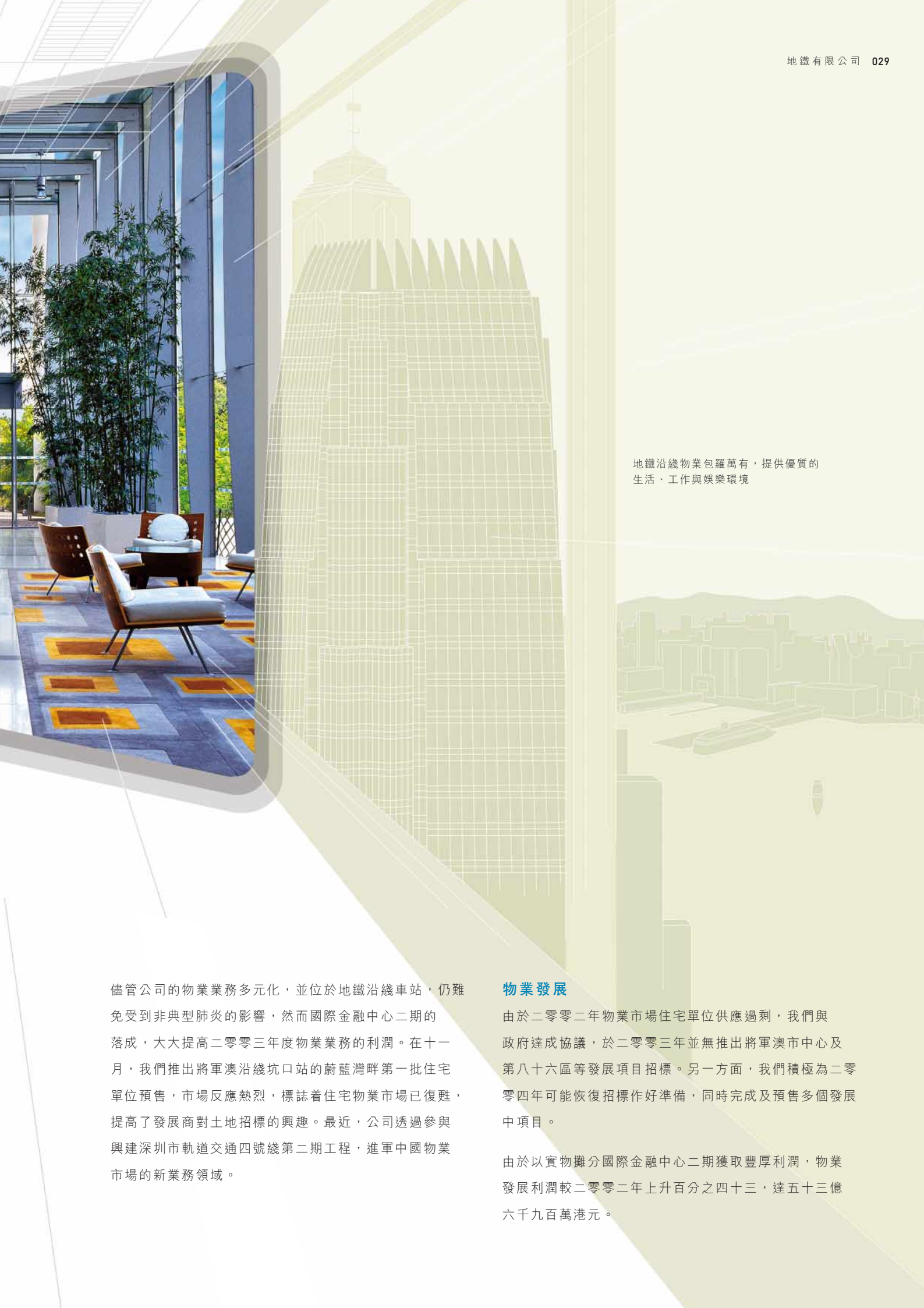




## 物業回顧

- 物業發展利潤大幅上升百分之四十三，達五十三億六千九百萬港元，主要來自國際金融中心二期的收益
- 成功出租國際金融中心二期及推售坑口站的蔚藍灣畔
- 進一步進軍中國物業市場



地鐵沿綫物業包羅萬有，提供優質的生活、工作與娛樂環境

儘管公司的物業業務多元化，並位於地鐵沿綫車站，仍難免受到非典型肺炎的影響，然而國際金融中心二期的落成，大大提高二零零三年度物業業務的利潤。在十一月，我們推出將軍澳沿綫坑口站的蔚藍灣畔第一批住宅單位預售，市場反應熱烈，標誌着住宅物業市場已復甦，提高了發展商對土地招標的興趣。最近，公司透過參與興建深圳市軌道交通四號綫第二期工程，進軍中國物業市場的新業務領域。

### 物業發展

由於二零零二年物業市場住宅單位供應過剩，我們與政府達成協議，於二零零三年並無推出將軍澳市中心及第八十六區等發展項目招標。另一方面，我們積極為二零零四年可能恢復招標作好準備，同時完成及預售多個發展中項目。

由於以實物攤分國際金融中心二期獲取豐厚利潤，物業發展利潤較二零零二年上升百分之四十三，達五十三億六千九百萬港元。



國際金融中心二期的控制中心，是智能大廈智珠所在

### 機場鐵路物業

本年度機場鐵路物業發展的最重大事項為國際金融中心二期的落成及當中由公司全資擁有十八層共四萬六千六百平方米優質寫字樓樓面「Central 18 Zone at Two IFC」(三十三樓至五十二樓)的租務活動成功展開。落成後，國際金融中心二期已成為香港商業中心區一座樓高八十八層的新地標。國際金融中心商場及位於北面地盤的一千二百多個車位亦已於二零零三年中完成，其餘兩座酒店大樓的工程亦進展良好，預期可於二零零五年初落成。以實物攤分估值約三十億港元的國際金融中心二期十八層寫字樓及一千二百個車位利潤已於七月入帳。

儘管國際金融中心二期工程技術十分複雜，施工期亦相當緊迫，但在每個限期前都能完成重要施工指標，最終如期竣工，為公司締造重大成就，更證明地鐵、發展商及承建商能透過緊密合作，成功採用高度機械化的建築方法。

至於機場鐵路沿綫其他項目，九龍站上蓋的Union Square發展項目陸續完工，將發展成為西九龍的新地標。其中君臨天下及擎天半島第二期已分別於七月及十月獲發入伙紙。君臨天下的住宅單位計劃於二零零四年初發售，而樓高一百零二層的商業大廈的地基及地庫挖掘工程已於年底完成，商場的主結構外殼亦將如期於二零零四年底由發展商移交予地鐵。

此外，在奧運站奧海城一期商場的改裝及翻修工程已展開。東涌站共一千六百二十七個單位於六月公開發售，當中海堤灣畔第二期佔三百八十七個單位，而映灣園第二期則佔一千二百四十個單位。

### 將軍澳綫及彩虹站物業發展

在將軍澳綫沿綫我們專注於興建已批出的住宅及商場發展項目。十一月，我們的發展商信和置業成功預售蔚藍灣畔。該項目位於坑口站上蓋，共有二千一百三十個住宅單位。我們亦已開始籌備位於坑口站名為「連理街」的三千五百平方米商場的租務推廣活動。連理街與Union Square商場，將成為我們第五個及第六個商場，進一步加強及擴展我們的投資物業組合。

位於調景嶺站地盤A及彩虹站的發展計劃的住宅單位設計已敲定，可望於二零零四年中開始預售。以新世界為首的財團因應市場需要，修改了將軍澳市中心第五十五b區項目的政府批地條款，將住宅單位數目上限由一千三百五十個增加至一千四百七十二個，同時將單位平均面積由六十三平方米減至五十七平方米。不僅改善單位面積組合更有助日後物業的銷售。

為籌備二零零四年的發展項目招標工作，我們已撥用大量資源修訂及改善第八十六區Dream City的總網規劃藍圖，增加樓宇通風及提供更多戶外空間。我們預期可按此改善計劃於二零零四年底就第一期發展進行招標。

### 投資物業

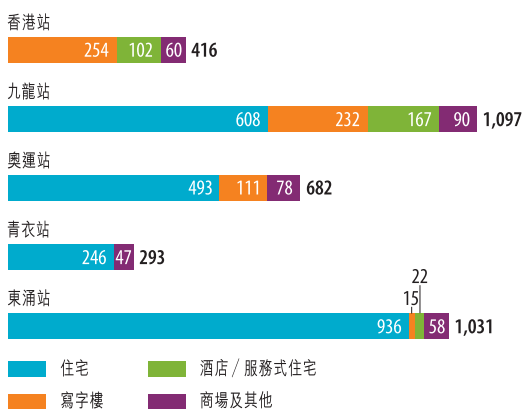
公司的投資物業租務情況無可避免地受到非典型肺炎及上半年經濟持續疲弱的打擊。由於公司致力建立一個強大的租戶組合以令其租約增加價值，在非典型肺炎期間，公司對租戶特意支持，包括暫時寬減租金。這導致年內投資物業收入較二零零二年輕微下跌百分之一至八億八千八百萬港元。

#### 機場鐵路物業發展計劃

儘管將軍澳綫項目招標暫停，地鐵繼續如期興建機鐵沿綫項目。

##### 樓面建築面積

千平方米

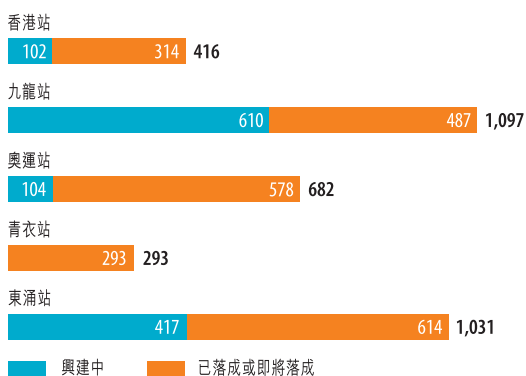


#### 機場鐵路物業工程進度

繼國際金融中心二期落成後，機鐵沿綫建造工程的焦點落在九龍站Union Square及東涌站住宅單位上。

##### 樓面建築面積

千平方米



#### 將軍澳綫物業發展計劃及進度

二零零三年將軍澳綫發展項目的建造工程陸續展開，並預售坑口站蔚藍灣畔住宅單位。

##### 樓面建築面積

千平方米

