

投資物業

由於經濟持續復甦以及來自內地旅客的增長，投資物業所得收入較二零零三年增長百分之十一點九，達九億九千四百萬港元。該項增長主要由較高的續約租金、更佳的營業額分成、推廣場地收入提升，以及國際金融中心二期較高的租金收入所致。

地鐵旗下商場德福廣場、青衣城、綠楊坊，及杏花新城，再次取得百分之百的出租率。若干新的大型租戶於二零零四年期間與公司簽約，最為矚目的是宜家傢俬，於九龍灣德福廣場開設其九龍區最大的分店，總樓面面積約達七千八百平方米。截至年底，地鐵的投資物業組合總面積達十七萬六千零二十平方米。

由於國際金融中心二期具備超卓的技術規格、優良的品質及完善的管理標

準，吸引得更多的本地及國際公司，對此優質寫字樓的需求不斷上升。截至年底，地鐵持有並命名為「Central 18 Zone at Two IFC」的十八層寫字樓已全部租出。為進一步提高服務質素，該大樓推出最新的技術服務模式，向租戶提供全方位的廿四小時技術服務。

公司致力改善旗下商場物業的零售環境，以提高其價值。三月，青衣城三樓其中一千一百平方米的樓面面積更改為一個新的主題區域，使其租金收入及商場形象均同時得以提升。

八月，杏花新城地下同樂港翻新為消閒娛樂區，其中開設了遊戲機中心、音像店及書店。

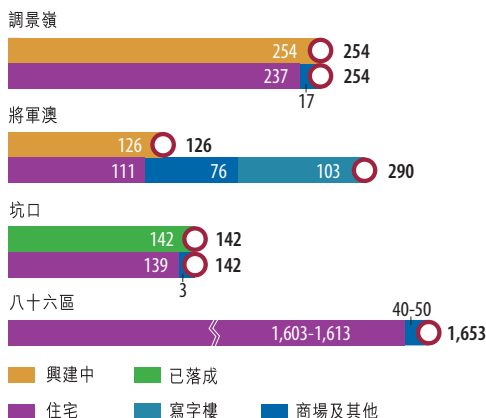
地鐵旗下所有商場，均獲益於內部消防安全評估的完成，以及為提供第三代流動電話服務，而對現有綜合流動電訊系統的升級。

透過舉辦市場推廣及促銷活動、幸運大抽獎、獎品換領及文娛藝術表演等，公司不斷對旗下所有商場的租戶作出支持。總體而言，誠如為中國內地旅客定期舉辦的週末購物遊，該等推廣活動有助提高商場形象、顧客流量及零售額。此外，地鐵嶄新的「全面優質顧客服務計劃」廣受租戶支持，並已在所有商場推行。該計劃定期聘用神秘顧客測試前綫服務質素，並向租戶提交回應意見。

物業管理及其他業務

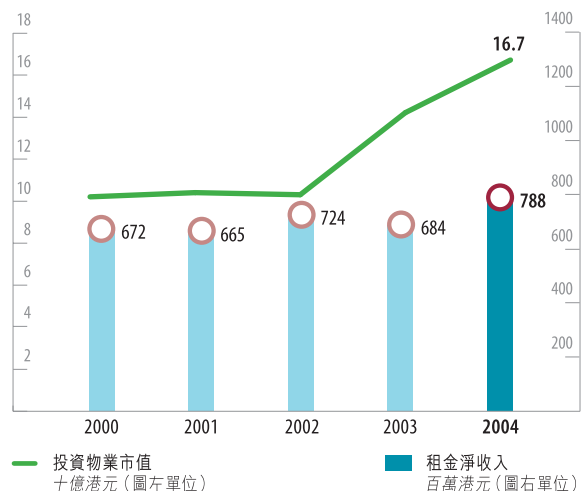
地鐵的物業管理組合於年內保持穩定增長，物業管理收入較二零零三年增長百分之十四點九，達一億零八百萬港元。年內組合總共增加二千三百六十八個單位，包括擎天半島的八百五十四個單位，君臨天下的一千一百二十二個單位，以及藍天海岸的三百九十二個單位。因此截至年底，地鐵共

樓面建築面積
千平方米



將軍澳綫物業發展及計劃

發展商競投將軍澳八十六區「夢幻之城」一期的反應踴躍。



投資物業

地鐵投資物業均已全部租出而且租金有所上升。

管理四萬九千二百八十三個住宅單位，以及五十五萬八千七百九十六平方米的商業及寫字樓樓面面積。

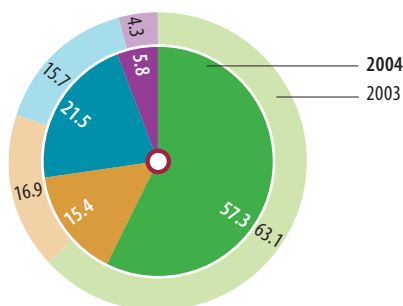
二零零四年期間地鐵成立一個專責工作組，致力在二零零五年中取得ISO 9001:2000、ISO 14000:2004及OHSAS 18001:1999的認證。年內並召開了正式經驗分享會，以增強部門之間的溝通和提高效率。

物業代理所得收入達六百萬港元，保持穩定。

地鐵八達通進出物業管制系統的業務繼續拓展，年營業額增長百分之十九，達一千萬港元。

此外，地鐵八達通進出物業管制系統已獲得內地 Shanghai Hong Kong Metropolis 採用，該發展項目位處上海中心商業區，為一高級服務式公寓單位與商業綜合建築物，將於二零零八年完工。內地的其他發展商目前亦考慮將地鐵八達通進出物業管制系統運用於其發展項目上。

百分率



住宅 寫字樓
商場 停車場

物業管理收入分佈

地鐵物業管理組合中加入擎天半島、君臨天下及藍天海岸

地鐵旗下商場，包括德福廣場所推出的一系列推廣及市務活動，大受消費者及商戶歡迎。



內地業務

在內地，地鐵憑藉其專業知識和技術，已簽訂多項前期管理諮詢及物業管理合約。目前，地鐵在內地擁有超過八十萬平方米住宅及商業單位的前期管理合約，並擁有二千一百個住宅

單位（四十萬平方米），及二萬二千平方米的商業樓面面積的物業管理合約。

地鐵在上海及重慶分別與 Shanghai Hong Kong Metropolis 及卓越山水發展

項目簽訂新的前期管理合約，兩地的發展項目均為豪華住宅物業。在北京，地鐵獲得建外 SOHO 發展項目的管理合約，建外 SOHO 為北京中心商業區的新地標。

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	實際或 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		已於2000年 落成
		淡馬錫控股有限公司	停車場		1,332	
		新加坡置地有限公司				
		古寶置業有限公司				
		麗新發展有限公司				
	第二期 (擎天半島)	九龍倉集團有限公司	住宅	210,319		已於2002-2003年 分期落成
		會德豐有限公司	停車場		1,270	
		會德豐地產有限公司				
		聯邦地產有限公司				
	第三期 (凱旋門)	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		已於2003年 落成
			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		2007-2010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			

* 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。

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	實際或 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	室內運動場	13,219		
	嘉德房產發展有限公司	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		已於2001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	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		2005-2006年 分期落成
		幼稚園	1,300		
		停車場		294	
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 和記黃埔有限公司 中信泰富有限公司	商場	46,170		已於1999年 落成
		住宅	245,700		
		幼稚園	925		
		停車場		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)	恒隆有限公司 恆基兆業地產有限公司 新世界發展有限公司 新鴻基地產發展有限公司 太古地產有限公司	寫字樓	14,999		1999-2005年 分期落成
		商場	48,331		
		酒店	22,000		
		住宅	275,501		
		幼稚園	855		
		停車場		2,041	
第二期 (藍天海岸)	香港興業國際集團 豐隆實業有限公司 Recosia Pte Ltd.	商場	2,499		2002-2007年 分期落成
		住宅	253,100		
		幼稚園	350		
		停車場		632 [†]	
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		2002-2007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			1,030,789		
總計			3,518,596	14,360	

[†] 根據最新總綱規劃藍圖，車位數目介乎六百三十二至七百四十五個之間。

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	實際或預計 落成日期
將軍澳站 五十七a區 (將軍澳豪庭)	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 (君傲灣)	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 (蔚藍灣畔及連理街)	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	已於2004年 落成
		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	已於2006-2007 分期落成
		商場	16,800			
		停車場				
將軍澳南站 八十六區(第一期)	長江實業(集團)有限公司	住宅	136,240	325	於2005年 1月批出	2009年
		商場	500			
		停車場				
		長者護理中心	3,100			

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				
將軍澳南站 八十六區	7-13	住宅	1,463,460	4,438	2005-2010年	2014年
		商場	49,500			
		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	19,138	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(於二零零四年十二月三十一日)

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	39,982	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,411	-	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	19,448	-	100%
	停車場	-	415	100%
青衣青衣城	商場	29,261	-	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 - 國際金融中心一期及二期	寫字樓	39,529	-	100%
	停車場	-	1,308	51%
香港鰗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(於二零零四年十二月三十一日)

地點	類別	樓面建築面積 (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	6,792	-	40%
	停車場	-	579	40%
九龍海輝道十一號奧海城一期	商場	6,048*	-	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	住宅	3,998	-	36.22%
	停車場	-	149	67.05%
將軍澳坑口培成路十五號蔚藍灣畔	住宅	12,374	-	71%
	停車場	-	321	71%
	電單車停車場	-	18	71%

* 可出租樓面面積

管理物業(於二零零四年十二月三十一日)

管理住宅單位數目	49,283個單位
管理商場及寫字樓面積	558,796平方米