



## 物業回顧

- 物業發展利潤大幅攀升百分之十五點六，達三十七億五千五百萬港元
- 成功批出將軍澳沿綫三幅發展地皮
- 投資物業及物業管理表現卓越



黃小姐享受地鐵便捷旅途，並快將遷入設備先進的國際金融中心二期辦公。

藉着把地產發展項目結合地鐵沿綫車站，公司成功為香港締造出新的居住及工作社區。透過公開招標，我們挑選出資深的發展商，以合資形式共同發展。在此安排下，公司在項目發展初期及竣工時也能賺取利潤，結合包括發展項目的收益以及從投資和物業管理所得的持續收益。我們謹慎地把發展項目分期進行，確保能獲市場最大承接。

香港樓市在二零零二年仍然十分疲弱。因此，本年度的業績改善，主要是反映了地鐵物業業務經營手法的相對優勢，包括物業位處優越地段以及擁有優質設計、建造及管理。

甲級寫字樓方面，本地經濟持續疲弱，加上全球股票市場表現不濟，對寫字樓物業的需求構成顯著影響，導致租金下跌及空置率上升。住宅市場繼續受失業率高企及經濟前景不明朗所影響。按揭融資成本大幅下跌，而政府亦於十一月公佈一連串措施，藉此挽救樓市，當中包括於二零零三年度暫停拍賣土地。然而，市場氣氛仍未能得到顯著改善，樓價跌勢尚未停止。經濟低迷，加上香港與鄰近深圳的物價差距驅使市民繼續北上購物，令零售業物業市道雪上加霜。

### 物業發展

儘管市場環境嚴峻，地鐵仍能成功與發展商達成協議，發展將軍澳沿綫的車站上蓋項目。公司亦推出機場鐵路沿綫多個大型住宅發展項目，加上工程進展順利，令物業發展利潤較二零零一年上升百分之十五點六，達三十七億五千五百萬港元。大部分入帳的發展利潤均來自東涌及九龍站物業發展的遞延收入。此外，攤分九龍站Union Square擎天半島第一期的資產亦為公司帶來利潤。

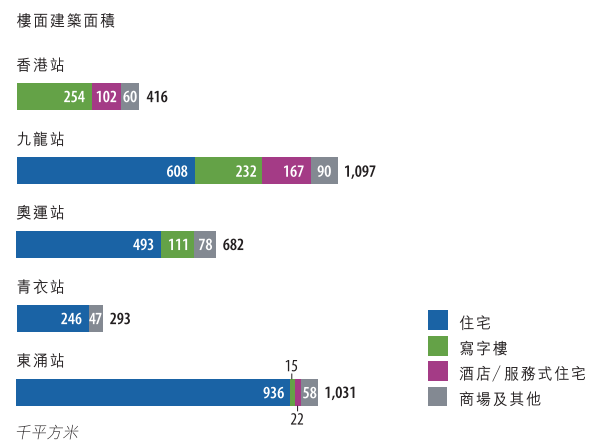
### 機場鐵路

下半年度，機場鐵路沿綫推出三個合共四千零二十五個單位的住宅項目。東涌站海堤灣畔第一期於八月初開始發售，隨後九龍站擎天半島第二期於十一月發售，而東涌站藍天海岸第一期則於十二月中公开发售。市場對上述各項目反應理想。機場鐵路沿綫其他發展項目的住宅物業於年內繼續發售，當中包括九龍站的擎天半島第一期、奧運站的維港灣、帝柏海灣及柏景灣，以及東涌站的東堤灣畔及映灣園第一期。



下班後，彈指之間便可回到青衣盈翠半島安樂窩。

從容可到青衣城，商品琳琅滿目，購物輕鬆自在。



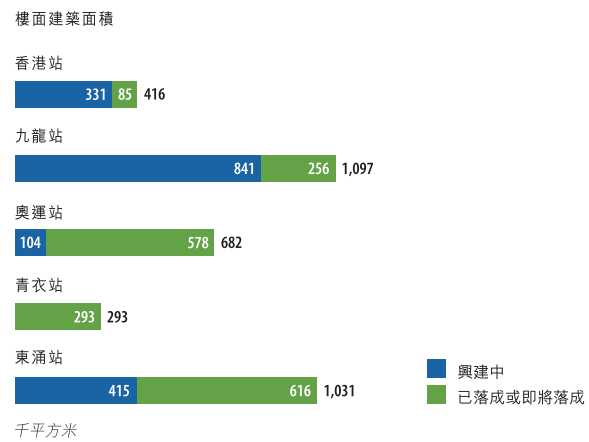
**機場鐵路物業發展計劃**

公司因應瞬息萬變市況調整數項發展計劃，以提升吸引力及價值。

九龍站Union Square及東涌站的多項物業發展按計劃進行。年內，各項物業組合共六千三百八十二個住宅單位已告落成及獲發入伙紙。

面對不斷變化的市場狀況及需求預測，公司已調整多項發展計劃，以提升吸引力及為計劃增值。奧運站D地皮的土地用途便是一例。這塊地皮的用途成功由酒店改為住宅用途，並於三月進行土地交換。該發展項目將會包括一千八百九十六個住宅單位，建築總圖已於十月獲得批准，打樁工程亦已按時間表進行。

位於香港站、樓高八十八層的國際金融中心二期的結構及頂層鋼件裝嵌工程已於十一月完成，而截至二零零二年十二



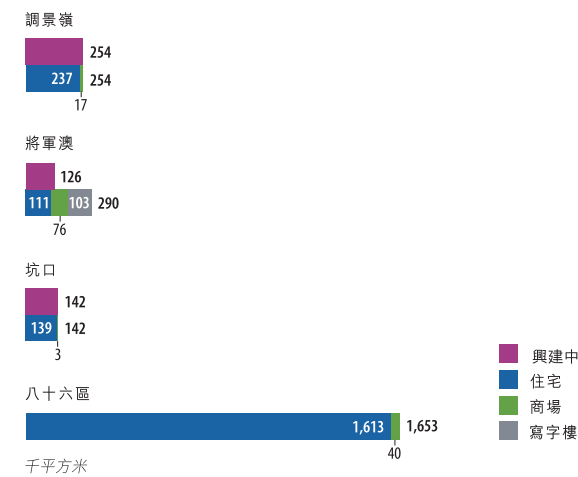
**機場鐵路物業工程進度**

機場鐵路物業發展項目(包括樓高八十八層的國際金融中心二期)的建造續見進展。

月底，幕牆亦鋪設至第六十九層。該廈計劃於二零零三年中落成，屆時將成為中環新商業區心臟地帶內的地標建築。公司持有當中三十三樓至五十二樓共十八層辦公室樓層，命名為「Central 18 Zone at Two IFC」，租務推廣活動已於年內展開。我們正與多名可能租用的大商戶進行初步商討。

公司亦正着手籌備位於Union Square內全新大型購物商場的預租市場推廣。這個購物商場落成後，將成為地鐵旗下第五個購物商場。推廣活動包括制定一個配合該中心以「生活時尚」為定位及設計主題的統一形像，以及進行其他國際市場評估活動。在特定條件限制下，政府已批准進行預租。

**樓面建築面積**



**將軍澳支綫物業發展計劃**

將軍澳綫物業發展項目持續取得進展，三個沿綫新住宅項目的發展權已於二零零二年批出。

**將軍澳綫**

二零零二年，公司向發展商批出將軍澳綫沿綫三個新住宅項目的物業發展權。位於將軍澳站五十五b區的项目已於一月批予由新世界發展有限公司為首的財團，其後公司於六月把坑口站的發展項目批予包括信和置業有限公司及嘉里建設有限公司在內的財團。最後於十月，長江實業(集團)有限公司獲批調景嶺站的物業發展權。

我們繼續尋求方法為發展項目增值，而於五月簽訂將軍澳八十六區的政府租契協議，則標誌着發展香港首個「綠化城市」的第一步。此項龐大發展項目將分十四期進行，地皮總面積達三十二點六公頃，預計十年後落成，屆時將提供二萬一千五百多個住宅單位，全部座落於園林環境內。

**其他發展項目**

年內，公司獲城市規劃委員會額外批出一千一百三十二平方米住宅面積，作為彩虹站泊車轉乘地鐵發展項目的一部分。此乃繼先前批予該混合發展的二千一百二十二平方米額外面積後，再獲增加批出的發展面積。

公司有意把現時青衣站旁的運輸交匯處及貨車停車場改為混合發展用途。我們正考慮當地居民的意見，對這項發展概念進行檢討。

**投資物業**

儘管零售價格於通縮情況下連續四年多下跌，對零售商及業主構成龐大壓力，但我們的購物商場仍然表現良好，租金及零售營業額均較二零零一年錄得強勁增長，使租金收入增加百分之九點八，達八百九十七萬港元。

我們旗下四個購物商場——德福廣場、青衣城、杏花新城及綠楊坊的出租率均達百分之百，彰顯上述商場的優越位置及優良環境，同時亦是公司與零售商戶緊密合作之成果。年內，地鐵透過策略性及有效的宣傳活動增強商場的人流，以保障公司的租金收入。

年初，我們亦於全綫商場推出嶄新的「全面優質顧客服務」計劃，推廣優質客戶服務。該項計劃深受商戶歡迎，他們認同在現時競爭激烈的環境中優質服務的重要性。該項計劃的首個目標是提高對服務質素重要性的意識，並透過實施領導業界的服務標準，增加旗下購物商場及商戶的競爭力。