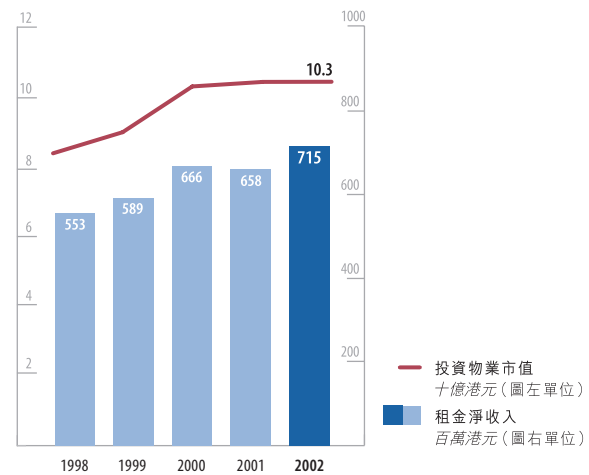




享用盈翠半島會所設施，甚為愜意。

卸下一周工作辛勞，到網球場舒展筋骨，運動後結伴暢談，一樂也。



#### 投資物業

公司的購物商場維持百分之百的出租率，使所得租金增長強勁。

最後，該項計劃亦以設立量化的服務指標，以便在商戶選擇及管理方面能夠獲得更佳效果。

#### 物業管理

能夠躋身成為香港其中一間最大型的物業管理公司，證明我們能以相宜價格提供優質服務以及具備為客戶持續增值的能力。我們於二零零二年繼續創出佳績，令物業管理的收入上升百分之十六點四，達八千五百萬港元。有此驕人成績，主要有賴新近落成的機場鐵路物業及其他物業管理服務，如八達通卡通行業務以及地鐵物業代理有限公司所帶來的佣金收入。該代理公司為地鐵全資附屬公司，代理香港的物業買賣及租賃業務。

年內，我們的物業管理相關業務繼續多元化擴展。奧運站帝柏海灣發展項目的一千三百一十二個住宅單位已告完成，

並已移交個別業主，開始由地鐵的物業管理接手管理。東涌站海堤灣畔第一期落成後，我們的管理組合因此增添一千一百四十九個住宅單位，令公司所管理的住宅單位由二零零一年的三萬九千六百一十三個上升至四萬二千零七十四個，而公司的管理組合亦包括三十七萬零二十二平方米的商場樓面。

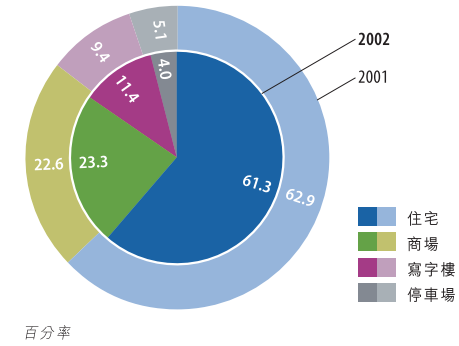
公司旗下三個購物商場內的商用停車場、國際金融中心第一期的停車場以及所有機場鐵路住宅發展項目均採用八達通卡大廈通行系統。此項先進的智能卡通行系統已逐步擴展至並非由公司管理的物業。

#### 物業代理

憑藉豐富的專門知識來拓展物業收入來源，我們遂於二零零一年底成立地鐵物業代理有限公司，為公司所管理的住宅項目的住客提供一站式代理服務。此項業務的成功為二零零二年的收入增添五百萬港元。

#### 海外物業業務

公司備受推崇的物業業務涉及多個不同範疇，憑藉豐富的專門經驗，我們認為在香港境外尤其是中國大陸可供發揮的機會多不勝數。我們遂於二零零二年成功踏出第一步。



#### 物業管理收入分佈

二零零二年地鐵獲授更多物業管理權，二零零三年可望錦上添花。

我們成功進入深圳的物業管理市場，簽訂合約為豪華住宅發展項目一部分的東海花園會所及君豪閣提供物業管理服務。此外，來自各個部門負責不同專業範疇的員工亦為東海花園的發展商東海聯合(集團)有限公司提供出租及管理前期的顧問服務，當中包括市場定位、概念設計、商戶組合、租賃策略、市場推廣及管理計劃，涉及深圳市內三個商場項目，包括東海購物廣場一、二期及景田銀座。我們亦向北京世紀朝陽房地產開發有限公司為其位於北京的棕櫚泉國際公寓提供管理前的諮詢服務。

在新加坡方面，我們成功取得首份物業發展顧問合約。公司獲新加坡Land Transport Authority選中，為位於新加坡市中心北面的住宅區Serangoon Central的擬建地鐵站一幅佔地二萬四千九百八十平方米的土地，提供發展組合及市場推廣方面的顧問服務。

#### 展望

我們對二零零三年的物業市場展望維持審慎。待全球經濟好轉，甲級寫字樓的需求方面會陸續改善。住宅市場的復甦會因市場尚餘大量供應而被拖慢。但中期而言，二零零三年暫停拍賣土地可望穩定物業市場及增強公司的盈利能力。

寫字樓方面，公司佔國際金融中心二期內四萬六千六百平方米的寫字樓樓面可望於二零零三年第三季入伙，而臨近入伙前的「Central 18 Zone at Two IFC」預租活動，將愈加緊步伐。至於商場物業方面，Union Square內購物中心的主要商戶市場推廣活動將會於二零零三年展開，而我們將會繼續與零售商戶緊密合作，維持現有四個投資物業的競爭力。

公司的物業管理組合將持續擴展，二零零三年將加入映灣園及藍天海岸。此外，公司以高尚住宅及商業樓宇為主要對象的Premier優質物業管理服務，將會拓展到國際金融中心二期以及Union Square的擎天半島及君臨天下。

預計我們於二零零二年在海外建立的橋頭堡，將有助公司把專業服務擴展至香港境外，以及發掘於中國大陸的商機。



父母家住杏花邨，搭乘地鐵探望，咫尺之間，盡享逍遙。

更可偕夫到杏花新城稍事停留，盡情購物。

#### 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	
<b>香港站</b> (國際金融中心)	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			
<b>九龍站</b> 第一期 (漾日居)	永泰控股有限公司	住宅	147,547	1,332	2000年 落成	
	淡馬錫控股有限公司	停車場				
	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					
	九龍倉集團有限公司	住宅	210,319	1,270		2002-2003年 分期落成
	會德豐有限公司	停車場				
	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						
第二期 (擎天半島)	新鴻基地產發展有限公司	住宅	100,000		2004年	
		過境巴士站	5,886			
		停車場		412		
第四期 (君臨天下)	恒隆地產有限公司	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		2005-2008年 分期落成	
		寫字樓*	231,778			
		服務式住宅*	72,472			
		酒店	95,000			
		住宅	21,300			
		幼稚園	1,050			
		停車場		1,743		
九龍站小計			1,096,947			

#### 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		
<b>奧運站</b> 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	111,000		已於2000年 全部落成		
	中銀集團投資有限公司	商場	14,900				
	嘉里建設有限公司	住宅	169,950				
	中國海外發展有限公司	室內運動場	13,219				
	發展銀行置地有限公司	停車場		1,380			
	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	47,500			2001-2002年 分期落成
		嘉里建設有限公司	住宅	220,050			
		中銀集團投資有限公司	街市	1,100			
		中國海外發展有限公司	停車場			932	
	第三期	新鴻基地產發展有限公司	住宅	103,152			2005年
	幼稚園	1,300					
	停車場		300				
奧運站小計			682,171				
<b>青衣站</b> (盈翠半島及青衣城)	長江實業(集團)有限公司	商場	46,170		已於1999年 全部落成		
	和記黃埔有限公司	住宅	245,700				
	中信泰富有限公司	幼稚園	925				
		停車場		920			
青衣站小計			292,795				
<b>東涌站</b> 第一期 (東堤灣畔·東薈城 及海堤灣畔)	恆隆有限公司	寫字樓	14,999		1999-2005年 分期落成		
	恆基兆業地產有限公司	商場	48,491				
	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	275,501				
	太古地產有限公司	幼稚園	700				
		停車場		2,037			
	第二期 (藍天海岸)	香港興業國際集團	商場	2,499			2002-2005年 分期落成
		豐隆實業有限公司	住宅	253,100			
		Recosia Pte Ltd.	幼稚園	350			
			停車場			617 <sup>†</sup>	
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	4,996		2002-2005年 分期落成		
		住宅	407,300				
		街市	508				
		幼稚園	350				
		停車場		1,211			
東涌站小計			1,030,794				
總計			3,518,607	14,362			

\* 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，車位數目介乎六百一十七至七百四十五個之間。



環境舒適，時有新發現。



光顧鍾愛食肆，享受天倫之樂。



## 將軍澳支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	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	26,005	75	於2000年 7月批出	2005年
		商場	3,637			
		停車場				
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	84,920	258	於2002年 1月批出	2006年
		商場	11,877			
		停車場				
坑口站	信和置業有限公司 嘉里建設有限公司	住宅	138,652	369	於2002年 6月批出	2005年
		商場	3,500			
		停車場				
調景嶺站	長江實業(集團)有限公司	住宅	236,965	587	於2002年 10月批出	2007年
		商場	16,800			
		停車場				

## 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 招標期間	落成日期
將軍澳站	2	商場	60,000	1,291	2004-2005年	2007年
		寫字樓	103,130			
		停車場				
八十六區 (將軍澳南站)	14	住宅	160萬	4,131	2004-2009年	2013年
		商場	40,000			
		停車場				

\* 尚待審定，落實批地條款及完成有關法定程序。

## 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	預計 落成日期
彩虹站	俊和集團有限公司	住宅	19,182	54	於2001年 7月批出	2006年
		商場	2,400			
		停車場				
		泊車轉乘地鐵車位	450			

## 投資物業組合(於二零零二年十二月三十一日)

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	39,671	-	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	18,468	-	100%
	停車場	-	415	100%
青衣青衣城	商場	28,911	-	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%
香港鰂魚涌康怡花園停車場大廈第一期	停車場	-	292	100%
香港夏愨道十八號海富中心天台廣告板	廣告板	-	-	100%
香港夏愨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(於二零零二年十二月三十一日)

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	20,534	-	40%
	停車場	-	579	40%
九龍海輝道十一號奧海城一期	商場	5,898*	-	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Union Square漾日居	住宅	137	-	100%
	停車場	-	2	100%
九龍柯士甸道西一號Union Square擎天半島第三、五及六座	住宅	-	-	20.11%
	五十樓或以下	5,373	-	100%
	五十一樓或以上	4,484	-	100%
	停車場	-	314	100%

\* 可出售樓面面積

## 管理物業(於二零零二年十二月三十一日)

管理住宅單位數目	42,074個單位
管理商場及寫字樓面積	370,022平方米