

行政總裁業務回顧及展望

致各有關人士：

地鐵公司截至二零零四年首六個月的業績已從二零零三年同期的低位中回升，當時，香港正因經濟疲弱、樓價偏軟以及非典型肺炎肆虐而深受打擊，公司的核心業務亦全面受挫。

由於經濟環境改善，公司截至二零零四年六月三十日止六個月的收入較二零零三年同期上升百分之十一點八至三十九億八千七百萬元。純利大幅增長至十一億七千五百萬元。截至二零零四年首六個月每股盈利為二十二仙，二零零三年同期則為兩仙。董事局宣布派發中期股息每股十四仙，與去年度派發的中期股息相同。

鐵路營運

二零零四年首六個月，地鐵行車綫錄得總乘客量四億零三百六十萬人次，較去年的上半年度上升百分之十二。

地鐵乘客量佔整體專利公共交通工具市場由二零零三年同期的百分之二十三點九微升至百分之二十四點六。地鐵在過海載客量的市場佔有率由百分之五十八點二上升至百分之五十九點三。將軍澳綫表現較預期為佳，有助抵銷九廣西鐵中轉乘客量增幅較預期為低的影響。

隨著經香港國際機場抵港及離境旅客人數回升，機場快綫的總乘客量較二零零三年上半年度錄得強勁增長，升幅達百分之三十二點五，每日平均乘客量達二萬一千一百人次。為應付乘客增加的需要，我們於三月份開始增加機場快綫的服務班次，由每十五分鐘一班縮短至每十二分鐘一班。

地鐵的顧客服務表現繼續達致或超越政府根據營運協議所訂的水平，以及公司自訂更嚴格的顧客服務承諾。

公司的推廣及宣傳計劃繼續帶動乘客量回升。廣受歡迎的「十送一」計劃進一步延期至本年十月三日，而於農曆新年及復活節假期，以及整個暑假期間，長者與小童更可享受星期日及公眾假期「兩元搭地鐵」推廣活動優惠。此外，公司的MTR Club繼續推出積分優惠計劃，藉以鼓勵及獎賞經常使用地鐵的乘客。

為紀念地鐵啟用廿五周年，我們展開了一連串慶祝活動，包括新電視廣告系列、主題列車、無綫電視翡翠台節目「香港名牌」系列特輯，以及在公司網站設立廿五周年紀念網頁等。機場快綫方面，我們繼續與「亞洲萬里通」計劃合作，並與香港旅遊發展局攜手向到港旅客推廣機場快綫服務。此外，由本年五月起，機場快綫沿途各站開始接受人民幣信用卡付款，藉以向內地來港遊客提供更全面的服務。

為了加強地鐵與其他交通工具的接駁，我們繼續制訂推廣計劃，包括新加入兩條專綫小巴提供轉乘優惠，以及延長的士接駁機場快綫的優惠計劃。

隨著各項改善營運網絡設施落成，我們進一步提升乘客服務質素。全綫地下車站的加裝月台幕門工程進展良好，有十七個車站已完成安裝月台幕門，而七十四個月台中有四十四個月台已完成有關安裝工程。太子、金鐘、九龍塘、旺角及中環站已完成車站翻新工程。尖沙咀站的新扶手電梯已經啟用，而提供免費上網消閒站的車站亦增加至六個。

改善車站接駁的行人通道工程繼續取得進展。尖沙咀站的經翻新入口已經啟用，九龍塘站的新轉乘通道亦隨後啟用，令乘客前往九鐵大堂更加方便。公司在其他車站開展或繼續進行改善通道工程，有關車站包括連接市區重建局發展項目的旺角站、接連太古廣場三期的金鐘站，以及接連地鐵站上蓋泊車轉乘發展項目的彩虹站。

二零零四年上半年之營運表現承諾

服務表現項目	營運協議目標	客戶服務承諾目標	實際表現
列車按照編定班次行走(列車服務供應)	98.5%	99.5%	99.9%
乘客車程準時程度			
- 地鐵行車綫	98.5%	99.5%	99.9%
- 機場快綫	98.0%	99.0%	99.9%
列車服務準時程度			
- 地鐵行車綫	98.0%	99.0%	99.8%
- 機場快綫	98.0%	99.0%	99.9%
列車服務可靠程度：列車行走多少車卡公里才遇到一次五分鐘或以上的延誤	不適用	500,000	1,084,267
車票可靠程度：乘客使用磁性車票多少次才遇到一次車票失誤	不適用	8,000*	10,590
增值機可靠程度	95.5%	98.0%*	99.5%
自動售票機可靠程度	93.0%	98.0%*	99.5%
出入閘機可靠程度	97.0%	99.0%	99.8%
扶手電梯可靠程度	98.0%	99.0%	99.9%
乘客升降機可靠程度	98.5%	99.0%	99.9%
溫度及通風			
- 列車車廂：維持一個涼快、舒適的車廂環境，平均溫度為攝氏二十六度或以下	不適用	97.0%	99.9%
- 車站：維持一個涼快、舒適的車站環境，月台平均溫度為攝氏二十七度或以下，車站大堂則為攝氏二十九度或以下(特別炎熱的日子除外)	不適用	90.0%	99.7%
清潔程度			
- 列車車廂：每天清潔	不適用	98.5%*	100%
- 列車車身：每兩天清洗一次	不適用	98.0%	99.9%
七天內回覆乘客查詢†	不適用	99.0%	99.9%

* 二零零四年已提高的目標

† 二零零四年新設的顧客服務目標

物業

二零零四年上半年度，公司的物業發展業務業績理想，利潤較二零零三年上半年度上升百分之七十點一至十一億五千三百萬港元，主要來自映灣園(東涌第三期)以及擎天半島和君臨天下(分別為九龍第二期及第四期)。

機場鐵路沿綫方面，公司旗下各合作發展項目的住宅單位銷售因市道復甦而受惠。九龍第四期君臨天下的銷售情況進展理想。截至二零零四年六月三十日，海堤灣畔(東涌第一期)及映灣園第二期(東涌第三期)的所有餘下單位均已售出。奧海城第三期已展開上蓋建築工程，另在東涌站藍天海岸第二期開始興建花園洋房。

將軍澳綫的沿綫發展項目繼續取得進展，坑口站上蓋的合作發展項目蔚藍灣畔銷售成績理想。位於調景嶺站的發展項目已展開上蓋建築工程，將軍澳站第五十五b區項目的上蓋，包括商場平台的建築工程亦正如期進行。同在將軍澳站，公司已就第五十七a區計劃的設計修訂補繳地價，第五十六區的商住混合發展建議則仍在研究中。至於構成地鐵將軍澳土地

儲備一大部分的第八十六區，我們預計該項目的第一期可於本年稍後時間推出，作發展用途。

由於毗鄰青衣站的青衣市鎮地段135號規劃申請遭城市規劃委員會否決，我們現正考慮社區人士意見，以便修訂發展計劃。

二零零四年首六個月，消費者信心好轉，加上內地來港遊客人數增加，帶動整體經濟復甦，令公司的商場投資物業有良好表現，租金收入為四億八千一百萬港元，較去年同期上升百分之十點一。公司旗下購物商場的平均租金上升，整體出租率仍維持在百分之九十九以上。

公司的旗艦物業—香港站上蓋的國際金融中心二期—繼續成功招攬更多租戶，日益彰顯其世界一級寫字樓大廈的卓越地位。截至二零零四年六月三十日，地鐵在該廈擁有的十八層寫字樓有百分之八十五的面積已出租，許多知名公司包括荷蘭銀行、美國銀行及三星集團等均選擇遷址於此。該廈劃時代的設計、優越地段、先進的樓宇服務及資訊科技設施，俱為吸引租戶的原因。

二零零四年四月，地鐵就座落於坑口站上蓋的新商場「連理街」展開推廣工作，該商場訂於二零零五年上半年度開幕。九龍站Union Square購物商場興建進度良好，我們預期於本年稍後時間接收該商場進行機電配套及裝修工程。公司在奧運站的奧海城一期進行翻新工程，興建「體育城」，工程可於二零零四年第三季度竣工。

物業管理業務亦見可觀增長，隨著旗下管理物業組合不斷擴展，收入較去年同期六個月上升百分之九點八至五千六百萬港元（包括代理收入）。在香港，截至二零零四年六月三十日，地鐵管理的住宅單位總數上升至四萬七千七百六十九個，商場及寫字樓面積則增加至五十五萬八千七百九十六平方米。在內地，

我們繼續拓展公司的物業顧問及管理業務，目前有四個管理或訂有管理前期合約的項目。

其他業務

經濟復甦及乘客量上升，帶動公司的車站內商務及其他業務收入顯著回升，本年的上半年度收入較二零零三年同期上升百分之十三點一至五億七千九百萬港元。

由於地鐵系統使用量回升，加上翻新地鐵車站及改善租戶組合的大型計劃帶來額外收入增長，車站商用設施收入上升百分之八點九至一億四千七百萬港元。於本六個月期間，翻新車站計劃共新增了二十六間商店，其中四間位於九龍塘站通往九鐵系統的新通道。

將軍澳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	住宅	26,005		於2000年 7月批出	2005年
	南豐發展有限公司	商場	3,637			
	恒基兆業地產有限公司 參明有限公司	停車場		74		
五十五b區	新世界發展有限公司	住宅	84,920		於2002年 1月批出	2006年
	周大福企業有限公司	商場	11,877			
	黃氏實業私人有限公司	停車場		249		
坑口站 (蔚藍灣畔·連理街)	信和置業有限公司	住宅	138,652		於2002年 6月批出	2005年
	嘉里建設有限公司	商場	3,500			
		停車場		369		
調景嶺站	長江實業(集團)有限公司	住宅	236,965		於2002年 10月批出	2007年
		商場	16,800			
		停車場		587		

將軍澳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 推出期間	預計 落成日期
將軍澳站	2	商場	60,000		2005-2006年	2009年
		寫字樓	103,130			
		停車場		1,291		
八十六區 (將軍澳南站)	14	住宅	160萬		2004-2010年	2013年
		商場	40,000			
		停車場		4,131		

* 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		於2001年 7月批出	2005年
		商場	2,400			
		停車場		54		
		泊車轉乘地鐵車位		450		

廣告收入較二零零三年上半年度大幅上升百分之十八點八至一億九千萬港元。根據尼爾森媒介研究發表的首份「地鐵廣告接觸率及觀看頻次調查」結果顯示，地鐵廣告每週平均接觸二百八十萬乘客，佔香港總人口約百分之四十五。

新廣告形式及服務繼續成功吸引客戶。四月，地鐵在灣仔與銅鑼灣站之間推出首個非閃燈式隧道廣告。大堂及軌道旁的等離子電視網絡亦已進一步擴大，上半年度再加裝五十一台，截至二零零四年六月三十日，等離子電視總數已增加至一百一十九台。有關將車站大堂內的四封廣告板轉為更矚目的十二封廣告板的改裝計劃，已完成了百分之九十七。為加強競爭力，五個主要車站的部分十二封軌道旁廣告板已改裝成為巨型廣告板，供張貼廣告之用。

隨著地鐵系統內的流動電話使用量增加，電訊服務收入上升百分之二十六點七至一億一千四百萬港元。我們繼續致力提升現有網絡，以便提供第三代流動通訊服務，目前有十八個車站提供該等服務。我們亦在機場快綫各站的大部分大堂及月台範圍推出了無線區域網的熱點服務。TraxComm Limited將其光纖網絡的接連範圍擴充至覆蓋更多數據中心及商廈，並同時繼續提升本身的主幹網絡，因而錄得較高收益。公司已設立營銷隊伍，改善批發客戶服務，成功爭取了若干頻寬合約。

對外顧問服務方面，由於我們採取了更為專注的方針，集中爭取可強化公司海外增長策略的合約，收入較去年同期微升至七千三百萬港元。

二零零四年首六個月錄得其他業務收入共五千五百萬港元。

我們於期內在內地包括北京、南京及天津等地，簽署了數項新的顧問及培訓合約。在上海，地鐵的合營夥伴公司上海港鐵建設管理有限公司簽署協議，為申松綫四號綫的業主代表，現已展開數項主要工程合約。該合營夥伴公司亦取得另外兩項有關上海11號綫（申嘉綫）的顧問服務合約。

在海外，我們參與為荷蘭建立全國應用的自動票務系統工程項目取得理想進展，站內佈局設計已接近完成，重型啟動機亦已運抵當地。

八達通公司繼續在交通行業內外擴展業務。於二零零四年六月三十日，八達通卡的流通量上升至一千一百萬張，二零零四年六月的平均每日交易量及金額分別增至八百三十萬宗及五千六百七十萬港元。首六個月期間地鐵佔該公司的盈利上升百分之八十一

點八至二千萬港元。截至二零零四年六月三十日，幾乎所有專線小巴以及四十七部紅色小巴均已接受八達通付款。已裝置八達通系統的停車場增至一百四十三個，而可使用八達通的泊車咪錶數目亦正在陸續增加。本年的上半年度，有更多大型連鎖商店加入採用八達通系統，包括聖安娜餅店等；向信用卡客戶提供自動增值服務的銀行不斷增加，其中包括花旗銀行及恒生銀行。為增加使用量，八達通推出「月來月著數」宣傳活動獎勵用戶。二零零四年四月，八達通網上購物天地正式投入服務，在網上售賣各式各樣的八達通產品。

工程項目

連接迪士尼主題公園的迪士尼綫（前稱竹篙灣綫項目）工程進度持續理想，大陰頂隧道工程已經完成，並已移交予軌道工程承辦商，兩個車站的土木工程亦已完成。列車改裝工程正如期進行，所有電機工程合約均在建造或安裝階段。

東涌吊車項目方面，具關鍵性的昂坪溪流改道工程已經完成，以方便隨後工程的進行，東涌吊車站地基打樁工程比預期稍為提早完成。機場島轉向站地基已鋪設完成，並已就昂坪旅遊村景點委任專責項目管理顧問。一直以來，我們與當地有關人士及環保團體合作無間，確保有關項目能同時適切社會及環境需要。

地鐵繼續與政府研究探討延伸市區鐵路網絡的方案。有關連接黃埔花園的觀塘延綫工程建議書已於二零零四年二月提交政府。有關西港島綫及南港島綫的經修訂建議書則已於二零零四年三月提交，政府仍在審閱該建議書。

三月，公司與香港國際展覽中心有限公司簽署項目協議，在香港國際機場的機場快綫終端興建新的博覽館站。該站將透過兩條接駁天橋直達亞洲國際博覽館（前為國際展覽中心），設計容許利用東涌綫及機場快綫列車疏導高峰期的乘客流量。建築工程於二零零四年六月展開，計劃於二零零五年十二月啟用。

境外業務

正如本人在二零零三年度年報中提到，地鐵銳意擴充境外業務，以爭取為股東增值。有關拓展計劃的首個項目，為投資興建深圳市軌道交通四號綫項目，公司與深圳市人民政府於二零零四年一月簽訂原則性協議，建設四號綫二期，以及同時經營四號綫一期及二期，為期三十年。

根據該協議，地鐵將會興建一條接連少年宮與龍華新城中心的雙軌式行車綫，包括兩個地下車站及七個

地面車站。地鐵的「鐵路和物業綜合發展經營」模式成效有目共睹，深圳項目亦沿用這經營模式。物業發展計劃目前在初步設計階段，第一期發展項目預計將於二零零五年底招標，惟仍需作詳細規劃及視乎市場情況而定。在完成特許經營協議後，第二期建築工程訂於二零零五年展開，可望於二零零八年通車，惟該協議需由中央政府批准。第二期項目估計造價為六十億元人民幣，其中二十四億元人民幣預期由地鐵注資。鑒於中國目前的投資氣候，深圳項目的審批程序所需時間可能會比原先估計為長。

二零零四年四月，公司與北京市基礎設施投資有限公司和北京首都創業集團有限公司簽訂合作意向書，擬成立合作性質的特許經營公司，爭取管理北京地鐵四號綫的電機系統和營運。北京地鐵四號綫是北京市籌辦二零零八年奧運的主要基礎建設工程項目之一。

正如二零零三年度年報中指出，我們計劃在香港境外拓展商機，然而亦清楚認定隨之而來的風險。有鑒於此，公司的投資方針將以審慎為原則，平衡風險與回報。我們會繼續發揮公司於營運各項業務所累積的豐富經驗，專注發展能為地鐵增值的項目。

地鐵與九鐵可能合併

正如二零零三年度年報中所指出，政府在二零零四年二月二十四日宣布，邀請公司與九鐵在五個設定範疇下就可能合併計劃展開商討。繼該公布後，我們與九鐵緊密合作，已完成多項工作，以便在二零零四年八月三十一日期限前向政府提交兩鐵的聯合建議書。

我們會審慎權衡政府提出的範疇與合併條款，確保此項交易會為地鐵、股東及其他投資者增值。兩鐵可能合併將構成一項關連交易，因此須經獨立股東批准。有關人士務請注意，現階段不能保證兩鐵合併將會實行。

財務回顧

公司上半年度總收入為三十九億八千七百萬港元，較去年同期大幅增長百分之十一點八（去年同期非典型肺炎肆虐對香港經濟造成嚴重打擊）。因此，期內地鐵行車綫及機場快綫的乘客量分別大幅上升百分之十二及百分之三十二點五，令車費總收入上升百分之十一點八至二十八億七千一百萬港元。由於持續推出車費推廣及優惠計劃，二零零四年上半年度地鐵行車綫平均車費較去年同期的六點六四港元下跌百分之二點一至六點五港元。

包括物業投資收入的非車費收入激增百分之十一點六至十一億一千六百萬港元，主要因為廣告、電訊及

物業租賃收入大幅增加所致。隨著非典型肺炎疫情告一段落，期內消費者開支回升帶動廣告及電訊收入增長。物業租賃收入增加的最主要原因是公司商場店舖更新租約時租金上調。

未計折舊前經營開支較去年同期上升百分之一至十七億六千九百萬港元，主要因將軍澳綫大部分資產的保用期屆滿導致維修開支增加，加上車站內商務及物業租務擴展導致有關業務支出增加所致。然而，公司有效實施持續成本控制措施及退休金開支減少，令員工薪酬及有關費用減少，抵銷上述支出增加的部分影響。與去年同期比較，二零零三年上半年度有一項為數四千六百萬港元的差餉調整，若不計此項調整，二零零四年首六個月期間的經營開支應較二零零三年減少二千八百萬港元，即百分之一點六。

未計折舊前鐵路及相關業務的經營利潤為二十二億一千八百萬港元，較去年同期上升百分之二十二點一，由此經營毛利率為百分之五十五點六，較去年同期上升四點七個百分點。

二零零四年上半年度確認的物業發展利潤為十一億五千三百萬港元，為主要來自東涌站映灣園及九龍站Union Square君臨天下發展項目的遞延收益，以及九龍站擎天半島錄得的物業銷售利潤入帳。因此，二零零四年首六個月公司的未計折舊前經營利潤為三十三億七千一百萬港元，較去年同期上升百分之三十五點二。

折舊費用增加百分之四點九至十二億五千一百萬港元，主要由於西鐵轉站設施於二零零三年十二月啟用所致。由於利率下調及借貸減少，淨利息支出減少百分之九點八至七億四千三百萬港元。遞延稅項開支為二億二千一百萬港元。如以往年度，此項遞延稅項開支為非現金項目。連同公司分佔八達通卡有限公司的盈利二千萬港元，集團上半年度的股東應佔利潤為十一億七千五百萬港元，較去年同期大幅增加。每股盈利由去年同期的兩仙上升至二十二仙。

董事局宣布派發中期股息每股十四仙，與去年相同。如往年的派息安排，凡擁有香港地址的股東均可選擇以股代息。正如二零零三年度年報中所報告，政府已同意延長以股代息安排至包括公司截至二零零六年十二月三十一日止三個財政年度為止。

集團一直保持穩健的財政狀況。雖然支付二零零三年度末期股息令保留溢利有淨減少額，惟政府及其他股東以代息股份再投資，令股東資金增至五百七十七億七千八百萬港元。於本半年度期間的主要資本性

開支乃與迪士尼綫、東涌吊車項目及其他資本性改善工程項目的開支有關。期內，集團借貸總額由二零零三年的三百二十億零二千五百萬港元，減少至二零零四年六月底的三百一十七億三千六百萬港元，以致總負債權益比率由百分之五十五點九，改善至百分之五十四點九。如果計入資產負債表內的現金結存，於二零零四年六月三十日集團的淨負債權益比率為百分之五十四點三，二零零三年十二月三十一日則為百分之五十五點二。

集團截至二零零四年六月三十日止六個月的流動現金支出為三十三億港元，包括支付迪士尼綫以及現有鐵路系統其他資本性工程的款項、償還貸款淨額、利息支出及支付股息。上述現金支出部分以經營活動的現金流入淨額撥付，部分則以售樓款項及二零零三年度的現金盈餘撥付。

融資活動

本年一月，集團把握美元市場的可利發債環境，順利推出六億美元十年期債券，發行息差理想，為十年期美國國庫債券息率加八十三個基點。是次債券發行吸引來自銀行、保險公司、退休基金及投資基金等不同類別超過一百三十個機構投資者認購，認購總額接近十九億美元。是次融資活動不但進一步伸延集團的債務組合年期，同時更成為信貸級別與香港主權相若的發債體發行十年期美元債券的新基準。

二零零四年六月底，集團有總額達五十六億港元的尚未動用承諾銀行貸款，足以應付公司直至二零零五年第三季度的預計資金需要。

二零零四年上半年度，集團繼續根據其制訂的「理想融資模式」管理債務組合，達致一個足以分散風險及具備足夠融資準備的均衡債務結構。截至二零零四年六月三十日，集團債務組合的還款期分布均衡，其中百分之二十五須於兩年內償還，百分之三十一於二至五年內到期，百分之四十四則於五年後到期。總共百分之七十二的借貸按固定利率計息，借貸中百分之九十八以港元為單位或對沖為港元，其餘百分之二則以美元持有。

由於利率持續低企及新訂融資條款理想，集團的借貸成本由二零零三年的百分之五點四進一步下調至期內的百分之四點八。

人力資源

在二零零四年首六個月期間，公司持續提高員工生產力，截至二零零四年六月三十日，員工人數已降至六千五百七十名。

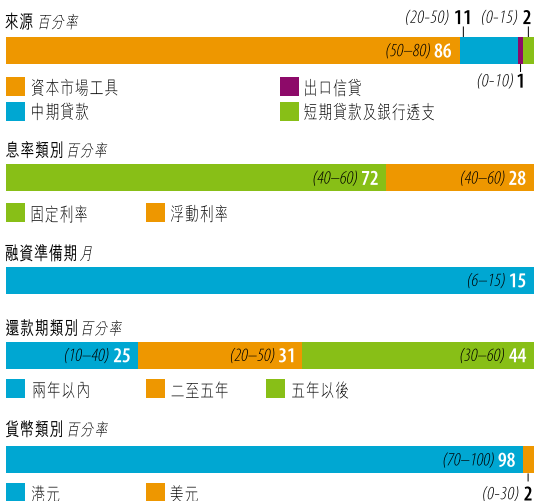
隨著政府宣布邀請公司與九鐵擬議合併一事展開商討，公司隨即廣泛與員工進行溝通。為加強公司管治，工作操守指引已經更新，以反映最新之監管要求，公司亦編製了有關的員工手冊，向員工提供更明確的指引。

公司在修訂了長遠目標、使命及公司信念後，已推行為期六個月的溝通計劃，加深員工對公司新方向的了解及接納。二零零三年年底進行的員工意態調查結果顯示，地鐵員工在幾乎所有範疇的滿意程度均高於香港基準，公司將繼續致力尋求進一步改善。二零零四年上半年內，公司完成共二萬一千九百個

理想融資模式及債務結構

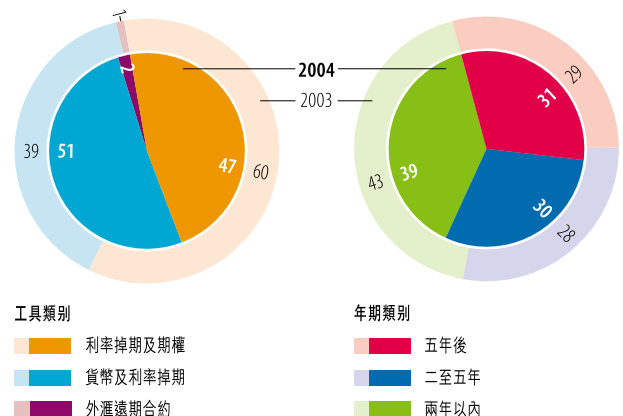
(理想融資模式)與實際債務結構的比較

於二零零四年六月三十日



利率及貨幣風險對沖工具的應用

百分率 (於二零零四年六月三十日)



工作日的培訓活動。公司獲香港管理專業協會頒發二零零四年度最佳管理培訓獎的「最具創意獎」，在員工培訓及發展方面的努力得到認同。

展望

展望二零零四年下半年度，我們預期公司的經常性收入會持續改善，反映香港經濟的增長。

乘客量進一步提升

經濟環境持續向好，加上到港旅客人數上升，尤其當更多內地城市開放「個人遊」令內地旅客驟增，公司鐵路系統的乘客量可望持續增長。我們亦預期，隨著市民更深入瞭解鐵路轉乘安排的便利和好處，來自九廣西鐵的轉車乘客人流會有所增加。但本年的下半年度九鐵尖沙咀支綫通車將令部分乘客量流失，抵銷部分轉車乘客人流的增加。

地鐵一向致力改善車站環境，為乘客締造更完善更舒適的車程體驗。我們計劃於二零零四年底前再在五個車站共十個月台完成加裝月台幕門工程。我們亦會與多個行人通道合作夥伴、政府及私人發展商緊密合作，興建更多行人通道。

物業發展市道平穩

物業市場看來正步入相對穩定的時期，此應有利於公司旗下各項物業業務的發展。我們預計，將軍澳八十六區「夢幻之城」首期項目約二千個單位的發展，將於年底準備就緒作發展用途。正如二零零三年度年報中所指出，就公司下半年度的物業發展業務方面，我們預期會接收九龍站Union Square商場第一期，而所佔部分權益會帶來盈利貢獻。未來兩年我們會在該商場內部安裝配套設備及裝修。我們亦預期藍天海岸及映灣園（分別為東涌第二及第三期）的遞延收益以及位於Union Square的君臨天下公司的應佔售樓盈利可予確認入帳。就其他物業發展利潤而言，遞延收益將按完工階段及預售進度確認入帳，而盈利攤分則一般在發出入伙紙後才能入帳確認。

奧海城第三期的上蓋建築工程、調景嶺站發展項目、以及位於東涌站藍天海岸第二期的花園洋房的建築工程將會繼續進行。位於調景嶺及彩虹站的住宅單位計劃於本年下半年度預售。我們在奧運站的改建的「體育城」將於二零零四年下半年度開幕。

零售消費大幅回升，應會惠及公司的商場投資物業。我們會透過宣傳活動、有效管理及不斷改善商場租戶組合，充分掌握當前的有利時機。公司現正與國際金融中心二期多名準租戶洽談，預計在未來數月會與若干租戶達成協議。

樓市穩定，置業信心好轉，有利發展公司的物業管理及代理業務。二零零四年下半年度，君臨天下及映灣園相繼入伙，會新增約二千三百六十二個單位，令公司的管理物業組合進一步擴大。

此外，我們會繼續開拓內地物業管理市場，繼位於北京市的北京棕櫚泉國際公寓、重慶市的重慶棕櫚泉國際公寓一期以及深圳市The Image of North Europe落成後，公司在內地的管理物業組合將增加至一千八百個單位。

其他業務穩步增長

乘客量穩步上升，加上零售業反彈，將有助車站內商業及廣告業務爭取更佳表現。

車站翻新及變換廣告形式計劃將繼續進行，藉以刺激公司的廣告及商舖租金收入。於本年的下半年度，我們計劃再完成九個車站的翻新工程。

新項目如期進行

公司在大嶼山興建的兩個消閑相關項目於本年的下半年度可望取得重大里程碑。迪士尼綫將會開始試行工程列車，並會展開列車動態測試及路軌通電試驗。該項目預計可如期於二零零五年中落成，實際造價亦遠低於預算估計。

東涌吊車項目方面，將繼續吊車站、轉向站及主題旅遊村的興建工作，而位於昂坪的公共交通工具中轉站委託工程則預期於十一月竣工。

境外投資

就深圳市軌道交通四號綫項目方面，我們會繼續與深圳市人民政府進行磋商。鑒於中國目前的投資氣候，可能會延誤落實特許經營協議。此外，我們會繼續與北京市基礎設施投資有限公司及北京首都創業集團有限公司商討，務求由現時的合作意向書階段進展至簽訂原則性協議階段。



行政總裁

周松崗

香港，二零零四年八月三日