

行政總裁 回顧及展望

致各有關人士：

地鐵公司於二零零六年首六個月在業務上取得若干重大發展。在地鐵公司與九鐵的鐵路營運合併一事上，公司已於四月十一日與政府簽署一份諒解備忘錄。在海外發展方面，公司擁有49%權益的聯營公司，已獲得所需政府就投資興建北京地鐵四號綫項目的批准，隨後更與北京市政府簽訂《特許經營協議》及正式展開項目工程。

公司二零零六年上半年的財務業績，受惠於可觀的物業發展收入及經常性業務的持續增長而有所提升。藉此，公司收入增加4.1%至四十五億六千六百萬港元，而鐵路及相關業務未計折舊前經營利潤則增加3.9%至二十六億三千九百萬港元。期內錄得的物業發展利潤為四十億七千二百萬港元，主要來自將軍澳站君傲灣及調景嶺站第一期都會站的利潤入帳。不包括除稅後投資物業重估盈利的股東應佔利潤增加123.2%至三十九億

四千八百萬港元。如果包括除稅前投資物業重估盈利十四億七千八百萬港元(除稅後為十二億一千九百萬港元)，所得利潤則為五十一億六千七百萬港元，較二零零五年同期增加98.3%，而每股盈利則增加95.8%至0.94港元。董事局宣布派發中期股息每股0.14港元。

鐵路營運

二零零六年首六個月，地鐵行車綫及機場快綫的總車費收入增加5.0%至三十一億三千八百萬港元。地鐵行車綫錄得總乘客量四億一千八百四十萬人次，較去年同期上升1.2%。這反映出期內香港經濟持續增長，及去年八月迪士尼綫通車帶來的效益。

公司在專利公共交通工具整體市場的佔有率為24.7%，與去年同期相若。而過海載客量的市場佔有率為60.4%，與去年相同。

二零零六年上半年度之營運表現

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%
乘客服務車程準時性			
— 地鐵行車綫	98.5%	99.5%	99.9%
— 機場快綫	98.0%	99.0%	99.9%
列車準時程度			
— 地鐵行車綫	98.0%	99.0%	99.7%
— 機場快綫	98.0%	99.0%	99.9%
列車服務可靠性：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	1,745,541
車票可靠性：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	16,131
增值機可靠性	95.5%	98.0%	99.4%
售票機可靠性	93.0%	98.0%	99.6%
閘機出入口可靠性	97.0%	99.0%	99.8%
扶手電梯可靠性	98.0%	99.0%	99.9%
乘客升降機可靠性	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：除特別炎熱的日子外，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	不適用	90.0%	99.9%
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%	99.8%

於二零零六年上半年，機場快綫錄得總乘客量四百五十萬人次，較去年同期增加11.4%，但由於競爭激烈，市場佔有率由24%微跌至23%。

一如以往，地鐵公司在上半年的顧客服務表現繼續達致或超越政府在營運協議所規定的水平，及公司自訂更為嚴格的顧客服務承諾。

公司在上半年繼續改善服務，包括在長沙灣及深水埗站裝設客用升降機，在彩虹及葵芳站加建行人通道，以及完成港島綫、荃灣綫及觀塘綫三十個地下車站合共七十四個月台的幕門加裝工程。

公司一直致力加強地鐵網絡與其他交通工具的接駁，以提高地鐵的吸引力。期內，有三條新的綠色專綫小巴綫加入地鐵轉乘優惠計劃，以致參與整個計劃的路綫增至二十八條；此外，亦在大角咀安裝了一個新的地鐵特惠站，使特惠站的總數增至十九個。

車站商務設施及其他業務

香港經濟增長及公司乘客量上升，令車站商務設施及其他業務有所提升。但是期內所錄得收入七億三千五百萬港元較上年同期減少2.5%，這主要是因為於二零零五年有一項因營運商提前終止一份電訊合約所支付的一次過付款，並沒有在二零零六年再發生。二零零六年上半年，亦有一項提升流動電訊網絡的小額一次性收入。倘排除上述兩項一次性收入，車站商務設施及其他業務收入會錄得7.1%的增長。

乘客量上升，促使廣告收入增加8.6%至二億三千九百萬港元。公司在廣告業務方面推出多項全新的廣告形式及服務。五月，八個地鐵車站的即時資訊投影區（Real-time Projection Zone）開始營運，以配合宣傳荷李活電影《達文西密碼》。新型流動廣告列車「Spectacular Mobile Showcase」亦於六月率先推出。這些創新的廣告形式，進一步加強公司在香港戶外廣告市場的領先地位。

由於租金上升以及改善零售空間的車站翻新工程，加上經濟環境向好，車站內商用設施收入增加15.9%至一億九千萬港元。期內，隨著寶琳、牛頭角及金鐘站新設計及翻新工程完成，車站內的零售面積增加一百三十四平方米。然而，由於其他車站有三百六十七平方米的零售空間被收回作車站改善工程，上半年的總零售面積微減至一萬八千八百三十七平方米。車站改善工程竣工後，將有助提升公司的未來收入。同期，地鐵站的商戶組合增加了十二間新店舖。

電訊服務的收入減少31.3%至一億三千八百萬港元，主要原因是一營運商於二零零五年支付的一次性提前終止協議付款。倘不包括該項目及二零零六年來自流動電訊網絡升級的一筆小額一次性收入，電訊服務收入應有3.0%的增長。公司固定網絡服務供應商TraxComm Limited經營一個超過一百千兆的寬頻網絡，其覆蓋範圍已延伸至香港所有主要數據中心，收入亦有所上升。然而，流動電訊服務的收入則下降，這是由於在使用量沒有增長的情況下，營運商之間的激烈競爭導致收費下跌。

八達通控股有限公司（「八達通」）繼續拓展其在運輸行業以內及以外的業務。八達通卡的流通量已增至一千三百八十萬張，平均每日交易量及交易金額則分別增至九百三十萬次及七千萬港元。地鐵公司於期內六個月所佔的八達通除稅後盈利增加9.1%至二千八百萬港元。

期內，公司對外顧問服務收入達九千八百萬港元。由香港國際機場接駁至航天廣場及海天客運碼頭的旅客捷運系統項目的建造工程正在進行。在台灣，兩份新合約已於二零零六年初開始工作，其一是與台灣高雄捷運公司簽署為期三年，提供營運及保養支援服務至二零零九年；第二份則與台灣高速鐵路公司簽署為期兩年，提供車站、列車服務及營運控制中心管理，以及訊號系統保養服務至二零零八年。在中國內地，公司獲得一份顧問合約，為北京地鐵五號綫提供綜合監控自動化系統的顧問服務。

物業業務

雖然香港經濟在二零零六年上半年持續增長，但隨著利率攀升，以及全球金融市場的波動，住宅物業市道在二零零六年放緩。期內住宅物業的成交量下降，且價格輕微下調。然而，寫字樓及零售租務方面則保持活躍，但相信下半年的增長速度將會放緩。

公司二零零六年上半年物業發展利潤為四十億七千二百萬港元。在機場快綫方面，公司確認在東涌的藍天海岸與映灣園、奧運站君匯港與九龍站Elements的裝修工程的遞延收益，以及從Elements獲得的零售面積主結構外殼的資產攤分和九龍站君臨天下的盈餘攤分款項。誠如本人在公布二零零五年年度業績時指出，公司期內在將軍澳綫的調景嶺站第一期都會駅及將軍澳站君傲灣均錄得盈餘攤分。

長江實業(集團)有限公司(「長實」)的附屬公司益亞投資有限公司(「益亞」)於一月份投得將軍澳八十六區第二期的物業發展項目，並於二月份簽署發展協議。隨後於六月份，公司同意長實將其於益亞的15%權益轉讓予Chen's Holdings Limited的全資附屬公司南豐發展有限公司。隨著公司爭取在地產發展項目中更佳利潤攤分的策略，及根據招標條件規定，公司向益亞提供四十億港元(相當於大概一半的地價)的免息貸款。該項貸款得到長實全數擔保。

在機場快綫方面，為滿足對花園屋不斷增加的需求，公司已於六月獲得城市規劃委員會的批准，把映灣園低密度住宅發展項目改成花園屋。

由於租金上漲，投資物業租金收入增加7.8%至六億二千四百萬港元。零售業暢旺，加上商戶組合質素日益提高，及配合強而有力的推廣活動，公司旗下商場的人流持續增加，於二零零六年上半年續約的租金均錄得可觀增長。

由於市場對優質零售物業的需求持續強勁，公司旗下所有商場，除了綠楊坊合共四百二十七平方米的樓面在四月被收回，準備進行裝修工程外，均維持百份百出租率。期內，公司在國際金融中心二期的十八層樓面均全部租出。隨著清水灣道8號停車場開始營運，公司的投資物業組合增加了五百零四個泊車位(包括四百五十個泊車轉乘車位)。

為進一步提升德福廣場一期的零售環境，公司於四月開始為廣場入口、大堂、店面、天花及地板進行大型翻新工程，計劃於二零零六年底竣工。

公司位於九龍站Union Square建築面積達八萬二千七百五十平方米的未來旗艦商場Elements的預租進展良好，本地及海外的零售及飲食業界反應積極。將軍澳站五十五b區建築面積達一萬一千八百七十七平方米的新購物商場君薈坊，預租情況亦相當理想。

公司的物業管理業務繼續穩步增長，收入增加7.8%至六千九百萬港元。期內由公司管理的住宅單位，增加二千八百四十二個，總數達五萬七千二百個。

公司在中國內地的物業管理業務持續發展，於四月獲得北京一大型商業及購物中心「SOHO尚都」的服務合約，並將於二零零六年底接管該物業。

公司以長期租約形式獲得位於北京東城區總面積三萬一千平方米的購物中心的營運權，該中心現正進行翻新，並已易名為Ginza Mall，計劃於二零零七年初完成大型升級及裝修工程後啟業。

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	已於2005年 落成
		商場	3,637			
		停車場				
五十五b區 (君傲灣及君薈坊)	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	已於2006年 1月落成
		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 (都會駅及城中駅)	長江實業(集團)有限公司	住宅	236,965	609	於2002年 10月批出	2006-2007年 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	2008年
		商場	500			
		停車場 長者護理中心	3,100			
八十六區(第二期)	長江實業(集團)有限公司	住宅	309,696	905	於2006年 1月批出	2009-2010年
幼稚園	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 五十六區	1-2	住宅	80,000	390	2006-2007年	2011年
		酒店	58,130			
		商場	20,000			
		寫字樓	5,000			
		停車場				
將軍澳南站 八十六區	6-11	住宅	1,153,764- 1,163,764	3,533	2007-2011年	2014年
		商場	39,500-49,500			
		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	實際 落成日期
彩虹站 (清水灣道8號)	俊和集團有限公司	住宅	19,135	54 450	於2001年 7月批出	已於2005年 落成
		商場	2,400			
		停車場				
		泊車轉乘地鐵車位				

香港拓展項目

二零零六年上半年，地鐵公司繼續發展及計劃新的鐵路及非鐵路項目。

「昂坪360」項目包括昂坪纜車及位於大嶼山的昂坪市集，正在進行正式啟用前的測試，預計於二零零六年稍後時間啟用。

西港島綫建議書已於去年獲得政府及行政會議批准，公司繼續就詳細工程範圍、成本及財政支持與政府進行磋商。至於南港島綫（東段）的建議，則仍待政府完成就南區旅遊及商業發展規劃檢討後才有決定。

將軍澳八十六區「夢幻之城」發展項目方面，將軍澳南站的建築合約已於六月底批出。此項最新的地鐵網絡擴建，旨在為「夢幻之城」物業發展項目提供服務，計劃於二零零九年落成啟用。

金鐘及上環站的新行人通道預計於今年年底前啟用，位於荔枝角站的行人通道項目工程則計劃於二零零八年竣工。公司亦與尖沙咀及彩虹站毗鄰的發展商分別簽署及進一步磋商相關特許協議。

香港國際機場方面，在機場站離境大堂建造第二個月台，繼而接駁至航天廣場零售區的發展項目，預期於二零零六年底竣工。

與九鐵合併

於四月十一日，公司與政府簽署一份諒解備忘錄，訂明建議公司與九鐵合併的條款，以及公司購入一個物業組合的方案。

建議中的交易須經立法會及公司的獨立股東批准。政府已於七月五日向香港特別行政區立法會提交一份兩鐵合併條例草案，法案委員會亦隨後於七月二十七日舉行審查條例草案的首次會議。公司預期立法會及獨立股東的核准程序，由公布日期四月十一日起計，需時一年或以上方可完成。

公司已成立一個由六名獨立非執行董事組成的獨立董事局委員會，審查建議的交易及向獨立股東提供意見。獨立董事局委員會將委任一獨立財務顧問，向其提供專業意見。

海外拓展

中國內地

在北京，公司就北京地鐵四號綫項目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組成的公私合營公司，已於一月取得營業執照，並於四月簽署相關的特許經營、租賃及融資協議。管理架構已經組織完成，並批出列車及訊號系統合約，而項目工程亦已展開，預計於二零零九年完成。

在深圳，公司正在等待國家發展和改革委員會就深圳市軌道交通四號綫的批文。公司已成立一管理團隊進行詳細的系統設計，以及鐵路沿綫物業發展的總規劃。

根據公司策略，隨著公司去年就深圳市軌道交通三號綫與深圳市政府簽訂合作備忘錄後，就此位於深圳市東部長達三十二點八公里的鐵路項目與市政府進行關於投資、建造及營運的計劃磋商。期內，公司在北京分別就北京地鐵四號綫延綫及北京地鐵九號綫簽署合作備忘錄及投資意向書，並已就此兩鐵路項目進行可行性研究。

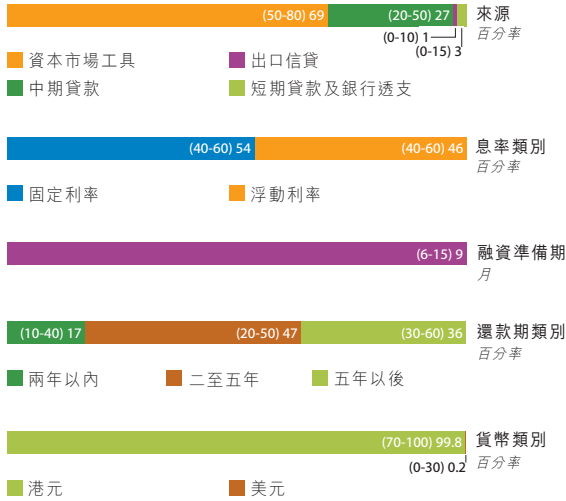
在中國內地的其他城市，公司於二零零五年與武漢市政府簽訂一份合作備忘錄，並於四月向市政府提交一份投資建議書，研究興建及營運武漢地鐵的合作機會。五月，公司與杭州市政府簽訂一份合作備忘錄，進行杭州地鐵發展計劃的聯合研究。需要指出，簽署合作備忘錄不一定會引致落實投資。

歐洲

在歐洲，公司於二零零六年上半年繼續競投鐵路營運服務合約。

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二零零六年六月三十日



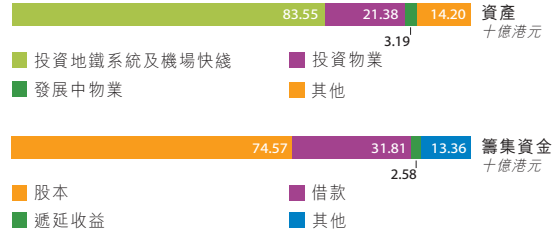
在英國，公司已在六月聯同合作夥伴National Express提交西南鐵路專營權(South Western Train Franchise)的投標書，預期結果將於十月前宣布。地鐵公司與Laing Rail成立的合營公司已通過倫敦鐵路專營權(London Rail Concession，前稱North London Railway Franchise)的投標資格預審，現正準備十月份提交投標書。公司在該兩項投標中，將會與其他對手競逐專營權。

財務回顧

二零零六年上半年的收入為四十五億六千六百萬港元，較去年同期增加4.1%。地鐵行車綫及機場快綫收入分別增加4.7%及7.7%，主要是由於乘客量增長(尤以二零零六年期初數月最為顯著)及地鐵行車綫每名乘客的平均車費有所增加。地鐵行車綫乘客量增加1.2%，而機場快綫則增加11.4%，同時，地鐵行車綫的每名乘客平均車費增加3.5%至6.8港元，但機場快綫則減少3.2%至64.8港元，主要是由於前往於二零零五年十二月通車的博覽館站的乘客繳付較低的車費。

資產負債表撮要

於二零零六年六月三十日



車站內商務設施及其他業務所得收入為七億三千五百萬港元，較上年同期下降2.5%，原因是二零零五年有一項因營運商提前終止電訊合約而支付的一次過付款，並沒有在二零零六年再發生。而二零零六年上半年，亦有一項有關提升流動電訊網絡而收取的一筆小額一次性收入。倘排除上述兩項一次性項目，車站內商務設施及其他業務會錄得7.1%的增長。至於公司投資物業租務及物業管理收入則增加7.8%至六億九千三百萬港元。

上半年未計折舊前的營運成本，較去年同期增加4.5%至十九億二千七百萬港元，主要原因包括迪士尼綫與博覽館站通車，發展內地及歐洲業務支出的增長，以及與「昂坪360」啟用前的開支增加。鐵路及相關業務未計折舊前經營利潤達二十六億三千九百萬港元，較去年同期增加3.9%，經營毛利率則與去年相約，為57.8%。倘不包括電訊合約及流動電訊網絡升級的一次性收入的影響，則經營利潤應增加6.7%，經營毛利率增加零點五個百分點。

上半年的物業發展利潤為四十億七千二百萬港元，主要包括來自將軍澳沿綫君傲灣及都會駅的盈餘攤分，機場鐵路沿綫藍天海岸、映灣園、君匯港及Elements的遞延收益確認，及接收在Elements所得的額外五百七十二平方米資產攤分。未計折舊前經營利潤為六十七億一千一百萬港元，較去年同期增加65.3%。

上半年的折舊成本減少3.5%至十三億一千五百萬港元，主要原因是二零零五年對將軍澳綫及南昌站部分系統的折舊成本作出調整。利息開支淨額增加16.6%至七億三千九百萬港元，主要原因是利率上升，及借貸較去年同期增加。至於自二零零五年年底以來，投資物業的公允價值有所增加，增值在除稅前是十四億七千八百萬港元，或除稅後的十二億一千九百萬港元。

連同應佔的八達通盈利及應佔競投英國西南鐵路專營權的聯營公司支出，則上半年的稅前利潤為六十一億五千一百萬港元，較去年同期增加98.7%。因此，相應的所得稅增加101.2%至九億八千四百萬港元，主要屬非現金支出的遞延所得稅。上半年股東應佔利潤為五十一億六千七百萬港元，較去年同期增加98.3%。每股盈利自二零零五年上半年的0.48港元增加至二零零六年的0.94港元。倘不包括投資物業重估收益及相關的遞延稅項，基本業務淨利潤則較去年同期增加123.2%至三十九億四千八百萬港元。

董事局宣布派發中期股息每股0.14港元。公司將向所有股東提供以股代息選擇，惟註冊地址在美國或其任何領土或屬土的股東除外。一如往年，政府同意收取股份作為應得股息，以確保公司所支付的股息總額不超過50%以現金支付。

集團保持穩健的財政狀況。於二零零六年上半年，由於保留溢利以及政府與其他股東透過收取代息股份以作再投資，六月三十日的股東權益增加6.7%至七百四十五億四千八百萬港元。

資產總額增加7.6%至一千二百二十三億一千八百萬港元，主要是由於根據競投條款向將軍澳八十六區第二期的物業發展商

提供四十億港元（於開始時在資產負債表上按公允價值三十二億三千二百萬港元確認入帳）的免息貸款；待售物業項目因為收取將軍澳綫都會駅及君傲灣的未售單位而增加二十億五千三百萬港元；物業重估收益總額十七億七千萬港元，以及有關物業發展的應收款項增加九億五千七百萬港元。其他增加的資產包括「昂坪360」項目及其他改善項目的資本性開支。

於二零零六年上半年，集團來自鐵路及相關業務的現金流入淨額，自二零零五年同期的二十五億六千二百萬港元增至二十七億三千七百萬港元，而就物業發展項目由發展商獲得的現金，則自二零零五年的二十三億三千二百萬港元降至五億八千四百萬港元。總現金流出自三十億九千五百萬港元增至六十三億六千六百萬港元，其中包括有關將軍澳八十六區第二期的四十億港元免息貸款、資本性項目支出十三億三千九百萬港元、利息開支八億三千萬港元及其他小額項目。集團在扣除股息前的淨現金流出為三十億四千五百萬港元，去年同期則錄得淨現金流入十七億九千九百萬港元。於支付七億六千七百萬港元股息及取用三十八億二千四百萬港元貸款淨額後，集團錄得現金流入淨額一千二百萬港元。

期內，集團的借貸由二百八十二億六千四百萬港元增至三百一十八億九百萬港元，主要用於向發展商提供免息貸款所致。因此，負債權益比率由二零零五年十二月三十一日的40.4%增至期末的42.7%。

融資活動

信貸市場的資金仍然充裕，導致信貸息差收窄。在此有利環境下，公司於二零零六年上半年成功籌集資金三十一億港元，包括一項五億港元的兩年期票據，票面息率為4.3%，及合共二十六億港元的多項五年和七年期雙邊貸款協議。於二零零六年六月底，集團共有總額達二十九億港元的尚未動用承諾銀行貸款，加上流動現金及預計來自公司物業發展之可觀現金流量，將足以應付公司至二零零七年第一季的預期資金需要。

於六月底，公司的債務組合維持良好的風險平衡，須於兩年內償還的借款佔貸款總額17%，於二至五年內償還佔47%，於五年後償還佔36%。外匯風險亦控制得宜，僅0.2%的借貸組合以美元為單位，其餘則以港元為單位或對沖為港元。

於六月底，債務組合中的54%為固定利率貸款，其餘則為浮動利率貸款。審慎的固定利率債務水平及集團極具吸引力的融資條款，令公司能夠在利率上漲的情況下有效控制借貸成本。因此，儘管二零零六年上半年短期利率較去年同期大幅上揚，公司的平均借貸成本由5.0%僅微升至5.5%。

在中國內地，公司獲得分別由國家開發銀行及中國工商銀行提供兩項各人民幣十六億元的項目貸款，用於發展及建設北京地鐵四號綫，並透過其公私合營聯營公司於四月簽訂貸款協議。

人力資源

公司在簽訂合併建議諒解備忘錄後，隨即為員工舉行合共六十場簡報會，讓同事有機會得知合併建議的最新資訊，並提出他們對未來發展的關注。公司將繼續透過各種途徑，包括員工溝通環節、合併專題通訊、《地鐵通訊》、公司通告和更多簡報會，定期向員工提供合併的最新消息。

公司致力照顧全體員工利益，並將在合併過程中就影響員工的事項先進行諮詢，然後才作出最後決定。為確保合併後公司採納最佳運作方法，公司已與九鐵就人力資源整合的各方面，如職級架構及薪酬制度，聘任條款及細則等，展開一系列深入研究。

展望

雖然香港整體的營商條件維持良好，但利率不斷攀升及油價與商品價格高企，令經濟增長步伐放緩。地鐵行車綫的乘客量在二零零六年一月到四月有所增加，但在五月及六月受到世界盃足球賽及經濟活動放緩影響，乘客量較去年為低。雖然地鐵行車綫乘客量在七月最後兩周已經恢復增長，但公司對

下半年鐵路及相關業務的前景抱審慎態度。另一方面，縱使競爭越見激烈，公司物業投資業務的租金仍然有所增長。在此情況下，公司會繼續密切關注控制成本及提高效率，同時繼續發展海外業務。

在公司的物業發展業務方面，公司已於二零零六年上半年確認將軍澳站君傲灣及調景嶺站第一期都會駅的利潤。於下半年，按照公司的會計處理方式，物業發展利潤預期會來自機場沿綫的發展項目，尤其是遞延收益及預期以資產攤分方式接收九龍站Elements合共約七千一百平方米的額外小量樓面面積。在將軍澳沿綫，下半年的物業發展利潤，將視乎將軍澳市中心五十七a區將軍澳豪庭三百九十個單位發展項目的銷售進展。鑒於二零零六年的大部份物業發展利潤已在上半年入帳，預期在下半年入帳的發展利潤將顯著減少。

最後，本人謹藉此機會向全體員工的辛勤工作及鼎力支持致以衷心的謝意。



行政總裁

周松崗

香港，二零零六年八月十日