



「地鐵公司各項經常性業務於二零零六年均取得平穩增長，令公司財務業績表現良好... 公司收入增長4.2%... 而未計物業發展利潤及折舊前的經營利潤則增長2.0%」

致各有關人士：

本人欣然報告，地鐵公司各項經常性業務於二零零六年均取得平穩增長，令公司財務業績表現良好。本年度，公司收入增長4.2%至九十五億四千一百萬港元，而未計物業發展利潤及折舊前的經營利潤則增長2.0%至五十二億零一百萬港元。不包括重估投資物業盈餘的股東應佔利潤輕微減少2.9%至五十九億六千二百萬港元。基本業務利潤微減的原因，是二零零五年確認的高額物業發展利潤於二零零六年未再出現。而包括重估投資物業盈餘後的股東應佔利潤為七十七億五千九百萬港元。相應不包括重估投資物業盈餘的每股盈利為1.08港元，而包括重估盈餘後的每股盈利則為1.41港元。董事局考慮需要為與九廣鐵路公司（九鐵）的鐵路合併建議預留資金，建議派發末期股息每股0.28港元，連同中期股息每股0.14港元，全年股息合共每股0.42港元。

公司於二零零六年四月就建議與九鐵的鐵路合併事宜與香港特別行政區政府（政府）簽署諒解備忘錄。年內，我們在海外的發展策略隨著北京地鐵四號綫項目在獲得中央政府批准並簽署《特許經營協議》後開始落實。

## 營運回顧

### 香港鐵路業務

年內，地鐵行車綫及機場快綫的總乘客量增長1.1%至八億七千六百萬人次。

在地鐵行車綫方面，乘客量增長1.0%至八億六千七百萬人次。公司在專利公共交通工具市場的整體佔有率保持在25%。在過海公共交通工具市場的佔有率為61%，大致保持不變。機場快綫的乘客量增長12.8%至九百六十萬人次，主要原因是博覽館站於二零零五年十二月啟用。機場快綫在機場交通工具市場的估計佔有率由二零零五年的22%升至23%。

公共交通行業的競爭仍然激烈，雖然第一季乘客量增長強勁，但由於不少市民在家觀看世界盃足球賽事，因此第二季的需求有所下調。然而，在下半年，地鐵行車綫的乘客量恢復增長。分別於二零零五年八月及十二月啟用的迪士尼綫及博覽館站對全年乘客量上升均有所貢獻。由於年內巴士引入新的車費調整機制，若干巴士綫車費減少，但因減價主要適用於來自公司鐵路網絡覆蓋範圍以外偏遠地區的乘客，因此對公司業務的影響輕微。

由於若干推廣計劃的變動及迪士尼綫啟用的全年影響，地鐵行車綫每名乘客的平均車費收入由二零零五年的6.67港元增至6.82港元。

雖然成本上升，公司鐵路業務的財務業績仍有所改善。香港經濟增長加重工資壓力，但公司已透過提高效率抵銷這方面的壓力。

一如往年，地鐵的高質素服務使乘客量得以維持。公司的顧客服務表現持續超越政府根據營運協議所規定的水平，以及公司本身所制訂更為嚴格的顧客服務目標。年內，地鐵乘客車程準時程度及列車按照編定班次行走程度均達99.9%；在根據乘客滿意程度調查的服務質素指標方面，以一百分為滿分，地鐵行車綫及機場快綫的服務分別錄得七十一分及八十一分。根據國際都市鐵路聯會(CoMET)發表的標準借鑑報告，地鐵與其他十一個繁忙都市鐵路系統比較，公司在顧客服務、服務可靠性及成本效益方面均保持領先地位。

公司不僅繼續為鐵路網絡擴展投入資金，亦同時投資改善服務質素及效率，以滿足乘客要求。公司在全綫七十四個地下車站月台安裝幕門的計劃已於二零零六年上半年竣工；此外，亦已在彩虹站、葵芳站及調景嶺站加建三條行人通道，

方便乘客進出車站。年內公司增購三列列車行走東涌綫以加密班次，並將七十八列地鐵行車綫列車的交流發電機更換為最先進的靜態逆變器。公司亦展開在東涌綫部分路段安裝隔音屏障的主要工程，以盡可能減低列車班次增多對毗鄰居民所造成的聲響；此外一項將觀塘綫及荃灣綫的鐵路路軌逐步更換的計劃亦已展開，以提高旅程的舒適度及可靠性。

公司推廣鐵路網絡方面的努力再次取得成績。「搭十次地鐵換領Hello Kitty印章」推廣活動因印章成為收藏品，不僅增加乘客量，亦為公司帶來額外的收入。此外，公司亦推陳出新，透過創新遊戲「全城開心行動」及兩個電視節目包括特別製作的遊戲節目及贊助處境喜劇，成功提升公司客戶服務的形象。

備受歡迎的機場快綫「多乘賞」計劃增設港龍航空VISA卡積分獎賞，提供更多獎勵的選擇。公司亦向股東推介此項計劃，成功擴展它的推廣範圍。為吸引更多本地休閒旅客，我們在節日提供車費優惠，包括回程折扣及小童八達通卡持有人可免費乘搭優惠。同時，公司與香港旅遊發展局及銀聯精采香港旅遊會合作為海外乘客提供車費優惠。此外，公司亦推出廣告宣傳活動以提高剛啟用的博覽館站的知名度。

年內，公司在市場推廣、品牌及乘客認知度方面所作的努力獲得外界廣泛嘉許。公司在亞洲電視舉辦的第十二屆十大電視廣告頒獎典禮中，贏得「十大最受歡迎電視廣告大獎」及「最深刻印象電視廣告大獎」。公司榮獲《盛世雜誌》頒發「2006盛世卓越品牌大獎—卓越交通服務品牌」，及《東週刊》與「星島出版」聯合頒發「香港經典品牌」大獎。此外，地鐵公司的乘車安全廣告獲《都市日報》主辦的「最佳報章廣告2006」評為「香港十大最佳報章廣告」。

## 「總乘客量增長至八億七千六百萬人次」 「公司繼續發揮在鐵路資產及運營方面的潛能而 令車站內的商務及其他業務取得穩健增長」

由一間獨立機構於六月進行的「公共交通研究」中，地鐵被評為香港所有公共交通服務中最物有所值及提供最佳服務的機構。

### 車站內商務及其他業務

年內，公司繼續發揮在鐵路資產及運營方面的潛能而令車站內的商務及其他業務取得穩健增長，收入增加3.3%至十六億零六百萬港元。未計算二零零五年一份電訊協議終止所帶來的一次性收入及二零零六年相似但遠較二零零五年為少的一次性收入，公司的車站內商務及其他業務收入較去年增加8.0%。

公司透過嶄新的廣告形式，繼續在香港的戶外廣告市場上佔據領先地位，廣告收入增長4.7%至五億三千四百萬港元。除了擴張等離子電視網絡，亦推出嶄新的廣告形式包括「即時資訊投影區」及新型流動廣告列車「地鐵立體展覽車」。同時，機場快綫亦引入新型的多媒體系統，為廣告商提供更靈活的選擇。

車站內商店租賃收入增長13.7%至三億九千一百萬港元。年底，車站商務設施總面積為一萬六千八百六十七平方米，並按照車站翻新計劃完成十一個車站的翻新工程，令二零零一年以來根據該計劃翻新的車站增至三十八個。在車站商務設施方面亦增設三十二間新商店及十五個新品牌。

由於上述的一次性收入，電訊收入較二零零五年減少22.5%至二億五千九百萬港元。若不計算這些一次性收入，電訊收入只輕微下調3.2%，這由於利潤率較第二代為低的第三代流動電話日趨普及，令電訊的收入有所下調。然而，TraxComm繼續擴展其光纖業務，截至年末止，其光纖網絡的覆蓋點已增至四十個。

「昂坪360」於二零零六年開始營運，該項目由公司擁有，並由Skyrail-ITM (Hong Kong) Ltd (Skyrail)營運。纜車及主題村大受歡迎，自二零零六年九月啟用至年底的收入達六千四百萬港元。該項目至今共接待超過一百萬名本地及海外訪客。儘管出現一些運作初期的問題，但與國際纜車系統標準營運比較，昂坪纜車營運的可靠性極高。公司與Skyrail密切合作，繼續尋求改進，以令「昂坪360」成為訪港旅客的必遊景點。

對外顧問服務方面，公司採取的策略是集中於一些未來有投資機會的城市，此專注的策略使收入減少5.7%至一億九千九百萬港元。在中國內地，公司成功簽訂多份合約，除上海地鐵九號綫項目管理顧問工作有進展外，並在北京及成都簽署新的合約。在香港，連接香港國際機場與翔天廊及海天客運碼頭的旅客捷運系統項目進展順利。在台灣，公司取得高雄捷運股份有限公司，及台灣高速鐵路股份有限公司分別為期三年及兩年的合約。公司亦在迪拜及英國獲得顧問合約。

公司持有57.4%股權的八達通控股有限公司，對公司的利潤貢獻增加70%至六千八百萬港元，其卡流通量增至一千四百七十萬張，而平均每日交易額增加13.3%至七千三百三十萬港元。

### 香港拓展項目

我們繼續在香港推動新鐵路項目以保持在本本地市場未來的發展。

公司於二零零六年完成西港島綫的初步設計研究，並向環境運輸及工務局呈交項目建議書。年內，公司一直與政府就工程施工計劃及財務安排方面進行磋商。該項目繼續獲社區方面的鼎力支持。

政府仍在審議公司有關南港島綫（東段）的提案。

改善車站通道的工程繼續進行。連接機場快綫與香港國際機場的翔天廊即二號客運大樓的新月台已於二零零七年二月啟用。連接金鐘站與太古廣場三期的金鐘道行人隧道亦已於二零零七年二月啟用。荔枝角站的新行人隧道將於二零零七年第一季動工，同時，公司亦正研究在太子站、銅鑼灣站、尖沙咀站、葵興站、九龍灣站、彩虹站、上環站及奧運站的新行人通道計劃。

#### 物業業務

二零零六年，香港的物業市道平穩，公司的物業發展業務因而亦有良好的表現。

二零零六年度的物業發展利潤為五十八億一千七百萬港元。來自機場鐵路項目的利潤主要包括君滙港（奧運站三期）、藍天海岸與映灣園（分別為東涌站二期及三期）及Elements按施工進度確認的遞延收入，以及該商場新增樓面建築面積七千六百零九平方米的攤分物業。將軍澳沿綫的物業發展利潤主要來自將軍澳豪庭（五十七a區）、都會駅（調景嶺站一期）及君傲灣（五十五b區）的攤分盈餘。

由於住宅物業價格穩定，年內住宅物業銷售及預售均有穩定進展，其中包括機場鐵路沿綫的君滙港、藍天海岸影岸·紅，以及將軍澳城中駅、君傲灣及將軍澳豪庭等住宅單位。

年內亦有物業招標活動，一月將軍澳八十六區二期由長江實業（集團）有限公司的附屬公司益亞投資有限公司投得。地鐵公司就該發展項目向發展商提供四十億港元免息貸款，以增加在該項目的資產攤分。

二零零七年一月，將軍澳五十六區招標，而項目合約於二零零七年二月批予新鴻基地產有限公司的附屬公司Lansmart Ltd。建議發展為一個酒店、寫字樓、住宅、商業及停車場的綜合項目，總樓面建築面積不超過十六萬八千五百三十七平方米。

年內投資物業及物業管理收入增長7.3%至十四億一千二百萬港元。

由於租金上揚，以及公司旗下商場除綠楊坊小部分樓面被收回以進行裝修工程外均全部租出，投資物業收入增長6.8%至十二億六千三百萬港元。公司於二零零六年年底投資物業組合的應佔可出租樓面面積為十七萬四千九百一十六平方米。

此外，地鐵公司旗下的投資物業組合中亦增加一個新商場，令商場總數增至六個，公司商場應佔可出租樓面面積為十一萬九千六百一十九平方米。公司擁有70%權益的將軍澳站君薈坊於十一月開業，總可出租樓面面積達七千六百八十三平方米。於二零零七年後期，公司的投資物業組合中將加入九龍站的高級商場Elements第一期，而Elements的總樓面建築面積達八萬二千七百五十平方米。該發展項目計劃於二零零七年年底前開業，至今約90%零售面積已獲承租。此外，公司全資擁有位於東涌的街市，以及擁有51%的彩虹泊車轉乘公眾停車場均於年內啟用。

公司繼續透過翻新工程及策劃完備的市場推廣活動，改善商場的零售環境。二零零六年，德福廣場一期的大型翻新工程已於十二月完成，而杏花邨街市在翻新工程完成後亦於八月重新開業。由於未來數年會有大量新商場開業，預期行業競爭將會加劇。

物業管理收入錄得強勁增長，增幅為12.0%至一億四千九百萬港元。公司的物業管理組合增加四千五百一十八個住宅單位，令旗下管理的住宅單位總數於年末達五萬八千八百七十六個。此外，組合內增加一萬六千五百四十六平方米商用物業，令公司所管理的商業及寫字樓總面積達五十八萬二千零七十三平方米。

中國內地方面，位於北京東城區總可出租樓面面積達一萬九千三百四十九平方米的購物商場銀座Mall經全面翻新及定位後，於二零零七年一月重新開業，商舖出租率接近90%。年內，SOHO中國有限公司已委託本公司管理三個在北京商業中心區高級寫字樓/商用項目。

## 合併

公司在二零零六年其中一大重要事項，乃於四月與香港特區政府簽署諒解備忘錄，訂明建議與九鐵的鐵路合併條款，以及公司購入一個物業組合的方案。

這個合併建議標誌著公司下一步在香港擴展的計劃。合併方案謹慎平衡公司各持份者的利益，合併的完成將有利於公司的價值。乘客亦可享受即時車費減省及更方便的鐵路服務。

合併需兩鐵合併條例草案獲得通過，及經公司獨立股東批准。政府已於二零零六年七月五日向香港特別行政區立法會（立法會）提交兩鐵合併條例草案，立法會現正審議條例草案。若立法會通過條例草案，合併建議將在提交獨立股東批准後才可實行。

在批准程序進行中，兩鐵組成的各工作小組共同努力工作，以確保合併首日運作暢順，而乘客亦可即時受惠於票價的調減。

## 海外拓展

拓展海外市場是公司發展策略的一部份。如前所述，公司的海外發展策略是在中國內地尋求地鐵投資機會，同時在歐洲尋求毋需投放大量資金的鐵路專營權。

## 中國內地

在中國內地，二零零六年最重要事項，是於四月與北京市政府簽署價值人民幣一百五十三億元的北京地鐵四號線的《特許經營協議》，標誌公司的海外發展策略開始落實。其中約人民幣四十六億元，或總投資的30%由一間公私合營公司承擔，地鐵公司、北京市基礎設施投資有限公司，以及北京首都創業集團有限公司分別擁有該公私合營公司的49%、2%及49%股權。資本總投資的餘額將由北京市政府提供。根據《特許經營協議》，該公私合營公司將投資於機電鐵路系統及列車，並經營該鐵路三十年。在獲授營業執照及簽訂《特許經營協議》、《租賃協議》及《融資協議》後，工程進展迅速。列車、訊號系統及自動收費系統合約已批出，二十四個車站中已有二十三個站開始施工。預期建造工程於二零零九年完成。

在深圳，公司正待國家發展和改革委員會批准價值人民幣六十億元的深圳市軌道交通四號線項目，該項目採用「鐵路和物業綜合發展經營」模式。前此，公司於二零零四年與深圳市政府簽訂原則性協議，並於二零零五年草簽《特許經營協議》，興建深圳市軌道交通四號線二期及經營該線的一期及二期三十年。相關公用設施遷移及收地工作已經開始，公司的前期準備工作已接近完成，土木工程可隨即展開。

在該等項目取得進展的同時，公司一直在深圳、北京、杭州、武漢及蘇州等主要城市尋求其他類似項目。

## 歐洲

二零零七年一月，公司與Laing Rail聯合競投倫敦鐵路專營權，並成為兩個進入最後遴選程序的投標人之一，預期結果將於二零零七年年中揭曉。倫敦鐵路專營權現時在逾六十英里的線路上經營六十個車站，每年乘客量約為二千三百萬人次。二零零七年二月，公司亦與瑞典鐵路公司SJ合夥，在瑞典及丹麥競投Öresundståg專營權。

「合併方案謹慎平衡公司各持份者的利益，合併的完成將有利於公司的價值」

「在中國內地，二零零六年最重要事項，是於四月與北京市政府簽署價值人民幣一百五十三億元的北京地鐵四號綫的《特許經營協議》」

### 財務回顧

二零零六年，公司繼續錄得良好的財務表現。地鐵行車綫的車費收入較二零零五年增長3.3%至五十九億一千一百萬港元，而機場快綫的車費收入則增加9.1%至六億一千二百萬港元。車站內商務及其他業務以及物業租務和管理的非車費收入增長5.1%至三十億一千八百萬港元。若不計入來自電訊業務的一次性收入，非車費相關收入增長則為7.7%。因此，二零零六年的總收入為九十五億四千一百萬港元，較二零零五年增加4.2%。

二零零六年的經營開支達四十三億四千萬港元，較二零零五年增加7.1%，主要原因是非車費業務活動的相關費用隨業務增長而增加，以及在中國內地及歐洲展開的項目研究及新業務發展有較大開支。因此，二零零六年未計折舊前鐵路及相關業務的經營利潤較二零零五年增加2.0%至五十二億零一百萬港元，而經營毛利率由55.7%下降至54.5%。

物業發展利潤達五十八億一千七百萬港元，主要包括將軍澳沿綫發展項目的盈餘攤分、確認遞延收入以及收取Elements的樓面建築面積七千六百零九平方米攤分物業，較二零零五年入帳的物業發展利潤六十一億四千五百萬港元減少5.3%。折舊開支為二十六億七千四百萬港元，與二零零五年水平相近，而利息開支淨額增加2.7%至十三億九千八百萬港元，主要是因利率上升所致。不計入重估投資物業盈餘，基本業務的除稅後淨利潤為五十九億六千二百萬港元，或每股1.08港元，分別較二零零五年輕微減少2.9%及4.4%。計入投資物業重估盈餘後，二零零六年地鐵公司股東應佔利潤為七十七億五千九百萬港元，每股盈利為1.41港元。

公司年內的流動現金狀況維持穩健，經常性業務的淨現金流入為五十四億港元，來自物業發展商及買家的現金流入淨額為四十四億港元。扣除資本性開支、利息開支、營運資金的變動及派付股息後，但未包括給予發展商一次性的四十億港

元免息貸款前，公司錄得淨現金流入額三十八億六千六百萬港元。計入一次性的貸款後，則有現金淨流出額一億三千四百萬港元，由新增貸款九千四百萬港元及取用現金結餘四千萬港元支付。

財政司司長法團已就截至二零零六年十二月三十一日止財政年度的有關已宣派股息作出承諾，以股份方式（倘公司建議以股代息）收取其全部或部分可獲的股息，以確保公司以現金派發的應付股息總額不超過50%。財政司司長法團亦已同意延長以股代息的安排，直至二零零九年十二月三十一日止的三個財政年度。

### 員工

公司年內繼續努力保留及培育優秀人才，以配合業務拓展策略的發展。

為深化表現與薪酬掛勾的文化，公司採用了有效的獎勵機制、更具吸引力的薪酬福利條件，並為年輕專業優才提供事業進展前景。同時，公司明白員工在工作與生活之間取得平衡的重要，在繼續透過培訓推廣理念外，也為員工和家屬提供二十四小時電話熱線輔導服務。

地鐵公司一直視員工為公司最寶貴的資產，其成功素來有賴員工的全情投入及專業精神。與九鐵的鐵路合併建議是公司發展上意義重大的一步。因此，保持員工對合併過程的瞭解，並就可能影響未來的相關事項進行協商，均極為重要。公司致力與員工就合併建議事宜進行溝通，於四月首先舉行了約六十場簡報會。員工透過講話錄像、由本人和管理層同事發出的致員工信函、小組簡報、合併熱綫及電郵等各種渠道，取得合併的最新進展。此外，地鐵和九鐵更攜手出版了合併聯合通訊。公司年內亦竭力拉近兩家公司之間的人力資源職能、工作文化及實務守則。

## 「最後，本人謹藉此機會衷心感謝各董事及全體同事在年內的鼎力支持。他們是地鐵的真英雄」

二零零六年的培訓重點集中於安全及客戶服務方面，並透過網上學習等多種途徑教授。公司學徒獲得職業訓練局頒發的傑出學徒/見習員獎，而培訓導師亦成功取得「中國企業培訓師」的資格。

年內，公司實施了三項計劃培育管理人才，以滿足公司未來的需求。這三項計劃為公司各級賦有才能而潛質優厚的員工而設。我們採用了嚴格的遴選程序，為優才提供個人化的培訓課程，包括學術或專業培訓、跨職能實習及預先策劃的職業轉任等。「人才發展計劃」為行政人員及高級管理人員提供機會。「行政管理人員計劃」旨在培育具潛力的年輕管理人員。「見習管理人員計劃」的活動現已擴展至香港以外，涵蓋中國內地及海外畢業生。

作為海外發展策略的一部份，公司於年內成立一個專設的人力資源團隊，支援派駐海外的同事。此外，為加強與境外工作員工的溝通，公司還推行了「員工關懷及溝通計劃」。

### 展望

如無重大外來衝擊，我們對香港二零零七年的經濟環境持樂觀態度。

公司的鐵路業務將受惠於預期的經濟增長。然而，我們的鐵路系統在二零零七年因持續的激烈競爭及作為合併備忘錄之一的由二零零六年四月起二十四個月不作加價的條款，業務增長速度或會減緩。公司的車站內商務及其他業務亦將受惠於正面的經濟氣候，以及「昂坪360」啟用後對全年業績的貢獻。然而，由於第二代流動電話用戶轉用第三代流動電話，電訊業務將因對公司而言商業回報較低的第三代流動電話而繼續面臨挑戰。

在投資物業及物業管理方面，由於北京銀座Mall開業、九龍站Elements商場將於二零零七年年尾啟用以及君薈坊對全年收益的貢獻，公司的物業投資及管理業務會因此受益。然而，新商場最初幾年的盈利率一般會低於營運較久的商場。公司並將於二零零七年為綠楊坊實施翻新工程。

機場鐵路及將軍澳綫沿綫的物業發展將持續對二零零七年的利潤作出貢獻。機場鐵路沿綫物業發展的遞延收入將按工程進度及預售情況確認入帳。根據現行市況，我們預期物業遞延收入餘額將於未來兩年確認入帳，其中大部份於二零零七年確認入帳。機場鐵路沿綫奧運站的君滙港亦將根據預售情況確認收益盈餘。將軍澳沿綫調景嶺站城中駒的收益盈餘，將視乎發出入伙紙的時間確認入帳。誠如本人在上年度年報所述，根據發展合約及公司的會計政策，城中駒的有關成本已於二零零六年確認都會駒（調景嶺站一期）的利潤時入帳。

最後，本人謹藉此機會衷心感謝各董事及全體同事在年內的鼎力支持。他們是地鐵的真英雄。



行政總裁

周松崗

香港，二零零七年三月十三日