

公司的商場再次榮獲多個本地及國際獎項。公司的高級商場圓方奪得香港管理專業協會的「2009傑出市場策劃人」及「傑出市場策劃獎」。此外，圓方亦繼續榮獲國際獎譽，包括亞太廣告節金蓮花獎及第十三屆威比獎之特別名譽獎。

我們於中國內地的首座商場北京銀座Mall，繼續為首都城市的零售業奠定商場服務及質素的新標準。商舖續約或重新出租的平均租金收入較2008年高出0.6%，而出租率接近100%。銀座Mall於投入營運的第二個全年度內，奪得多個獎項和榮譽，當中包括由北京東城區人民政府東直門街道辦事處頒發的國慶60周年慶典優秀組織單位榮譽證書。我們仍繼續開拓國內其他商場的投資機會。

為了吸引更多人流，我們於旗下商場舉辦多項具吸引力的宣傳活動。圓方推出全城最具創意的策略性推廣活動，包括向購物人士獨家呈獻Sarah Brightman演唱會。各個港鐵商場亦有不同的推廣活動，包括在青衣城及杏花新城舉行，以「IQ博士」經典卡通人物為主題的「IQ博士空降21世紀天神村」之暑期宣傳推廣活動。

於期內，公司旗下商場的新租戶包括世界知名尊貴品牌Louis Vuitton和Hermès。這兩個品牌均於2009年第四季在圓方開設新店，令圓方的國際品牌陣容更加鼎盛。

### 物業管理

公司於2009年的物業管理收入為2.07億港元，較2008年輕微下降1.4%。年內，我們的物業管理組合加入不少住宅單位，其中「御龍山」佔1,375個、「水藍·天岸」佔524個、

「首都」佔2,096個，而「銀湖·天峰」佔2,169個，使截至2009年12月底，公司管理的住宅單位數目增至79,449個，而管理的總商用面積為742,414平方米。至於我們在中國內地管理的物業組合則達至973,254平方米。

### 其他業務

#### 八達通

公司於2009年應佔八達通的淨利潤為1.49億港元，較2008年上升9.6%，增幅主要來自持續增長的非運輸服務的零售付款額。八達通繼續透過招攬中小型零售商戶與引進新的應用方案為消費者和商戶帶來更多便利，來積極擴展其零售商戶網絡。截至12月底，在香港使用八達通繳費服務的商戶超過3,000家(包括由八達通委任的洽商代表所服務的商戶)。八達通卡的流通量已增至2,060萬張，而每日平均使用量及交易金額分別達1,090萬次及9,760萬港元。

#### 昂坪360

縱使市場充滿挑戰，但大嶼山昂坪360纜車及昂坪市集於2009年的收入仍達至1.73億港元，年內旅客人數超過140萬。

昂坪360亦積極開展一系列推廣活動，包括推出全球首批以整幅透明物料裝配車廂地板的纜車車廂。昂坪360於年內奪得多個大獎，包括由雅虎香港有限公司頒發的「Best Creative Search Award – Outstanding」，以及《盛世雜誌》贊助的「盛世優秀社會責任大獎」。此外，昂坪360的纜車營運部亦於4月獲得ISO 9001:2008認證。

## 香港網絡拓展

在取得政府的批准後，我們五條策略性新延綫中首兩個項目西港島綫和區域快綫(廣深港高速鐵路香港段)已經動工。而其餘三條延綫包括南港島綫(東段)、觀塘綫延綫，以及沙田至中環綫的規劃和設計亦正全面進行。

### 已落成項目

九龍南綫連同新建成的柯士甸站，已於2009年8月16日投入服務。將軍澳綫最後一期已經竣工，而新建成的康城站為配合日出康城「首都」入伙在2009年7月26日啟用。

### 進行中項目

公司於2009年7月13日與香港特區政府就西港島綫項目的財務安排、鐵路設計、建造以及營運簽署了工程項目協議，並於8月舉行動土儀式。西港島綫是一條「社區鐵路」，多項設計特色融合了該區有關人士在詳細諮詢中所反映的意見。公司已批出首期工程的建造合約，這延綫預計於2014年完成。

南港島綫(東段)已於2009年7月24日刊憲，繼而於9月向有關社區、區議會以及其他相關人士展開新一輪的公眾諮詢，藉此把他們的需要融入這鐵路的規劃及設計之中。環境影響評估研究將於2010年年初完成，而建造工程將緊隨於2011年年初展開。

觀塘綫延綫的初步設計於2009年6月完成，隨後在11月刊憲，並於12月展開詳細設計。建造工程預計於2011年展開。

區域快綫將會是香港有史以來最重要的基建項目之一，使香港前往廣州的交通時間縮短至48分鐘內，而前往上海和北京則分別只需八小時和十小時。政府於2008年4月決定進行規劃和設計後，隨即展開公眾諮詢，並於2009年10月20日批准經修訂的項目計劃。立法會於2010年1月16日通過這工程撥款後，首批大型土木工程合約已經批出。

立法會於2008年5月通過沙田至中環綫進一步規劃及設計的工程撥款，公司隨即向公眾展開諮詢。初步設計已於2009年完成，而環境影響評估的初步報告將於2010年年初提交政府。

## 項目融資

香港的新鐵路項目將採用切合其個別情況而設計的不同模式融資。西港島綫採用現金資助模式，南港島綫(東段)和觀塘綫延綫很可能會採用公司傳統的「鐵路和物業綜合發展經營」模式，將物業發展權授予公司。

九龍南綫已採用兩鐵合併中成功使用的服務經營權模式，而沙田至中環綫和區域快綫亦會採用相同的模式。根據此模式，九廣鐵路公司或政府將向公司支付項目的所有資本費用，而公司則負責鐵路的營運、維修，以及資產更新和重置。

## 行人隧道及行人通道

尖沙咀中間道行人隧道伸延段的結構工程已於年內全部完成。電機工程進展良好，全部六條自動行人道設施已經付運及安裝，並已於2010年2月10日啓用。位於彌敦道63號的新發展項目，尖沙咀站的綜合出入口工程已告完成，並於2009年12月17日啓用。連接荔枝角住宅物業昇悅居的新行人隧道以及荔枝角站在長荔街新出入口的土木工程進展良好，預期於2010年年中啓用。

## 內地及海外拓展

於2009年，公司在香港以外的增長策略繼續穩步邁進。我們香港以外的鐵路專營權之收入為10.43億港元，是來自公司於2009年11月接管的斯德哥爾摩和墨爾本鐵路專營權業務。這兩項專營權業務的經營成本為10.35億港元，而經營毛利率為0.8%，這表現符合公司對業務接管初期數個月的預期。公司在北京地鐵四號綫、London Overground Rail Operations Ltd(LOROL)以及公司擁有50%股權的瑞典列車維修公司中的投資，全部作為聯營公司入帳，於2009年合共帶來除稅後利潤1,100萬港元(除稅前為1,900萬港元)，公司從LOROL所得的應佔淨利潤為1,700萬港元，而從北京地鐵四號綫則錄得虧損500萬港元。

### 中國內地

北京地鐵四號綫於2009年9月28日舉行開通典禮，北京市民及傳媒對這鐵路綫的表現、舒適程度及客戶服務予以好評。

於2009年12月30日，北京京港地鐵有限公司與北京市政府全資擁有的北京軌道交通大興綫投資有限責任公司，就全長22公里的北京地鐵四號綫至大興區之延綫的營運及維修項目簽署了特許經營協議。這特許經營權為期十年，其後可每十年續期，直至北京地鐵四號綫的特許經營權屆滿為止。

在深圳，我們與深圳市政府於2009年3月簽署了深圳市軌道交通四號綫(深圳四號綫)「建設、營運及轉移」項目的特許經營協議。截至2009年年底，16公里長的深圳四號綫二期的土木工程已完成約93%，所有機電工程合約亦已經批出。