



物業 回顧

- 物業發展利潤微跌百分之三點八，至三十二億四千八百萬港元
- 投資物業及物業管理表現強勁
- 機場鐵路發展項目進展良好、將軍澳支綫物業項目展開招標

美景漫步

完成裝修工程後的杏花邨商場，搖身一變成為杏花新城，是公司零售投資物業組合本年度成果的焦點所在。杏花新城位置優越、設計完善、管理一流，表現自能拋離其他對手。

優惠方案，成功刺激整體樓市氣氛後，大部分物業單位均於本年度下半年完成銷售。年底時，整體市區單位需求情況大致保持平穩，買家大多購置單位作自住用途。

二零零一年，我們從物業發展中確認三十二億四千八百萬港元利潤，符合預期。在我們的投資組合及物業管理強勢表現支持下，物業發展有不俗的貢獻。

審慎均衡的取向

公司致力在鐵路沿綫建立及支持發展策劃完善的新社區，在香港都市化發展當中扮演重要的角色。東涌就是其中一例，當年地鐵率先投身建立該新市鎮。

我們透過公開招標方式，挑選信譽昭著、資歷深厚的發展商，組成合營公司共同發展物業項目。我們的發展協議可利用多種攤分利潤的措施，例如取得前期利潤、攤分實物資產或後期利潤等，從而盡量減低地鐵招致財務損失的風險。地價由所委聘的發展商負責支付。我們的綜合式發展方針，讓公司得以將物業發展項目所得收入，結合從物業投資和管理中所賺取的經常性收入，不斷提升其盈利的質素。

年內香港樓市普遍疲弱不振，因此，我們僅推出兩個新發展項目，即彩虹站泊車轉乘公共交通工具項目以及將軍澳五十五b區項目。雖然我們不斷檢討市況，包括地價指標等，但為審慎起見，仍決定暫延再推出其他新項目進行招標。

於年內完成的機場鐵路發展項目組合，成功攫取特區物業總銷售額中一個重要比重。銷情理想，全憑地鐵沿綫物業交通便利、規劃完善，對置業人士而言尤其具吸引力。繼多間發展商相繼推出貸款優惠及其他

適時推出新物業發展項目進行招標，對公司而言非常重要，這必然反映整體經濟狀況以及影響物業市場的其他因素，例如地價及發展商權益等。我們貫徹採取審慎政策，避免因市道過分低沉以致拖累公司潛在資產的變現值。

二零零一年，鑑於市況欠佳，我們認為年內大部分時間，均非推出將軍澳支綫相關發展項目的適當

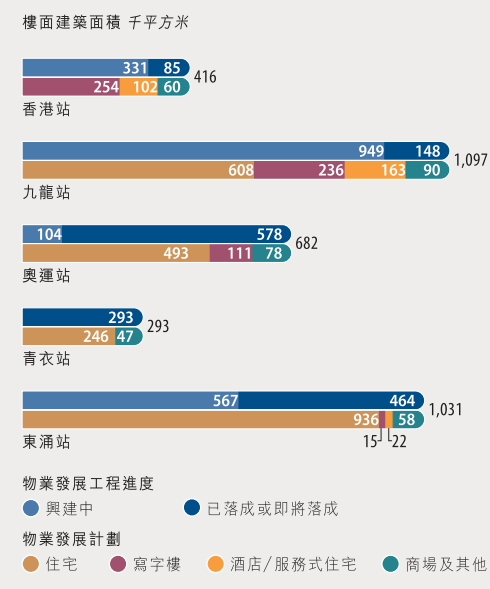
時機。直至十二月底，市況有所改善，我們遂推出五十五b區進行招標，該區為一幅可供興建四幢大廈的住宅地皮。招標反應熱烈，合約其後於二零零一年一月批予新世界發展有限公司牽頭的財團。我們已重新制定將軍澳支綫餘下的招標計劃，以期配合經濟預期在未來兩、三年復甦時作出安排。

機場鐵路沿綫地盤的其餘商住物業發展計劃各項建築工程均進展順利。我們已就若干發展組合的建築計劃

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	預計落成日期	
香港站	新鴻基地產發展有限公司	寫字樓	254,190		1998-2004年 分期落成	
	恆基兆業地產有限公司	商場	59,460			
	香港中華煤氣有限公司	酒店	102,250			
	中銀集團投資有限公司	停車場		1,344		
香港站小計			415,900			
九龍站	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	147,547		2000年 落成	
		停車場		1,332		
		住宅	210,319			
		停車場		1,313		
		住宅	100,000			
	第二期 (擎天半島)	九龍倉集團有限公司 會德豐有限公司 新亞置業信託有限公司 聯邦地產有限公司 海港企業有限公司	住宅	210,319		2002-2003年 分期落成
			停車場		1,313	
	第三期	新鴻基地產發展有限公司	住宅	100,000		2004年
			過境巴士站 停車場	5,886	410	
	第四期	淘大置業有限公司	住宅	128,845		2003年
停車場				864		
第五、六及七期	新鴻基地產發展有限公司	商場	82,750		2003-2007年 分期落成	
		寫字樓*	235,778			
		服務式住宅*	68,472			
		酒店	95,000			
		住宅 幼稚園 停車場	21,300 1,050	1,974		
九龍站小計			1,096,947			
奧運站	信和置業有限公司 中銀集團投資有限公司 嘉里建設有限公司 中國海外發展有限公司 發展銀行置地有限公司	寫字樓	111,000		已於2000年 全部落成	
		商場	14,900			
		住宅	169,950			
		室內運動場 停車場	13,219	1,380		
	第二期 (柏景灣及 帝柏海灣)	信和置業有限公司 嘉里建設有限公司 中銀集團投資有限公司 中國海外發展有限公司	商場	47,500		2001-2002年 分期落成
			住宅	220,050		
			街市 停車場	1,100	932	
	第三期	新鴻基地產發展有限公司	住宅	103,152		2005年
			幼稚園 停車場	1,300	300	
	奧運站小計			682,171		

機場鐵路物業發展計劃及工程進度



雖然市道不景，但地鐵在建造及銷售機場鐵路沿綫物業方面，續有良好進展。

作適當調整，但公司的核心目標則仍維持不變。由於建築質素問題備受香港社會關注，我們的機場沿綫物業項目監控水平儘管已非常嚴謹，但我們仍會竭力爭取精益求精。

投資物業及物業管理業務表現良好，帶來收入貢獻合共八億九千一百萬港元。我們更已擴大為業主提供的住宅屋苑增值服務，並投資進行杏花新城及德福黃金大道等購物中心的大型翻新工程，同時亦不忘嚴加控制成本。其他零售物業營辦商，在經濟不景下業務表現均不甚理想，我們的佳績就更見一枝獨秀。

發展物業

機場鐵路

自二零零零年度批出機場鐵路最後一個發展組合後，二零零一年的主要工作為繼續進行較早前所批出項目的有關建造工程以及分期完成發展工程。

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	預計落成日期
青衣站 (盈翠半島)	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	46,170		已於1999年 全部落成
		住宅	245,700		
		幼稚園 停車場	925	920	
青衣站小計			292,795		
東涌站	第一期 (東堤灣畔)	恆隆有限公司	寫字樓	15,000	1999-2003年 分期落成
		恆基兆業地產有限公司	商場	48,500	
		新世界發展有限公司	酒店	22,000	
		新鴻基地產發展有限公司	住宅	275,510	
		太古地產有限公司	幼稚園 停車場	700	
	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. 力寶華潤有限公司	商場	2,500	2002-2005年 分期落成
			住宅	253,100	
			幼稚園 停車場	350	
	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	4,668	2002-2005年 分期落成
			住宅	407,300	
街市 幼稚園 停車場			508 678	1,215	
東涌站小計			1,030,814		
總計			3,518,627 (3,700萬平方呎)	14,591	

* 根據最新批出的總規劃藍圖，寫字樓介乎二十三萬一千七百七十八至二十三萬五千七百七十八平方米之間，而服務式住宅則介乎六萬八千四百七十二至七萬二千四百七十二平方米之間。

† 根據最新批出的總規劃藍圖，車位數目介乎六百三十七至七百四十五個之間。

東涌站、奧運站及九龍站均有提供落成物業發展組合出售。雖然市道不景，機場鐵路的物業發展項目所提供單位均能取得合理銷情，年底前合共售出一萬二千七百個單位。其中最矚目的例子，計有東涌映灣園發展項目以及九龍站擎天半島。映灣園發展項目在十月推出之時，及擎天半島在十一月推出時，公眾反應極其踴躍，銷情甚佳。

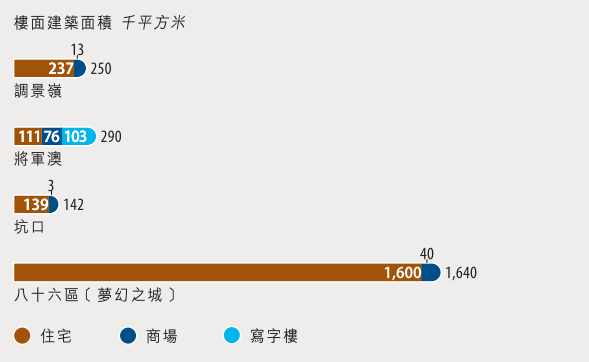
我們的商務物業計劃同樣發展順利。向中國銀行出售奧運站第一期共二萬八千平方米的辦公大樓，已於七月完成。十月，香港金融管理局亦同意購入國際金融中心第二座近三萬平方米的寫字樓面積作為總部，突顯香港站位處擴大後的中區商業金融心臟地帶的優越地位。

我們亦與物業組合發展商緊密合作，因應瞬息萬變的市場情況適當調節各項發展計劃。最值得一提的是，我們已於十一月獲城市規劃委員會批准，修訂九龍站第五、六、七期發展藍圖，改善地盤佈局設計，並包括四百八十米高大樓的設計改動。這些改動能為九龍站整體增值、減低成本，並有利日後進行促銷工作。有見及此，我們與物業組合發展商於十一月為九龍站發展計劃賦與「Union Square」這個新名字，為整個發展計劃提供一個更清晰的市場定位。

將軍澳支綫

將軍澳支綫項目中有關物業發展籌備工作的建築工程，取得極大進展。這些工程屬鐵路相關工程合約的一部分，包括毗連地底鐵路的地基及地庫，連同當鐵路啟用時提供公共運輸中轉站設施所需的發展計劃上蓋建築的外殼和有關部分。

將軍澳支綫物業發展計劃



公司於年底推出將軍澳支綫五十五b區進行投標，若二零零二年市況向好，公司亦會再推出其他項目進行招標。

我們策劃發展時必須以盡量減少上述工程為原則，從而盡可能減低初期費用及持有成本。根據此項原則，公司一方面可將首期資本承擔減至最低，另一方面，發展商獲委聘後，亦可得享建築工程進展迅速之利。例如位於八十六區的將軍澳支綫車廠第一期建築工程，可供日後在車廠上蓋進行發展工程，成為該區綜合規劃的一部分，藉以盡量減少所需進行的物業發展籌備工程。

我們繼續與政府商討落實將軍澳支綫沿綫地盤的批地事宜，並已取得相當進展。儘管這些地盤具有相當規模及甚為複雜，公司於年底前已就五十五b區達成協議，符合預期進度。我們亦與政府部門、公用設施機構等合作，確保能充份提供地盤以外的基建設施。

我們的市場定位明確清晰，因而得以在二零零一年內順利推展公司的招標計劃，並好整以暇，迎接二零零二年。鑑於市況於年底漸見起色，我們即成功推出五十五b區發展項目。視乎後市市況，我們預期將於二零零二年再推出其他項目進行招標。鐵路啟用後，市民出入將軍澳將更為方便，進一步發揮該區交通便利的優勢。

其他發展項目

我們在八月與俊和集團有限公司簽訂合約，發展彩虹站上蓋的一個地盤。該處為地鐵轉乘區內其他交通工具的策略性地點。此項計劃將有助提供更完善的轉車服務、增加零售及住宅單位，另加設泊車設施，方便駕駛人士泊車後轉乘地鐵。我們將於此計劃當中保留大部分股權作投資用途。

我們在柴灣車廠餘下露天部分之上的發展項目尚處於規劃初期，而我們已決定暫延有關發展計劃。然而，我們仍然深信這計劃將可惠及社群，待市道好轉，我們定會再度檢討並重新策劃這發展概念。

毗鄰青衣站的一個地盤目前用作交通轉車站及貨車停車場，有關的策劃工作仍繼續進行。有鑑於青衣區近日的種種轉變，我們須就該地盤重新再構思另一概念。我們現正評估其他可能的規劃方案。

投資物業

雖然兩個大型購物中心在二零零一年間進行翻新工程，令相當部分的商場樓面不能租出，但投資物業收入仍較二零零零年度穩步上升，表現令人鼓舞。未受影響的商場樓面，表現尤勝預期，因而抵銷因施工導致收入損失的影響。

這些良好表現有賴我們高度集中管理購物中心店舖類型組合、商務安排及推廣活動。這些成果，再配合完善保養及舒適怡人的環境，使我們轄下四個購物中心，即德福廣場、青衣城、杏花新城及綠楊坊，繼續成為廣受歡迎的購物熱點。

杏花邨商場經進行大型裝修工程後，搖身一變成爲杏花新城，配合前所未見的「玩樂商場模式」概念，為本港購物中心開創另一嶄新境界。經過一輪積極的宣傳推廣活動後，杏花新城成功吸引來自更多不同地區的顧客，人流大增，並帶來更多商機。杏花新城開幕時，舖位幾近全部租出，表現超乎我們年底的預測。

向有極佳表現的東九龍德福廣場購物中心裝修工程已經完成，煥然一新的德福黃金大道亦已正式開幕。此部分正好位於廣場內人流最盛之處，我們充分發揮此一優勢，適當部署商舖組合，因而取得優秀佳績。

將軍澳支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)	車位數目	預計組合招標期間	預計落成日期
調景嶺站	4	住宅 商場 停車場	236,965 13,000	639	2002-2004年	2006年
將軍澳站 [†]	4	住宅 商場 寫字樓 停車場	110,925 75,514 103,130	1,633	2001-2005年	2007年
坑口站	2	住宅 商場 停車場	138,652 3,500	381	2002-2004年	2006年
八十六區	14	住宅 商場 停車場	160 萬 40,000	4,329	2002-2009年	2012年
總計			230 萬 (2,500 萬平方呎)	6,982		

* 尚待評定，批地條款及完成有關法定程序。

[†] 包括已批出的五十七a區及五十五b區發展組合，詳情如下：

地點	發展商	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	現況	預計落成日期
將軍澳站 五十七a區	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	80	於2000年 7月批出	2004年
五十五b區	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	262	於2002年 1月批出	2005年

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	預計落成日期
彩虹站	俊和集團有限公司	商場 住宅 停車場 泊車轉乘地鐵車位	2,400 17,131	51 450	於2001年 7月批出 (在建中)	2005年

位於青衣站上蓋的青衣城是該區的購物熱點，年內續有極佳表現。年底時，我們已完成策略性調整商舖組合的工作，使該零售中心的商業及購物環境更見盡善盡美。我們貫徹奉行優越的購物中心管理政策，有助更進一步鞏固青衣城作為同區首選購物中心的地位。迄今出租率仍然高企於接近百分之一百的水平。

我們管理旗下購物商場的政策，是與租戶保持緊密合作，並全力發掘無窮創意和行銷概念，務求贏取目標

購物人士歡心。我們亦不遺餘力地統籌及推行市場推廣活動，其中包括廣告宣傳、展覽及名人助興節目以及吸引力豐富的購物優惠計劃等。我們更提供免費穿梭巴士服務，擴大旗下商場與其他地區的接觸面。

就更進一步的發展方面，我們投入龐大資源為九龍心臟區大型綜合式發展項目 Union Square 進行規劃設計、車站與商場之間的通道接駁安排，以及發展工作。該發展項目落成時將為一座面積超過八萬平方

投資物業組合（於二零零一年十二月三十一日）

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	39,658	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,741	-	50%
	停車場	-	136	50%
新界荃灣綠楊坊	商場	12,066	-	100%
	停車場	-	651	100%
香港柴灣杏花邨杏花新城	商場	18,588	-	100%
	停車場	-	415	100%
青衣青衣城	商場	28,791	-	100%
	幼稚園	920	-	100%
	停車場	-	220	100%
	電單車停車場	-	50	100%
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	停車場	-	136	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%

註：上列物業，除杏花邨住客俱樂部外，均租予租戶作商業用途。位於德福廣場一、二期、綠楊坊、青衣城、新葵芳花園、國際金融中心及奧海城的物業批地租約期限至二零四七年六月三十日，其他物業批地租約均超過五十年。

待售物業（於二零零一年十二月三十一日）

地點	類別	可出售樓面面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
九龍海輝道十一號維港灣	住宅	27,741*	-	40%
	停車場	-	579	40%
九龍海輝道十一號奧海城一期	商場	5,896	-	40%
	停車場	-	330	40%
九龍海輝道十一號中銀中心	停車場	-	117	40%

*以樓面建築面積呈列，共包含二百六十七個單位。

管理物業（於二零零一年十二月三十一日）

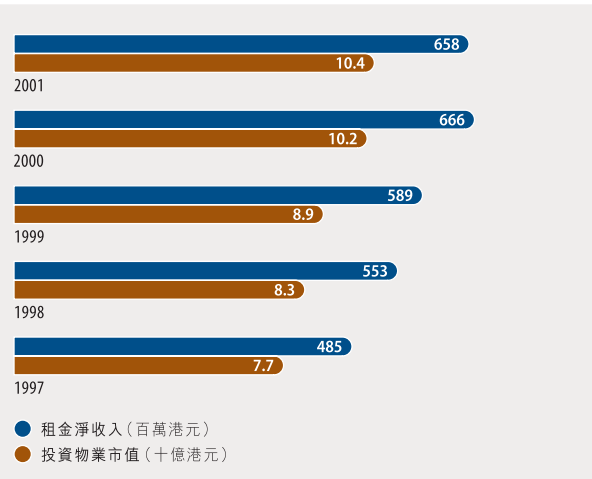
管理住宅單位數目	39,613個單位
管理商場及寫字樓面積	370,022平方米



全球定位

地鐵網絡連接黃金地段，四通八達，公司旗下物業往往令投資者及置業人士趨之若鶩。香港金融管理局決定購入國際金融中心第二期三萬平方米的寫字樓面積，突顯香港站地處新中區商業金融心臟地帶的優越地位。

投資物業



雖然旗下投資物業曾進行大型翻新工程，但投資物業收入仍繼續穩步上升，正好顯示地鐵在物業管理方面的過人之處。

米的大型零售購物中心，並會成為公司轄下的旗艦商場。這個重要的發展項目是地鐵首個擁有大多數權益的商業中心區零售商場發展項目。我們的目標，是為各零售商戶及廣大購物人士締造創意無窮、別樹一幟的零售購物新體驗。我們會繼續與新鴻基地產緊密合作，而新鴻基地產旗下一間附屬公司亦擁有該購物中心的少數權益，並為有關商場通道接駁計劃的發展商。

物業管理

年內，公司逐步接手機場鐵路項目中其他相繼落成物業的管理工作，地鐵現已躋身全港最大物業管理公司之列。截至年底，我們分別負責管理合共三萬九千六百一十三個住宅單位，以及三十七萬零二千平方米的寫字樓和商場面積，物業管理收入上升百分之二十一點七至七千三百萬港元。於往後年度，公司會接手管理更多機場鐵路物業。

經濟普遍疲軟，意味著我們必須繼續嚴加控制成本，同時亦要提供優質且兼具成本效益的服務。我們得以保留全部現有物業管理權，足以證明我們的管業表現出色過人。我們策劃了多項可帶來收入的客戶增值服務，令住戶倍感方便舒適。公司旗下高檔的 Premier Management，特別挑選部分發展項目，提供例如二十四小時管房服務等尊貴服務，大受住戶歡迎。

為住客推出個人化八達通卡，以方便出入及使用其他互動設施，亦同樣大受歡迎。我們在物業管理方面穩佔市場領導地位，並力求在此基礎上再創佳績。為更加方便客戶及提高營運效率，地鐵公司透 Superhome.net 專設的物業入門網站，提供精益求精的資訊及網上管理服務亦不斷。

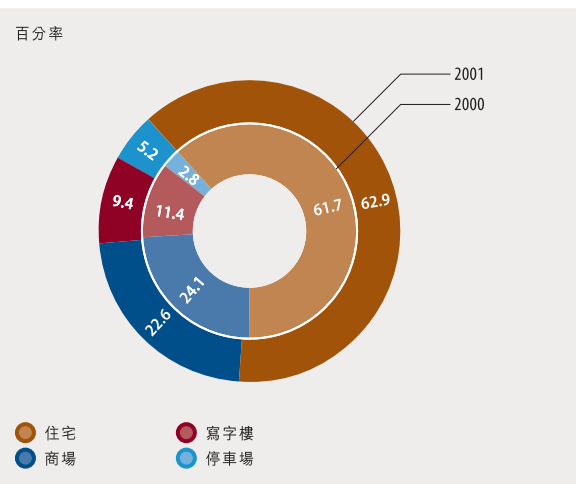
展望

香港利率跟隨美國持續下調，速度之快實屬前所未見，明顯地為物業市場注入強心針。國內移民連年大量湧入，形成本港人口持續增長，繼而亦對樓市發揮一定支持作用。惟因經濟不景、就業前景不明朗，消費意欲相對疲弱，加上樓市出現短暫性的供過於求現象，令樓市受壓。

然而，我們對市場仍保持審慎樂觀。隨著人口增加，不斷有新家庭組成，市民對於優質居住環境的需求仍然殷切。我們的發展計劃地點優越、策劃完善而且管理優良，正好滿足市民需求。從二零零一年的觀察所得，置業人士明顯傾向選擇交通設施完善的市區地段，尤以臨近鐵路設施者為佳。

展望二零零二年，我們會繼續就公司已保留作投資用途的國際金融中心第二期四萬七千平方米的樓面面積制訂租賃計劃。國際金融中心第二期現正進行施工，預期於二零零三年可供租用。當市況合適時，我們將會展開積極的推廣活動。

物業管理收入分佈



地鐵現時為香港最大物業管理公司之一，管理三萬九千六百一十三個住宅單位，而來自此項業務的收入亦有所上升。

地鐵是全港最大物業管理公司之一，
來自此業務的收入更上升
百分之二十一點七，達七千三百萬港元。
公司旗下的 Premier Management 提供貼
身尊貴服務，大受住戶歡迎，
成績有目共睹。

五星居庭



杏花新城及德福黃金大道的翻新工程，以及青衣城零售商舖種類重組工作，已於年底前後全面完成，可望於二零零二年度為我們的投資組合賺取更可觀回報。

我們將透過進一步吸納機場鐵路項目的新落成單位及樓面面積，繼續擴充旗下的物業管理組合。根據有關發展協議規定，物業落成後公司可徵收管理費用，故預期管理費收入會穩步上升。在屋苑內推出使用八達通卡，以及拓展網上及其他住戶支援服務，應會令整個管理組合有所增值。

我們亦正考慮日後有適當商機時，進軍國內市場提供物業管理服務。