

旺角站、太子站和旺角東站的翻新工程已於10月完成，而青衣站的翻新工程亦於12月完成。東鐵全綫車站的環境改善工程已經完成，而所有東鐵綫車站(馬場站除外)亦於11月底前安裝為殘疾人士而設的闊身閘機。奧運站、尖沙咀站、屯門站和青衣站的新綜合出入口亦已啓用。

公司繼續為我們的鐵路乘客提供更多的增值服務。繼無線寬頻(Wi-Fi)服務於1月覆蓋機場快綫全綫列車後，我們亦將3G流動電話覆蓋範圍擴展至機場快綫全綫車站及隧道，並為港鐵網絡內32個車站(包括機場快綫各站)接駁公眾無線寬頻服務。

人類豬型流感

人類豬型流感疫情繼續對市民健康構成威脅。面對2009年5月至7月期間的嚴重警戒級別，公司採取廣泛措施教導乘客及員工預防流感，並落實一系列風險紓緩措施，包括加強環境衛生、提供個人防護裝備，以及成立指揮小組負責監察和控制疫情。

生產力

於2009年，公司繼續以提高效率和生產力為首要工作之一。在過往五年，我們成功將每載客車卡行車公里的用電量由2005年的5.94kWh降低至2009年的4.86kWh。這方面的能源消耗能減少18.2%，主要因為我們推行了多項節能措施，包括將列車上的馬達發電機更換為靜止變流器、優化列車調度及車站環境控制系統等。整體而言，每車卡公里的經營開支由2005年的22.8港元減少7.5%至2009年的21.1港元。我們的員工生產力亦持續提升，按每名鐵路營運員工計算的營業額由2005年的152萬港元，增至2009年的162萬港元。公司的環境表現，亦受惠於部分港穗直通車的柴油機車電氣化而帶來的效益。

○ 車站商務及鐵路相關業務 ○

收入表現

在2009年，車站商務及鐵路相關業務的收入為33.28億港元，較2008年減少3.5%，主要由於廣告收入下降，以及於2008年獲得一家電訊服務供應商為終止牌照協議而付予公司的一次性款項在2009年不再復有所致。若撇除這一次性影響，收入則減少1.0%。

車站零售

包括免稅店和零售商店租金在內的車站零售設施收入於2009年為16.05億港元，較去年增加3.8%，主要由於商店數目增加、新訂的租約租金較高，以及為機場快綫、東涌綫和東鐵綫的商店進行重新規劃和翻新所致。我們於期內在13個車站為80間商店完成翻新工程，另外亦引進23個新的零售商。截至2009年年底，車站的商店(包括免稅店及其他商店)總數為1,228間，零售設施的總面積達至52,788平方米，當中9,540平方米屬於免稅店業務。

為慶祝康城站啓用，我們於2009年7月中旬向將軍澳綫沿綫大型屋苑的住戶派發將軍澳綫港鐵車站商店的優惠券。

廣告

2009年的廣告收入為5.97億港元，較2008年減少19.4%。這主要是由於經濟低迷，令客戶的廣告開支顯著縮減所致。應時度勢，我們向廣告客戶推出多個廣告套餐及獎勵計劃。我們亦於期內引進一系列嶄新的廣告形式，這包括在十個車站安裝數碼廣告屏幕，以及擴大和統一東鐵綫與西鐵綫各站的扶手電梯廣告板。截至2009年年底，我們共有20,742個車站廣告點、26,823個車廂廣告點(包括4,545個液晶體顯示屏)，並於42個車站設有67個展覽及陳列場地。

電訊

電訊服務於2009年的收入為2.73億港元，較2008年減少23.3%，主要因為上文所述於2008年獲得的一次性收入所致。撇除這筆一次性收入，電訊業務的收入較2008年增加1.1%。Wi-Fi服務已於1月全面覆蓋機場快綫全綫列車。於2009年3月，香港一家主要電訊營運商推出先進的2G/3G流動網絡，讓公司鐵路系統內的乘客能享有高達21Mbps的高速數據傳輸服務。隨著西鐵綫於8月完成安裝3G基礎設施，乘客可在公司鐵路系統內任何角落，利用擁有3G功能的設備，享有串流視頻、音頻以及其他高速互聯網服務，而2G及3G流動電話服務亦已全面覆蓋柯士甸站和康城站。

對外顧問服務

於2009年，公司對外顧問服務團隊取得良好進展，讓公司得以提升技術和尋求新的海外投資機會。於2009年，對外顧問服務的收入為1.59億港元，較2008年增加0.6%。而我們的顧問項目遍達香港、中國內地、泰國、台灣、迪拜、德里及巴西。

在印度，我們的顧問服務團隊正積極執行價值1.28億港元的德里機場鐵路快綫工程及項目管理合約。顧問服務團隊亦與迪拜道路及運輸局合作，就迪拜地鐵紅綫和綠綫沿綫車站商店的租賃提供服務，其工作表現獲迪拜政府高度讚揚。我們為巴西里約熱內盧地鐵向中國採購鐵道車輛提供技術意見的顧問項目，亦進展良好。

於2009年，我們繼續營運香港國際機場的旅客捷運系統，而公司為台灣高雄捷運股份有限公司提供的顧問工作則圓滿完成。

貨運服務

於2009年，貨運服務收入為3,200萬港元，較2008年減少13.5%。公司決定於數月後停辦貨運業務，以便騰出貨運列車的行車時間，讓我們更靈活地調動客運列車班次。

物業及其他業務

在2009年，物業發展利潤為35.54億港元，而物業租務、管理及其他業務之收入增長8.0%至29.28億港元。

物業發展

在2009年，物業發展利潤為35.54億港元，較2008年的46.70億港元為少，這主要由於確認利潤時間的差異。2009年物業發展利潤主要來自九龍站「君臨天下」的最後一期利潤、「御龍山」和「首都」的額外利潤入帳，以及烏溪沙站「銀湖·天峰」的有關收益。

烏溪沙站「銀湖·天峰」推出預售的2,169個單位，已售出逾90%。位於日出康城第二期的「領都」全部1,688個預售單位亦已售出。而同樣屬於日出康城第二期的「領峯」則於2009年11月推出預售，成績理想。

物業發展招標活動方面，我們於2010年3月2日成功批出柯士甸站地塊C及D物業發展組合予由新世界發展有限公司和會德豐地產有限公司共同組成之威翰有限公司。我們將支付這發展項目的部分地價約39億港元。

我們於2009年5月取得城市規劃委員會批准，大幅修改南昌站物業項目的設計以改善周邊居住環境，並於2009年12月取得該會批准修訂大圍站地盤的總體規劃，以促進環保效益及提升物業價值。

物業租務、物業管理及其他業務

在2009年，物業租務、物業管理及其他業務之總收入增長8.0%至29.28億港元。

物業租務

儘管市場於2009年對寫字樓及商舖的需求偏軟，然而公司的物業租金收入仍增加至25.48億港元，較2008年上升8.6%，主要原因是圓方於2008年11月新增988平方米出租樓面，以及整體港鐵商場的續約租金平均上升7%。

於2009年12月底，按可出租樓面面積計算，公司的香港投資物業組合包括223,047平方米的零售物業、41,059平方米的寫字樓，以及10,402平方米的其他用途物業。