。於11月，長江實業(集團)有限公司的附屬公司康栢投資有限公司，投得日出康城第三期項目，可興建最多達1,648個住宅單位。公司為建立品牌形象，將八十六區項目命名為日出康城，而其英文名稱LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability) Park代表健康及可持續發展的生活方式，正好反映我們對促進社會長遠利益的承擔。

在獲得城市規劃委員會批准後，我們已經申請更改土地用途，希望把青衣站附近部分貨車停車場及交通交匯處改作商業用途。政府決定於南港島綫(東段)進行初步規劃及設計後，本公司已經委聘顧問公司，為新綫沿綫土地的發展計劃進行初步研究。

根據兩鐵合併安排，本公司購入一個包括多項物業發展權、投資物業及物業管理權的物業組合。物業發展權包括8幅總樓面建築面積達120萬平方米的用地，其中何東樓、烏溪沙及大圍維修中心的項目合約已經批出，其餘5個項目的總樓面建築面積達60萬平方米，尚未批出合約。

在2008年3月初，公司已為車公廟地皮邀請發展商表達投標意向，預計於2008年為該項目進行招標。

物業發展

物業發展利潤

達83億港元

在兩鐵合併中購入的

8幅用地合共
120萬平方米的
總樓面面積

2個地產項目招標

批出總樓面面積
合共292,674平方米

物業租賃

租賃收入

增加25.2%

圓方一期

於2007年10月1日開幕

在香港的投資物業

共252,339平方米

於2007年底的物業管理組合

71,851個

香港住宅單位

756,556平方米

香港商用物業

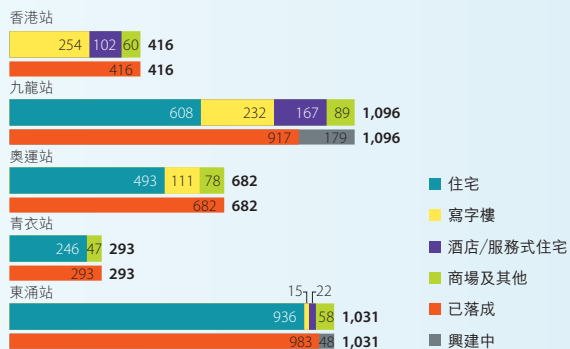
820,254平方米

國內管理合約

機場鐵路物業發展計劃及進度

2007年完成的主要項目為九龍站環球貿易廣場一期及天璽的兩幢大廈。

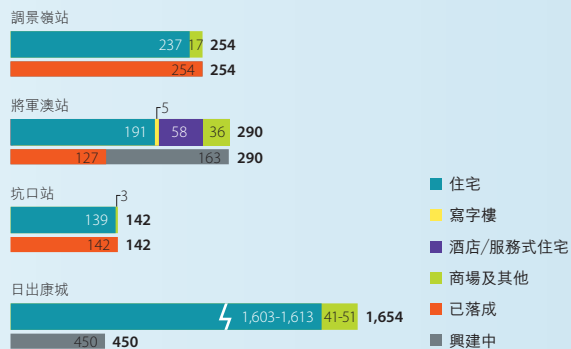
樓宇建築面積 千平方米



將軍澳綫物業發展計劃及進度

2007年落成的城中駅貢獻本年大部份的物業發展利潤。

樓宇建築面積 千平方米

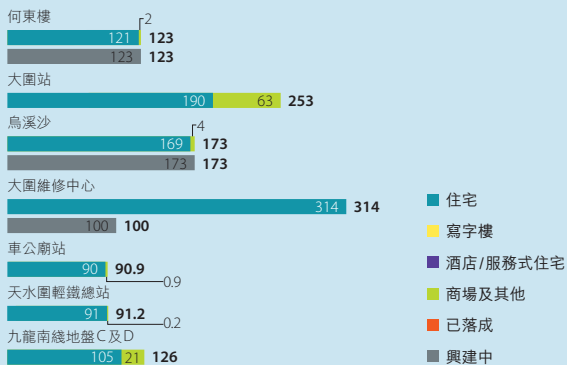


圓方商場在10月開幕，迅即成為城中熱話

東鐵綫，馬鞍山綫，九龍南綫和輕鐵物業發展計劃及進度

從兩鐵合併購入了8幅總樓宇建築面積為120萬平方米的土地。

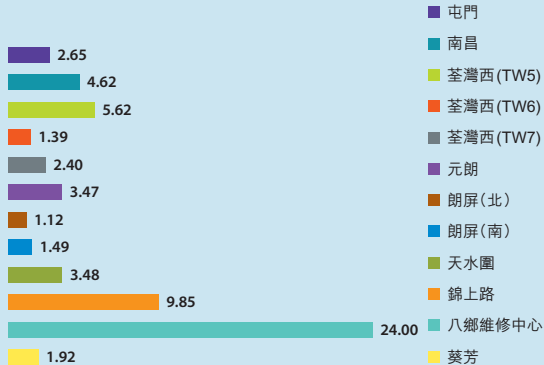
樓宇建築面積(千平方米)



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。

土地面積(公頃)



此外，兩鐵合併之後，本公司已經代替九鐵公司，就多個西鐵綫物業項目出任政府的發展代理，該等項目的估計總樓面建築面積達230萬平方米，本公司將從中收取費用。

物業租賃、管理及其他業務

公司的物業租賃、管理及其他業務受惠於租金上升和租賃物業組合的擴大，收入較2006年增長24.3%，至18.34億港元。

物業租賃

物業租賃收入較去年增長25.2%至15.81億港元(不包括2007年12月2日至同年年底的兩鐵合併效應則增長23.5%至15.6億港元)，原因是有利之續租及新租條款、圓方一期及北京銀座Mall開業帶來之貢獻，以及從兩鐵合併購入的租賃物業帶來約一個月之貢獻。

本公司致力不斷提升旗下商場及其他投資物業的質素，並專注提供最優秀的管理服務，因此能夠把握香港消費市道



公司旗下商場提供無窮購物樂趣

強勁、就業市場不斷改善、抵港旅客及整體旅遊業強勁增長所帶來的商機。在2007年，續租和新租的租金較之前有平均21.7%的升幅。



我們憑著最優秀的管理服務，把握香港消費市道強勁所帶來的機會

零售商對優質零售樓面需求上升，刺激黃金地段的租金上升，除部份位於綠楊坊之可出租樓面面積留作翻新工程之外，公司在兩鐵合併前的所有購物商場保持100%的出租率。本公司向九鐵公司購入的5個購物商場，其平均出租率為91%。

圓方一期(可出租樓面面積39,210平方米)於2007年10月1日開幕，大受公眾歡迎，繼續成為本地消費者和遊客的熱門話題。圓方以中國陰陽五行為設計概念，場內擺設了大型的藝術雕塑，為遊人帶來新鮮獨特的購物體驗。許多初次進軍香港市場的品牌和商戶在圓方開設旗艦店，而這個項目更獲國際房地產交易會選為2007年亞洲最佳購物商場。圓方的名店租戶包括Mikimoto、Cartier、Mulberry、

Versace、Escada、Lanvin、Luella、Karen Millen、Onitsuka Tiger、Gucci、Dunhill、Kate Spade、Cerruti 1881、MontBlanc、Tiffany & Co.、Megu、H&M及ZARA。綠楊坊亦於2007年11月完成翻新工程，令該商場更有競爭力，更添姿采。

在中國內地方面，銀座Mall經過翻新及革新品牌後，於1月在北京重新開業，至12月底的出租率為95%。該商場是本公司挾商場營運經驗及知識進軍內地的第一步。銀座Mall將許多新的零售商引入北京市場，比如華潤Ole超市、Very、Bunka、I.S.O.、Chitose及Think Pink。

公司年內繼續進行鮮明的推廣計劃，以提升旗下商場的形象，進一步加強了這些商場的競爭力。推廣計劃包括「Elements Club」、圓方的電視宣傳計劃、八達通日日賞、Astro Boy宣傳計劃、秦俑博物館，以及首次為德福廣場、青衣城、綠楊坊、杏花新城、連理街、君薈坊、連城廣場和海趣坊舉辦的以迪士尼彼思動畫為主題之聖誕推廣活動。

由於中環高級寫字樓需求強勁，加上本公司旗下“Premier”的優質管理服務，本公司於國際金融中心二期的18層樓面在本年度保持百分百的出租率。

兩鐵合併之後，本公司從九鐵公司購入若干投資物業，令本公司投資物業組合的可出租樓面面積增加40,957平方米。獲得的投資物業組合包括：位於新界5個可出租樓面面積共36,487平方米的商場、駿景園的20個住宅單位，以及一個位於紅磡可出租樓面面積為1,686平方米的寫字樓。

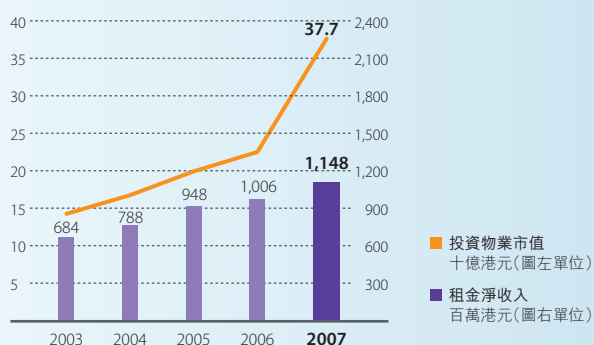
年底，按可出租樓面面積計算，公司應佔的投資物業組合包括200,921平方米的零售物業、41,215平方米的寫字樓，以及10,203平方米的其他用途物業。

物業管理

公司的物業管理業務受惠於物業管理組合的擴大，收入增長12.8%至1.68億港元。年內，公司的物業管理組合加入了藍天海岸、映灣園及君滙港的3,121個住宅單位，並加上從兩鐵合併中收購的9,854個經由代理管理之單位的物業管理權，使公司在香港管理的住宅單位總數於2007年底達71,851個。

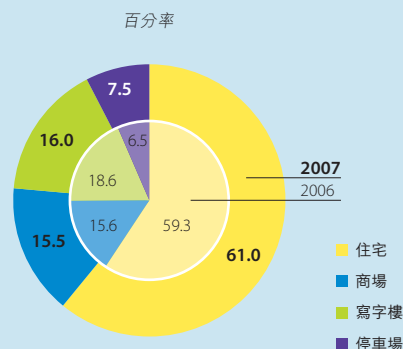
投資物業

由於租金上漲，加上圓方開幕以及從兩鐵合併購入的投資物業的貢獻，使投資物業收入增加。



物業管理收入分佈

公司在香港管理的住宅單位為71,851個，管理商用物業為756,556平方米，而在國內管理合約達820,254平方米。



兩鐵合併前，主要由於納入圓方一期，公司管理的商用物業面積增加了81,457平方米。兩鐵合併後，公司的物業管理組合加入了由公司直接管理的30,530平方米商用面積及由代理管理的62,496平方米商用面積，使管理的總樓面面積於年底增至756,556平方米。

在2007年，公司在中國內地管理的物業組合亦有相當增長，新增樓面面積達480,000平方米，包括北京的建外SOHO七期、SOHO尚都一、二期及朝外SOHO，以及重慶卓越美麗山水一期。公司在瀋陽為華府天地進行物業管理顧問服務，而現時在內地管理的樓面面積達820,254平方米。

其他業務

「昂坪360」

大嶼山「昂坪360」纜車及相關主題村於2006年9月18日開幕。從開幕日至2007年6月11日期間，纜車的載客量已超過150萬人次，超過我們對首個全年度運作的預測。在2007年6月，纜車公司在非營運時間進行年度測試時，其中一個車廂脫離吊索墮下，雖未造成任何傷害，但纜車服務立即暫停，隨後進行詳細調查及密集的安全測試。於9月，公司購入了原承辦商的一家香港附屬公司以接手管理及經營纜車系統，其高級管理層包括公司資深工程師及國

際纜車專業人士。經過多輪嚴密的調查、重新測試及重新認證後，纜車系統被確認為安全可靠，並於2007年12月31日恢復運作。這項服務於年內貢獻的收入為8,500萬港元。

八達通控股有限公司

公司應佔八達通2007年淨利潤為9,700萬港元，較2006年增長42.6%，部分原因是零售商增加及整體經濟向好，帶動八達通於2007年的每日平均交易額上升11.7%至8,190萬港元。

八達通透過便攜式八達通收費器，將業務擴展至中小型市場，吸納更多零售商戶採用八達通。至2007年底，八達通服務供應商總數已經由431個增至490個。

八達通的其他新產品包括迷你八達通卡，成為城中的潮流飾物，顯示出八達通在產品設計上的創意。八達通亦推出附有匙扣的Hello Kitty八達通卡，是八達通首次推出的匙扣款式產品。

年內，八達通卡流通量增至1,650萬張，而每日平均使用量增至1,020萬宗。至2007年底，逾170萬持卡人已經在14家參與計劃的商戶登記成為八達通日日賞計劃的會員。

執行總監會管理報告 物業及其他業務

由於一些客戶在使用八達通易辦事服務增值時被錯扣金額，八達通在2007年經歷了充滿挑戰的一年。在易辦事(香港)有限公司及有關銀行的幫助下，因未完成易辦事增值交易而待領的款項幾已全部退還受影響的客戶。為加強保障客戶的權益，八達通已經永久停止八達通易辦事增值服務(只佔八達通整體增值服務的1.5%)，原因是專案小組

進行詳細的技術檢討後，認為不能保證該等問題不會再次發生。

八達通盡力讓客戶獲得滿意的服務體驗，讓其於《星島日報》舉辦的「星鑽服務品牌選舉2007」中獲得「最具創意服務大獎」。八達通亦首次獲香港社會服務聯會授予「商界展關懷」標誌，以表揚其對社會的貢獻。

機場鐵路沿綫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)	車位數目	實際或 預計落成日期
香港站					
(國際金融中心， 國際金融中心商場， 四季酒店/ Four Seasons Place)	新鴻基地產發展有限公司	寫字樓	254,186		已於 1998-2005年 分期落成
	恆基兆業地產有限公司	商場	59,458		
	香港中華煤氣有限公司	酒店	102,250		
		停車場		1,344	
香港站小計		415,894			
九龍站					
第一期 (漾日居)	永泰控股有限公司 淡馬錫控股有限公司 新加坡置地有限公司 吉寶置業有限公司 麗新發展有限公司 環球投資(百慕達)有限公司	住宅 停車場	147,547	1,332	已於2000年 落成
第二期 (擎天半島)	九龍倉集團有限公司 會德豐有限公司 會德豐地產有限公司 聯邦地產有限公司 海港企業有限公司	住宅 停車場	210,319	1,270	已於 2002-2003年 分期落成
第三期 (凱旋門)	新鴻基地產發展有限公司	住宅 過境巴士站 停車場	100,000 5,113	412	已於2005年 落成
第四期 (君臨天下)	恒隆地產有限公司	住宅 停車場	128,845	864	已於2003年 落成
第五、六及七期 (圓方，環球貿易廣場， 天璽，港景滙)	新鴻基地產發展有限公司	商場 寫字樓 服務式住宅 酒店 住宅 幼稚園 停車場	82,750 231,778 72,472 95,000 21,300 1,045	1,743*	2006-2010年 分期落成
九龍站小計			1,096,169		

* 車位數目有待檢討

機場鐵路沿綫已批出之物業發展組合(續)

地點	發展商	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	實際或 預計落成日期
奧運站					
第一期 (維港灣, 滙豐中心, 中銀中心及奧海城一期)	信和置業有限公司	寫字樓 商場 住宅 室內運動場 停車場	111,000 14,900 169,950 13,219	1,380	已於2000年 落成
第二期 (柏景灣, 帝柏海灣 及奧海城二期)	信和置業有限公司	商場 住宅 街市 停車場	47,500 220,050 1,100	932	已於2001年 落成
第三期 (君滙港)	新鴻基地產發展有限公司	住宅 幼稚園 停車場	103,152 1,300	264	已於2006年 落成
奧運站小計			682,171		
青衣站					
(盈翠半島及青衣城)	長江實業(集團)有限公司 和記黃埔有限公司 中信泰富有限公司	商場 住宅 幼稚園 停車場	46,170 245,700 925	920	已於1999年 落成
青衣站小計			292,795		
東涌站					
第一期 (東堤灣畔, 東薈城, 諾富特 東薈城酒店及海堤灣畔)	恒隆集團有限公司 恆基兆業地產有限公司 新世界發展有限公司 新鴻基地產發展有限公司 太古地產有限公司	寫字樓 商場 酒店 住宅 幼稚園 停車場	14,913 48,298 21,986 275,479 855	2,037	已於 1999-2005年 分期落成
第二期 (藍天海岸)	香港興業國際集團 豐隆實業有限公司 Recosia Pte Ltd.	商場 住宅 幼稚園 停車場	2,499 253,100 350	625	已於 2002-2008年 分期落成
第三期 (映灣園)	長江實業(集團)有限公司 和記黃埔有限公司	商場 住宅 街市 幼稚園 停車場	4,996 407,300 508 350	1,185	2002-2008年 分期落成
東涌站小計			1,030,634		
總計			3,517,663	14,308	

執行總監會管理報告 物業及其他業務

將軍澳沿綫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)	車位數目	現況	實際或預計 落成日期
將軍澳站						
五十七a區 (將軍澳豪庭)	新鴻基地產發展有限公司 南豐發展有限公司 恆基兆業地產有限公司 參明有限公司	住宅 商場 停車場	26,005 3,637	74	於2000年 7月批出	已於2005年 落成
五十五b區 (君傲灣及君薈坊)	新世界發展有限公司 周大福企業有限公司 黃氏實業私人有限公司	住宅 商場 停車場	84,920 11,877	249	於2002年 1月批出	已於2006年 落成
五十六區	新鴻基地產發展有限公司	住宅 酒店 商場 寫字樓 停車場	80,000 58,130 20,000 5,000	363	於2007年 2月批出	2011年
坑口站 (蔚藍灣畔及連理街)	信和置業有限公司 嘉里建設有限公司	住宅 商場 停車場	138,652 3,500	369	於2002年 6月批出	已於2004年 落成
調景嶺站 (都會駅)	長江實業(集團)有限公司	住宅 商場 停車場	236,965 16,800	609	於2002年 10月批出	已於 2006-2007年 分期落成
八十六區(日出康城)						
第一期	長江實業(集團)有限公司	住宅 商場 停車場 長者護理中心	136,240 500 3,100	325	於2005年 1月批出	2008年
第二期	長江實業(集團)有限公司	住宅 幼稚園 停車場	309,696 800	905	於2006年 1月批出	2009-2010年 分期落成
第三期	長江實業(集團)有限公司	住宅 幼稚園 停車場	128,544 1,000	350	於2007年 11月批出	2012年

東鐵/馬鞍山/西鐵沿綫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)	車位數目	現況	實際或預計 落成日期
火炭站						
何東樓(地盤A)	信和置業有限公司	住宅 商場 停車場	120,900 2,000	239	於2002年 11月批出	2008年
烏溪沙站	信和置業有限公司	住宅 商場 幼稚園 停車場	168,650 3,000 1,000	308	於2005年 7月批出	2009年
大圍維修中心	長江實業(集團)有限公司	住宅 停車場	313,955	711	於2006年 4月批出	2009-2011年 分期落成
屯門站*	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場 停車場	119,512 25,000	384	於2006年 8月批出	2012-2013年 分期落成

* 政府物業發展代理人

將軍澳沿綫尚待批出之物業發展組合**

地點	預計 組合數目	類別	樓面建築面積 (平方米)	預計 車位數目	預計 招標期間	預計 落成日期
日出康城	6-10	住宅	1,025,220-			
		商場	1,035,220		2009-2015年	2019年
		停車場	39,500-49,500	3,303(上限)		

** 尚待確定批地條款、規劃許可及相關法定程序。

馬鞍山/輕鐵/九龍南綫沿綫尚待批出之物業發展組合**

地點	預計組合數目	類別	樓面建築面積 (平方米)	預計車位數目	預計招標期間	預計落成日期
車公廟站	1	住宅	89,792	236	2008年	2012年
		商場 幼稚園 停車場	193 670			
大圍站	1-2	住宅	190,480	713	尚待確定	尚待確定
		商場 幼稚園 停車場	62,000 1,100			
天水圍輕鐵總站	1	住宅	91,051	267	2012年	2017年
		商場 停車場	205			
西九龍站 地盤C及D 尖沙咀	2	住宅	104,795	321	2009-2010年	2013-2014年
		商場 停車場	20,959			

** 尚待確定批地條款、規劃許可及相關法定程序。

彩虹站泊車轉乘公共交通工具發展項目

地點	發展商	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	現況	實際落成日期
彩虹站 (清水灣道8號)	俊和集團有限公司	住宅	19,138	54 450	於2001年 7月批出	已於2005年 落成
		商場 停車場 泊車轉乘地鐵車位	2,400			

執行總監會管理報告 物業及其他業務

投資物業組合(於2007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	39,616	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,411	-	50%
	停車場	-	136	50%
新界荃灣綠楊坊	商場	11,198	-	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	28,931	-	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	7,683	-	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	39,529	-	100%
—國際金融中心一期及二期	停車場	-	1,308	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%
新界東涌映灣園	街市	508	-	100%
九龍彩虹清水灣道8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%
	泊車轉乘地鐵車位	-	450	51%
九龍柯士甸道西1號圓方	商場	39,210	-	81%
	停車場	-	898	81%
九龍柯士甸道西1號過境巴士總站	過境巴士總站	5,113	-	100%
九龍柯士甸道西1號幼稚園	幼稚園	1,045	-	81%
沙田駿景廣場	商場	7,381	-	100%
沙田駿景園	住宅	2,784	-	100%
	停車場	-	20	100%
屯門海趣坊	商場	6,086	-	100%
	停車場	-	32	100%
屯門新屯門商場	商場	9,039	-	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	12,031	-	100%
紅磡港鐵紅磡大樓地下及1樓部分	寫字樓	1,686	-	100%

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、映灣園、位於柯士甸道西1號的圓方、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

投資物業組合(於2007年12月31日)(續)

- 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
- 君蒼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物業批地租約將批予九廣鐵路有限公司、而隨後的轉讓正在進行中

待售物業(於2007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	-	579	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	3,182	-	38.5%
	停車場	-	35	38.5%
將軍澳坑口培成路十五號蔚藍灣畔	停車場	-	191	71%
	電單車停車場	-	18	71%
將軍澳唐俊街九號君傲灣	停車場	-	148	70%
	電單車停車場	-	25	70%
將軍澳景嶺路八號都會駅	停車場	-	487	72%
	電單車停車場	-	33	72%
將軍澳唐德街九號將軍澳豪庭	停車場	-	54	35%
	電單車停車場	-	4	35%
九龍深旺道八號君匯港	住宅	6,728	-	35%
	停車場	-	126	35%
	幼稚園	1,299	-	50%
東涌健東路一號映灣園	停車場	-	285	20%

* 可出租樓面面積

管理物業(於2007年12月31日)

管理住宅單位數目	71,851 個單位
管理商用及寫字樓面積	756,556 平方米