

物業業務 將物業業務 提升香港以至海外的生活質素

君臨天下、藍天海岸、映灣園、蔚藍灣畔及
清水灣道8號推售情況理想

地鐵國際金融中心二期物業全部租出



在香港以至中國的物業管理組合繼續擴大

將軍澳八十六區「夢幻之城」第一期合約批出

所有商場業務表現強勁



- > 物業發展利潤四十五億六千八百萬港元
- > 物業投資及管理收入上升百分之十二點一至十一億零八百萬港元
- > 地鐵物業發展銷售走勢強勁

機場鐵路及將軍澳綫物業發展銷售成績理想。

地鐵二零零四年的各項物業業務，隨著香港物業市場的持續復甦、旅遊尤其是來自內地旅客的增長，以至經濟氣候的整體改善而有增長。

物業發展

年內物業發展收入達四十五億六千八百萬港元，較二零零三年下降八億零一百萬港元，主要原因是在二零零三年以實物攤分的國際金融中心二期樓層部份確認為收入。二零零四年，我們的物業發展商把握市場氣氛的改善，透過逐步分期推出單位，在銷售價格與銷量之間維持平衡，從而獲取最大的利潤。

機場鐵路

機場鐵路沿綫物業的發展利潤，主要來自九龍站 Union Square 商場部分主結構外殼，共約五萬七千五百零六平方米，公司已於十二月份接收。其他利潤包括來自君臨天下攤分所得盈餘部份，以及來自東涌站二期及三期（藍天海岸及映灣園發展項目）、君臨天下等所確認的遞延收益。



物業市場的興旺氣氛有利於物業銷售及預售。位於 Union Square 君臨天下的豪華住宅單位於年內推出，成績非常理想。映灣園九座及十一座的預售亦獲得極佳的市場反應。東涌站二期藍天海岸發展項目第二座的三百九十二個住宅單位，已於九月推出發售。映灣園六、七及八座已獲發入伙紙。

公司及其物業發展商繼續與政府及城市規劃委員會配合，改進我們未來的發展計劃，以切合市場發展的趨勢。東涌站二期藍天海岸發展項目的總綱規劃藍圖已作出修訂，將低層發展項目中的原來八幢十三層大廈，改為六幢十五層大廈，從而提供更多休憩用地，此項修訂已於八月獲城市規劃委員會批准。至於青衣站，城市規劃委員會決定就我們建議將部份貨車停車場改為商場的計劃，決定按城市規劃條例進行法定圖則修訂。

在九龍站，發展商配合毗鄰地區尤其是西九龍文化區，以及九鐵未來九龍南環綫的規劃及興建所帶來的商機，對 Union Square 第五、六、七期發展項目的計劃及設計進行檢討。因此，Landmark Tower 發展項目可能延期至二零一零年完工。

將軍澳綫

將軍澳綫沿綫物業的發展利潤來自坑口站，該站上蓋物業蔚藍灣畔及其相連的商場「連理街」，已於十二月獲發入伙紙。蔚藍灣畔住宅單位的銷售情況極佳，百分之九十以上的單位已於年底前預售售出。該項目並於十一月獲香港測量師學會頒發「二零零四年十大樓則大獎」。其相連的三千五百平方米商場，「連理街」的預租情況亦取得良好進展，大部份單位已落實租出。

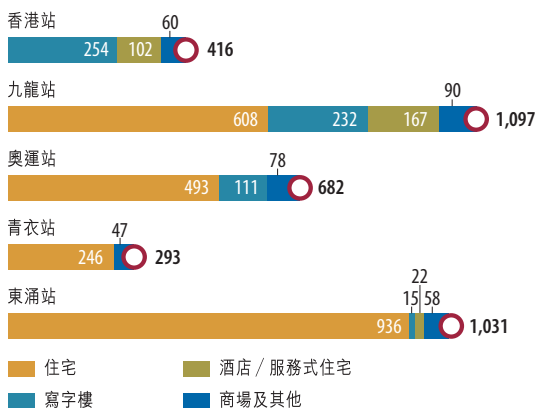
五十七a區的發展項目已於八月取得預售同意書，發展商預期於二零零五年年初推出銷售。五十五b區的發展項目

已計劃預售並可能於二零零五年第一季度取得預售同意書。

八十六區「夢幻之城」總綱規劃藍圖的重大更改於八月獲得批准，該計劃全面推行花園城市及無污染的概念。位處將軍澳綫車廠以及未來將軍澳南站的八十六區第一期發展項目，於十二月向發展商招標。有別於我們以往的物業招標，地鐵同意在首期發展項目的招標中，與投標者各自支付一半地價；因此，吸引得多個中型以及大型發展商參與投標，並向公司提供具吸引力的條款。結果於二零零五年一月，由長江實業(集團)有限公司的一間附屬公司中標。

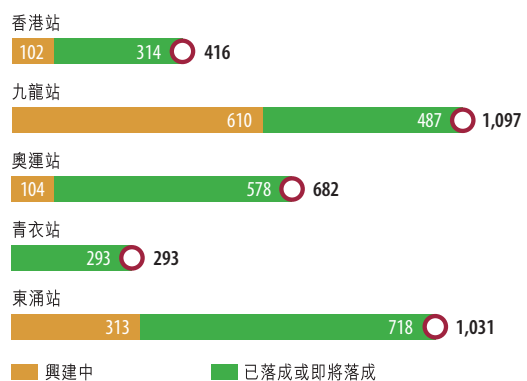
公司已於二零零五年一月，向城市規劃委員會提交一份有關五十六區的規劃申請，將商業用途地盤改為按商業原則較可行的混合用途發展項目。

樓面建築面積
千平方米



機場鐵路物業發展計劃
若干物業計劃配合市場發展趨勢而有所修訂。

樓面建築面積
千平方米



機場鐵路物業工程進度
在九龍站及東涌站的建築工程為機場鐵路物業發展的重點。