

我們的員工在非典型肺炎期間表現出色，確保租住客的安全及減低疫症爆發對公眾信心的影響。我們亦進行積極的推廣活動如推出具吸引力的回贈計劃以支援租戶。因應當時的情況，我們亦充分配合政府放寬內地自由行旅客到港的旅遊限制，採取積極措施，推出度身訂造的計劃如舉辦購物團以帶領高消費的內地旅客至我們的商場購物。這些計劃在提高租戶的營業額方面十分奏效。

嶄新的優質客戶服務計劃「全面優質顧客服務」及電腦化的「租賃管理系統」於年內完成，進一步提升優質物業管理標準及口碑，並收到良好效果及成為香港業界的指標。

國際金融中心二期為優質寫字樓物業，擁有良好管理，因此在非典型肺炎、伊拉克戰事及經濟疲弱期間，雖然租務市場審慎氣氛持續，但國際金融中心二期仍能招徠租戶。我們積極向目標租戶、代理商及商界人士介紹該大廈的優勝之處，推介其為要求較嚴格的跨國公司的理想辦公室。

地鐵的優質零售物業人流如鯽，運作暢順



瑞士銀行界巨擘瑞士銀行決定租用七層國際金融中心二期寫字樓，成為二零零三年香港最大和最矚目的單一寫字樓租戶搬遷行動。該座大樓已獲香港金融管理局等多家知名機構所使用，瑞士銀行的加入更能進一步提升國際金融中心二期作為頂級公司匯聚之地的形象。於二零零三年底，Central 18 Zone約百分之六十的樓面面積已被租出。

物業管理

二零零三年物業管理的收入較二零零二年上升百分之十一至九千四百萬港元。於二零零三年，我們的物業管理相關業務繼續多元化擴展。東涌站的藍天海岸、映灣園及海堤灣畔第二期、以及Union Square的擎天半島第一期為我們的管理組合增添四千八百四十一個住宅單位，令地鐵管理的住宅單位總數由二零零二年的四萬二千零七十四個上升至四萬六千九百一十五個。

國際金融中心二期為最大的新增管理項目。作為頂級跨國銀行、金融及相關機構匯聚之地的智慧型寫字樓大廈，國際金融中心二期需要最完善的大廈管理服務，因此被納入地鐵最近推出的優越管理服務之列，該項服務專長為高級住宅及商業物業提供管理服務。由於新增國際金融中心二期項目，令地鐵管理的商業及寫字樓總樓面面積由二零零二年的三十七萬零二十二平方米，大幅增加至五十五萬八千七百九十六平方米。

國際金融中心二期的專業管理提供二十四小時全面技術服務，這不但適用於公用設施，亦適用於租戶物業包括在租戶搬入前的裝修設計審查，及租用期間的維修和環境衛生服務等方面。

我們在年內更引入電腦化網上工作管理系統，提升我們的物業管理業務的效率。該系統能處理所有工作流程及過程，並直接連接現有的物業管理系統。

此外，我們於上半年達成一項重要工作指標，就是成功遏止非典型肺炎病毒在我們管理的樓宇擴散。所有員工均能在極短的時間內採取有效的預防措施。

公司積極支持環保，因此在我們管理的所有樓宇內推動廢物循環再用，回收廢紙、舊衣服及各類被廢置物品以供循環再用。

物業代理

雖然面對非典型肺炎及疲弱經濟的雙重打擊，我們的物業代理服務仍能保持增長。地鐵物業代理有限公司於年內共完成一百八十宗交易，錄得總共六百萬港元的收入，較二零零二年上升百分之十六點一。

中國及海外物業業務

繼於二零零二年成功進軍深圳物業管理市場後，我們於二零零三年進一步開拓中國大陸市場。我們再度於深圳取得郁金香花園住宅發展的管理前期合約。我們亦於重慶取得大型住宅發展項目重慶棕櫚泉國際公寓的管理前期合約。在北京，公司與北京世紀朝陽房地產開發有限公司組成策略夥伴關係，提供不同範疇的物業管理服務以及在北京管理著名的棕櫚泉國際公寓發展項目。

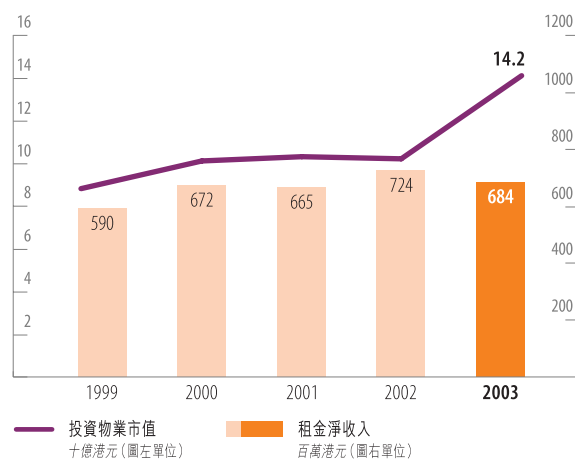
二零零三年十月，公司的物業管理部門獲邀出席在上海舉行的二零零三年中國物業管理國際高峰會並發表演說，而派代表出席該項盛事的傳媒及物業界機構超過二百家，令地鐵在中國的形象得到進一步提升。



各類新店為我們的商場注入新動力

投資物業

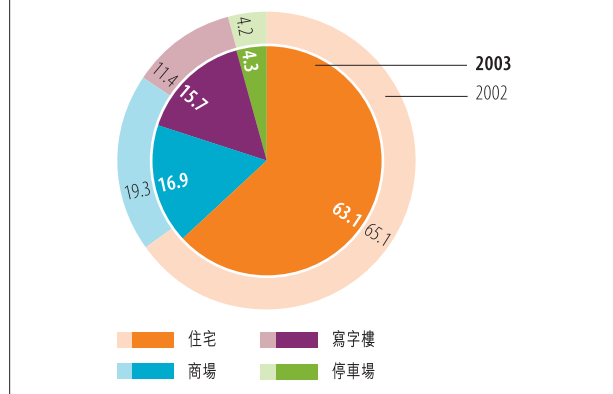
由於國際金融中心二期十八層寫字樓被撥入地鐵投資物業內，投資物業市值因而上升。



物業管理收入分佈

來自寫字樓方面的物業管理收入因國際金融中心二期的加入而推高。

百分率



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					
(國際金融中心)	新鴻基地產發展有限公司	寫字樓	254,186		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		
	中銀集團投資有限公司	停車場		1,344	
香港站小計			415,894		
九龍站					
(Union Square)					
第一期 (漾日居)	永泰控股有限公司	住宅	147,547	1,332	已於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					
第二期 (擎天半島)	九龍倉集團有限公司	住宅	210,319	1,270	已於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					
第三期	新鴻基地產發展有限公司	住宅	100,000		2005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	864	已於2003年 落成
		停車場			
第五、六及七期	新鴻基地產發展有限公司	商場	82,750		2006-2008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		



國際金融中心將機場鐵路與香港商業中心地帶連繫一起

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
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	111,000		已於2000年 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 嘉德房產發展有限公司	室內運動場 停車場	13,219	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		已於2001-2002年 落成
	嘉里建設有限公司	住宅	220,050		
	中銀集團投資有限公司 中國海外發展有限公司	街市 停車場	1,100	932	
第三期	新鴻基地產發展有限公司	住宅 幼稚園 停車場	103,152 1,300	294	2005年
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	商場	46,170		已於1999年 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 停車場	925	920	
青衣站小計			292,795		
東涌站					
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	48,331		
	新世界發展有限公司	酒店	22,000		
	新鴻基地產發展有限公司 太古地產有限公司	住宅 幼稚園 停車場	275,501 855	2,041	
第二期 (藍天海岸)	香港興業國際集團	商場	2,499		2002-2007年 分期落成
	豐隆實業有限公司	住宅	253,100		
	Recosia Pte Ltd.	幼稚園 停車場	350	617 [†]	
第三期 (映灣園)	長江實業(集團)有限公司	商場	4,996		2002-2007年 分期落成
	和記黃埔有限公司	住宅	407,300		
		街市	508		
		幼稚園 停車場	350	1,211	
東涌站小計			1,030,789		
總計			3,518,596	14,360	

* 根據最新批出的總綱規劃藍圖, 寫字樓面積介乎十八萬一千七百七十八至二十三萬五千七百七十八平方米之間, 服務式住宅面積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, 酒店面積則介乎九萬五千至十四萬五千平方米之間。而車位實際數目有待確定。

[†] 根據最新總綱規劃藍圖, 車位數目介乎六百一十七至七百四十五個之間。



國際金融中心二期二十四小時提供服務

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	74	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	249	於2002年 1月批出	2006年
		商場	11,877			
		停車場				
坑口站 (蔚藍灣畔，連理街)	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	2006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	預計 落成日期
將軍澳站	2	商場	60,000	1,291	2005-2006年	2009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	2004-2010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	2005年
		商場	2,400			
		停車場				
		泊車轉乘地鐵車位	450			

投資物業組合(於二零零三年十二月三十一日)

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 - 國際金融中心二期 - 國際金融中心一期	寫字樓	39,529	-	100%
	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%

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(於二零零三年十二月三十一日)

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	14,085	-	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擎天半島一期 - Union Square擎天半島二期	住宅	3,905	-	51.92%
	停車場	-	240	100%
	住宅	18,148	-	36.22%

*可出售樓面面積

管理物業(於二零零三年十二月三十一日)

管理住宅單位數目	46,915個單位
管理商場及寫字樓面積	558,796平方米