

行政總裁 回顧及展望



地鐵公司透過在國內尋求地鐵投資機會，以及在歐洲專注尋找毋需投放大量資金的鐵路專營權，以擴大公司在香港境外的利潤增長。

致各有關人士：

地鐵公司的策略是透過在香港及海外尋求發展，為股東創造價值。本人欣然報告，地鐵公司於二零零五年取得驕人的財務業績，各項業務均有所貢獻。同樣令人鼓舞的是，我們的國際拓展策略已日見成效，並達到多項重要的里程碑。本年度，地鐵公司錄得收入九十一億五千三百萬港元，較上年增長百分之九點六，而不計入重估投資物業盈餘及其相關遞延稅項的股東應佔利潤則上升百分之三十六點七至六十一億四千萬港元。誠如本人在上年度年報所述，自二零零五年一月一日起香港實行一系列新會計準則，其中包括規定將投資物業重估確認為年度損益。於二零零五年，投資物業重估產生稅前利潤二十八億港元（稅後利潤為二十三億一千萬港元）。包括投資物業重估在內，地鐵公司的股東應佔利潤淨額增加百分之二十九點一至八十四億五千萬港元，因此每股盈利增加百分之二十六至一點五五港元。董事局建議派發末期股息每股零點二八港元，連同中期股息每股零點一四港元，全年股息合共每股零點四二港元，與去年相同。

營運回顧

在香港，地鐵公司受惠於經濟增長和暢旺的物業市道。

香港鐵路業務

地鐵公司的宗旨是為香港市民提供世界一流的鐵路服務。二零零五年，地鐵的乘容量創新高。二零零五年十二月二十三日，地鐵接載乘客達二百八十一萬人次，是公司通車二十六年來錄得單日正常服務十九小時載容量新高。

地鐵行車綫的全年總乘容量亦創下新高，為八億五千八百萬人次，較二零零四年增加百分之二點九。令人欣慰的是，面對激烈的競爭，地鐵公司在專利公共交通工具市場的整體佔有率，從二零零四年的百分之二十四點八上升至百分之二十五點二，而公司在過海載客量的市場佔有率，亦從二零零四年的百分之五十九點六上升至百分之六十一點二。

機場快綫的乘客量亦增加百分之六至八百五十萬人次，原因是進出香港國際機場的乘客增多，令平均每日乘客量增至二萬三千三百人次。

公司的客戶服務表現連續六年超越政府根據營運協議所規定的水平，及公司本身所制訂更為嚴格的顧客服務承諾。年內，地鐵的乘客車程準時程度達百分之九十九點九，使地鐵成為全球服務最可靠的鐵路系統之一。秉承不斷尋求改善服務的文化，地鐵公司已接納 Lloyd's Register Rail 於二零零五年二月所發表之報告中有關提升資產管理的所有建議，並於年內完成了十六項建議中的十二項。

隨著迪士尼綫於八月通車，公司的鐵路網絡於二零零五年有進一步擴展。該綫透過東涌綫的欣澳轉車站，將香港迪士尼樂園與地鐵網絡連接。特為迪士尼樂園而設計的主題列車大受迪士尼樂園的遊客歡迎。機場快綫博覽館站在十二月啟用，提供直接往返香港最新、最大展覽場所的客運服務。在地下車站的月台幕門安裝工程，於二零零五年底已大致完成，使乘客能享受更舒適的車站環境。該項工程預期於二零零六年第一季竣工。

公司憑著優質服務再次獲得多個外界的嘉獎。在本港，公司榮獲《東週刊》首屆「香港好生活大獎2005 — 公共交通工具組別」以及連續七年榮獲《壹週刊》的「服務第壹大獎 — 公共交通工具組別」。此外，公司亦在國內獲得首項大獎 — 由中國質量協會設立的「二零零五全國質量管理獎」。地鐵公司亦榮膺環球「拓拔·金寶 — 優秀安全健康及環境管理國際大獎」(Robert W. Campbell Award) 銀獎，肯定公司在融合安全、健康和環境於營運方面的卓越管理及領先表現。另外，公司其中一輯25週年電視廣告「地鐵 — 免費資訊篇」，在亞洲電視於香港舉辦的「第十一屆十大電視廣告頒獎典禮」上榮獲「最會心微笑電視廣告大獎」。

二零零五年十二月世界貿易組織香港部長級會議期間，公司同事上下一心，為香港提供暢順的列車服務，本人謹此致以衷心感謝。在他們的週全策劃下，地鐵公司在騷亂期間仍能繼續為港人提供不間斷的交通服務，實居功至偉。

車站內的商務及其他業務

加快非車費收入增長是地鐵公司的重要策略。年內經濟增長，消費支出回升，以及顧問服務收入有所增加，致本公司車站內的商務及其他業務收入錄得百分之十八點六增幅，達十五億五千五百萬港元。

廣告方面，公司繼續透過新穎及具創意的廣告模式，以提高廣告的吸引力。年內，播音廣告、車站月台彩旗、車站入口頂的廣告燈箱，以及地鐵列車內的加大廣告板在公司地鐵系統投入使用。地鐵公司在香港戶外廣告市場穩佔舉足輕重的地位。二零零五年，廣告收入增長百分之九點二至五億一千萬港元。電訊方面，整個地鐵網絡已於十月實現全面第三代流動電話覆蓋。由於乘客流量增加、消費支出上升、租金上漲以及零售面積因車站翻新而擴大，車站零售租金收入因而上升。二零零五年，公司完成二十個車站的零售區翻新工程，扣除為配合九龍站 Union Square 工程而收回的一千六百九十平方米零售面積，全年共增加三百五十三平方米淨面積商業空間及九十九間新店舖。車站零售租金收入增加百分之十五點四至三億四千四百萬港元。

公司的對外顧問服務策略是利用公司的核心技術實力為海外投資業務開發商機。二零零五年，此項業務繼續增長，收入達二億一千一百萬港元。年內，公司在國內城市包括北京、長春、上海、天津、廣州及株洲與當地及跨國機構簽訂若干新顧問及培訓合約。上海軌道交通九號綫的項目諮詢工作進展良好。在香港，公司與香港國際機場續簽旅客捷運系統的保養合約，並已開始著手連接至航天廣場及海天客運碼頭的系統擴建工程。在海外，公司獲得超過三十個新項目，並在澳門、台灣、英國及荷蘭的現有工作取得重大進展。

香港新工程項目

迪士尼綫和博覽館站順利竣工後，「昂坪360」成為公司新工程項目的重心。這個勢將成為香港世界級旅遊景點的纜車系統由東涌出發，旅客可在途中盡覽大嶼山的大自然秀麗景色，到達昂坪後可遊覽主題公園。該項目於二零零五年已取得重大進展，包括完成兩個終點站及兩個轉向站的建築、機電設備安裝，以及所有纜索拉綫工程。根據現時進度，「昂坪360」預計可於二零零六年中啟用。

西港島綫的興建深受大眾支持，該項目可將地鐵的港島綫服務擴展至香港西區。政府於六月決定要求公司就此新支綫作進一步規劃及籌備後，公司已開始初期設計工作，並與政府就具體範圍、造價與實施，以及融資展開積極磋商。獲得政府的最終批准後，公司將可立即開展建造工程，為於西區生活及工作的二十萬市民，提供高效率而優質的地鐵服務。

與政府正在磋商的項目尚有南港島綫(東段)，該鐵路綫將大大改善香港中區與南區之間的交通服務，有利南區的旅遊及商業活動快速發展。公司將與政府在香港南區旅遊和商業發展，以及海洋公園重新發展工程的總體規劃下，進一步研究此項目。

物業業務

雖然下半年利率上升，對物業市場造成輕微影響，但由於經濟強勁及物業市場氣氛樂觀，有利公司在物業業務方面的表現。

藉著有利的市場環境，公司年內推出機場鐵路及將軍澳綫沿綫多項住宅樓盤的銷售及預售計劃，包括機場鐵路沿綫奧運站的君匯港、映灣園的悅濤軒、藍天海岸的水藍天、九龍站的凱旋門，以及將軍澳綫沿綫的君傲灣(五十五 b 區)，將軍澳豪庭(五十七 a 區)和調景嶺站的都會駅一期。以上各樓盤均受到市場歡迎。

將軍澳八十六區第一期在一月成功招標後，該發展項目第二期的招標工作於十二月開始進行，發展權由長江實業(集團)有限公司屬下的 Rich Asia Investments Limited 於二零零六年一月投得。在評估市場環境及權衡回報與風險後，公司決定於二零零五年就第一期發展支付一半地價，以換取第一期項目更大的發展利潤攤分比例；並於二零零六年就第二期向發展商提供四十億港元免息貸款，以換取第二期發展項目的更大資產攤分。

二零零五年的物業發展利潤為六十一億四千五百萬港元，主要來自機場鐵路沿綫的發展項目，包括凱旋門的利潤攤分、遞延收益確認，以及主要因接收 Union Square「Elements」新增一萬六千五百六十平方米零售面積主結構外殼所帶來的資產攤分。將軍澳綫發展項目的利潤，主要來自坑口站上蓋的「連理街」資產攤分，以及坑口站蔚藍灣畔的收入盈餘，和出售將軍澳豪庭(五十七 a 區)的零售商舖。

在投資物業方面，租金收入增長百分之十九至十一億八千三百萬港元。所有購物商場的出租率均維持在百分之一百。四月開幕的「連理街」新增三千五百平方米總零售面積，首日已全數租出。根據公司與另一業主簽訂的商業協議，自二零零五年一月起來自德福廣場二期的收入攤分比例增加，租金收入亦因而上升。

公司在 Union Square 的新旗艦購物商場「Elements」，其海外推廣及預租情況反應熱烈，而位於將軍澳站的「君薈坊」預租情況亦有良好進展。公司持有位於國際金融中心二期的十八層寫字樓於二零零五年繼續全數租出。在北京，公司與北京一發展商簽訂一項長期租約，以營運及管理位於北京東城區總面積三萬一千平方米的「東方銀座」購物商場，並準備翻修後於二零零六年底重新開業。

年內，隨著映灣園、水藍天及蔚藍灣畔相繼入伙，公司的物業管理收入亦因而有穩定增長。截至二零零五年底，地鐵公司在香港管理的住宅單位增加至五萬四千三百五十八個，商業及寫字樓面積則增加至五十六萬二千二百九十六平方米。

海外拓展

地鐵公司透過在國內尋求地鐵投資機會，以及在歐洲專注尋找毋需投放大量資金的鐵路專營權，以擴大公司在香港境外的利潤增長。

中國內地

二零零五年，公司在國內市場取得若干重大進展。

公司於二零零四年與深圳市政府簽訂原則性協議，興建深圳市軌道交通四號綫二期，並在二期項目竣工後，經營該綫的一期及二期，為期三十年。根據此協議，公司將獲得總樓面面積二百九十萬平方米的物業發展權，並會參照公司在發展香港地鐵網絡時行之有效的「鐵路和物業綜合發展經營」模式。二零零五年五月，地鐵公司與深圳市政府就此項總投資額人民幣六十億元的项目草簽《特許經營協議》，並向國家發改委提交可行性報告，現待中央政府審批。詳細設計工作及工地勘測工作隨後展開，並於十一月在二期的試驗段舉行動工儀式。五月，公司與深圳市政府就深圳市軌道交通三號綫的合作簽署合作備忘錄，並繼續進行商討。

公司在北京的首個投資項目亦進展順利。地鐵公司擁有百分之四十九股權，其餘由北京首都創業集團有限公司擁有百分之四十九及北京市基礎設施投資有限公司擁有百分之二股權的公私合營公司，於二月與北京市政府草簽《特許經營協議》，以投資、建設及營運北京地鐵四號綫。特許經營期為期三十年，總投資額達人民幣一百五十三億元，其中約人民幣四十六億元由

公私合營公司出資，用於提供列車及相關機電設備系統，餘額由北京市政府提供，用於徵收土地及土木工程。國家發改委已於九月批准該項目，商務部亦於十二月批准核資協議及公司組織章程，國家工商行政管理總局隨後於二零零六年一月簽發營業執照，至此，公私合營公司所需的一切登記手續均已辦妥。起草列車及機電設備系統供應標書等籌備工作正密鑼緊鼓進行。北京地鐵四號綫預計可於二零零九年下半年正式投入服務。

此外，就深圳及北京兩項投資，我們已分別與銀行草簽相關的融資主要條款及貸款協議，為項目提供無追索權銀行貸款。融資以人民幣為單位，大部份為定息貸款，還款期較長，有利於降低融資風險。

中國現行政策是將鐵路作為城市交通的骨幹，因此不少城市均計劃興建地鐵系統。地鐵公司會充份把握這龐大的發展商機。五月，公司與武漢市城市建設投資發展有限公司及武漢市政府發展計劃委員會簽署合作備忘錄，就武漢市地鐵的建造和營運，進一步探討合作機會。

歐洲

公司於二零零五年參加了三項列車專營權的競投，其中兩項在英國，與當地合作夥伴攜手進行；另外一項在斯堪的納維亞。儘管競投未果，但我們已從中汲取寶貴經驗，為日後的投標計劃作好準備。展望二零零六年，公司已在英國及斯堪的納維亞確立若干可能的競投機會，其中包括公司在英國已通過投標資格預審的西南鐵路專營權(South Western Trains Franchise)，以及北倫敦鐵路專營權(North London Railway Franchise，前稱倫敦市內的火車專營權(Silverlink Metro Franchise))。

財務回顧

誠如去年年報所述，公司二零零五年的財務業績受一系列會計變動影響，尤其是與投資物業重估有關的改變。就營運而言，公司於各個業務範疇均取得理想的財務業績。地鐵行車綫的車費收入增至五十七億二千一百萬港元，較二零零四年增長百分之五點六，而機場快綫的車費收入則增長百分之八點九至五億六千一百萬港元。非車費收入包括廣告、電訊、車站內商務業務、物業租賃及管理收入以及顧問服務的收入，此類收入激增百分之十八點七至二十八億七千一百萬港元。因此，公司年度總收入達九十一億五千三百萬港元，較二零零四年增加百分之九點六。

儘管業務規模擴大、迪士尼綫及博覽館站啟用以及與海外擴展有關的開拓成本上升，公司仍成功將成本增長控制在收入增長以下。年內未計折舊前經營開支達四十億五千二百萬港元，較上年增加百分之六。在此推動下，年內未計折舊前經營利潤增至五十一億一百萬港元，較二零零四年增長百分之十二點六，未計折舊前經營毛利率則由二零零四年的百分之五十四點二增至百分之五十五點七。

由於年內物業市道回升，物業發展所得利潤錄得六十一億四千五百萬港元，較二零零四年增長百分之三十四點五。折舊開支上升百分之七點三至二十六億八千二百萬港元，主要是由於迪士尼綫完成、月台幕門安裝及車站翻新項目及路軌會計政策變動所致。利息開支淨額減少百分之六點一至十三億六千一百萬港元，主要是現金流量充足及借貸減少所致。如不計及投資物業重估，地鐵公司的基本業務稅後利潤為六十一億四千萬港元，即每股一點一三港元，分別較上年增長百分之三十六點七及百分之三十四點五。如計入投資物業重估，二零零五年地鐵公司股東應佔利潤錄得八十四億五千萬港元，即每股盈利一點五五港元，較上年所報利潤(已按會計政策變動重列)分別增長百分之二十九點一及百分之二十六。

年內，地鐵公司的現金流量充足，經常性業務及物業發展的現金流入淨額分別為五十一億八千九百萬港元及二十六億一千萬港元。支付資本性開支及利息後，地鐵公司錄得未派股息及償還貸款前的現金流入金額二十八億二千三百萬港元。二零零五年派付股息十一億三千八百萬港元，餘下的淨現金流量十六億八千五百萬港元主要用以償還貸款。

合併磋商

二零零四年九月，地鐵公司向政府提交合併聯合建議書，公司認為該份聯合建議書已適當回應政府所提出的範疇。年內，公司繼續與政府就可能合併的條款展開磋商，而政府仍在審閱建議書。

員工

公司業務取得成功，全賴有專業及全情投入的員工，因此公司繼續專注人才培訓及培養。為此，公司採用個別及針對性的方法培養領導人才，以提高管理層的工作效率。公司推出三項新核心計劃，著力培養公司專職人員的顧問及業務技能，協助公司的業務拓展。此外，公司為各經理及主管制定一系列技能強化計劃，重點培訓有效溝通及管理技巧。

為配合「勇於進取」作為公司信念的文化，公司於二零零五年推出創意計劃「企業智囊」(Enterprising Pod)，鼓勵員工為公司的業務拓展出謀獻策，貢獻創新理念。一名高級經理將擔任「創意守護天使」(Idea Guardian Angel)一職，負責拓展各項理念，以在實際運作中得以試用及試驗。該計劃得到各層面員工的踴躍支持及參予。

地鐵公司六千五百一十三名員工的工作能力和出色表現令我感到自豪，他們是香港其中最具才幹及最忠誠投入工作的員工。在此，本人衷心感謝他們為香港提供享譽世界的公共交通服務。同時，公司亦致力為員工提供一個安全及美好的工作環境，以及培訓和發展機會，幫助員工實現個人理想。二零零五年，地鐵公司為員工提供共三萬六千六百八十九個工作日的培訓。此外，公司年內主辦了一系列以工作和生活和諧為主題的研討會，幫助員工提高對「健康心態、健康身體」的意識，這種生活方式不僅有利員工本人的身心健康，亦有助提升工作表現。

展望

除非有環球疫症爆發或大型外來衝擊，我們對香港二零零六年的營商環境表示樂觀。但由於油價高企及利率上升，預計經濟增長會較去年緩慢。

經濟持續增長以及迪士尼綫通車的全年效應，預計有利公司的鐵路業務。儘管經濟活動可能對公司車站內商務及其他業務帶來正面影響，但於二零零五年一電訊協議提早終止所帶來的一次過付款收入，在二零零六年不會再出現，此外，流動網絡商之間的激烈競爭將持續，及流動電話客戶由第二代流動電話轉至第三代流動電話網絡，亦會對電訊收入產生負面影響。物業租賃業務方面，德福廣場將進行大規模翻新，以增強其競爭實力。預料此項翻新項目會削弱二零零六年的租金收入增長，但會為未來幾年帶來收益。因此，二零零六年非車費收入整體增長很可能會有所局限。

物業發展方面，機場鐵路及將軍澳綫沿綫的發展項目將可帶來利潤。就機場鐵路沿綫的項目而言，遞延收入將根據施工進度及預售成績予以確認入帳。鑑於現時市況，公司預計餘下遞延收入將在未來兩年分批確認入帳。二零零六年，公司亦預期會從「Elements」獲得另外總面積為七千六百八十五平方米的零售面積主結構外殼。在將軍澳綫沿綫，君傲灣(五十五 b 區)發展項目已於二零零六年一月獲發入伙紙，公司預計其利潤可予以入帳，而位於調景嶺站的都會駅一期合共一千六百七十六個單位，將視乎發出入伙紙的情況確認入帳。值得注意的是，根據公司的會計政策，在確認都會駅一期的利潤時，會在扣除整個發展項目，包括二期的所有成本，方予確認入帳。位於將軍澳市中心五十七 a 區三百九十個住宅單位的其餘利潤亦可視乎銷售成績，於二零零六年入帳。

最後，本人謹向全體同事致以萬分敬意，感謝他們一年來為地鐵公司取得佳績所作的卓越貢獻。



行政總裁

周松崗

香港，二零零六年三月七日