

地鐵公司

二零零六年年度業績報告

二零零七年三月十三日



業績摘要及業務綜覽

行政總裁周松崗先生



二零零六年年度業績理想

經常性業務

- 鐵路及非車費業務平穩增長
- 昂坪360於九月啟用

海外業務發展

- 海外業務發展開始落實

物業

- 地產市場平穩發展，物業發展銷售情況理想
- 租金上升，投資物業組合增加，全部租出

合併

- 公司於二零零六年四月與政府簽署兩鐵合併諒解備忘錄
- 合併所需的整合策劃安排與立法程序同步進行

財務表現

(百萬港元)

	2006年	2005年	變動
總收入	9,541	9,153	↑ 4.2%
EBITDA	5,201	5,101	↑ 2.0%
EBITDA 毛利率	54.5%	55.7%	↓ -1.2%pt
物業發展利潤	5,817	6,145	↓ -5.3%
基本業務純利 (不包括除稅後的投資物業重估盈餘)	5,962	6,140	↓ -2.9%
股東應佔純利	7,759	8,450	↓ -8.2%
基本業務每股盈利(港元)	1.08	1.13	↓ -4.4%
每股末期息(港元)	0.28	0.28	

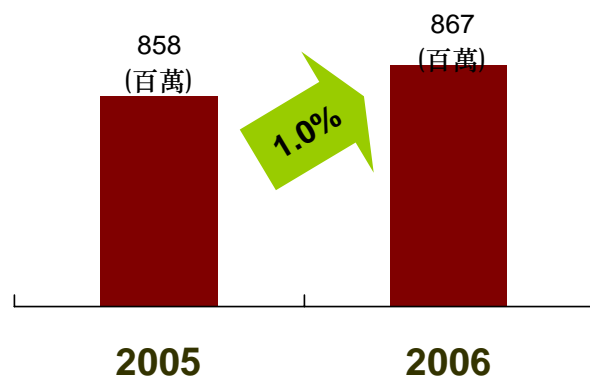
業務回顧

- 鐵路

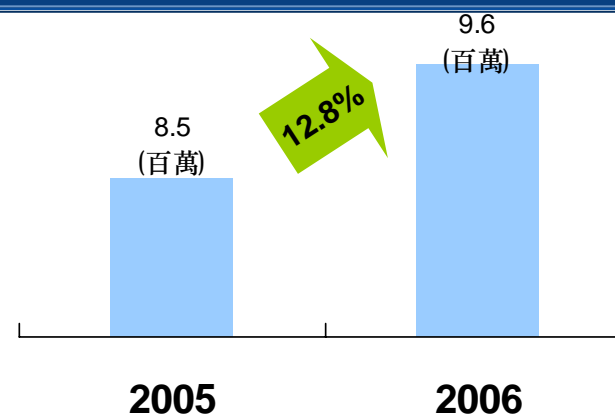


乘客量及平均車費

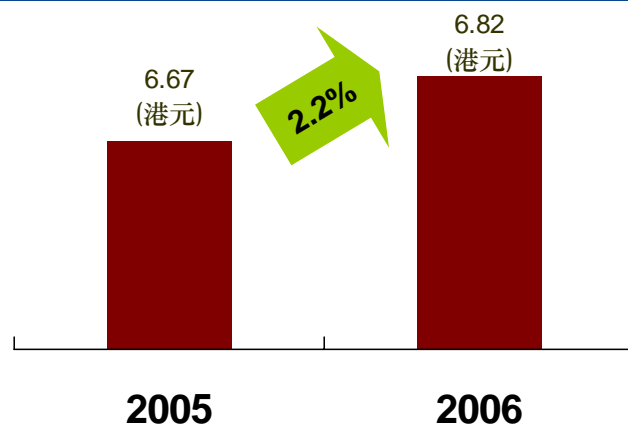
乘客量 — 地鐵行車綫



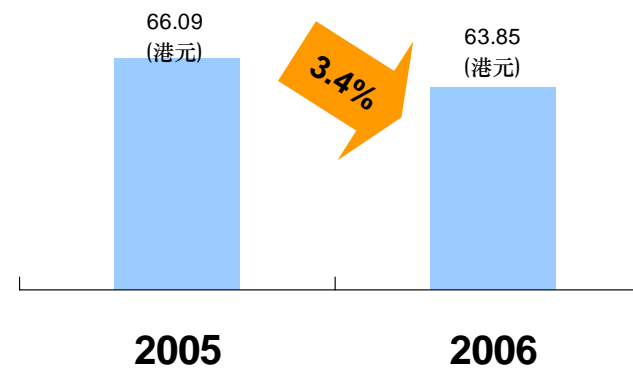
乘客量 — 機場快綫



平均車費 — 地鐵行車綫



平均車費 — 機場快綫



改善鐵路營運

■ 車站改善

- 於地下車站七十四個月台進行的幕門加裝工程完成

- 於彩虹、葵芳、調景嶺及金鐘站加建四個新出入口，使乘客進出車站更方便

- 通往香港國際機場翔天廊的新離境月台已啟用

- 增加東涌綫的班次

業務回顧

- 車站商務及其他業務



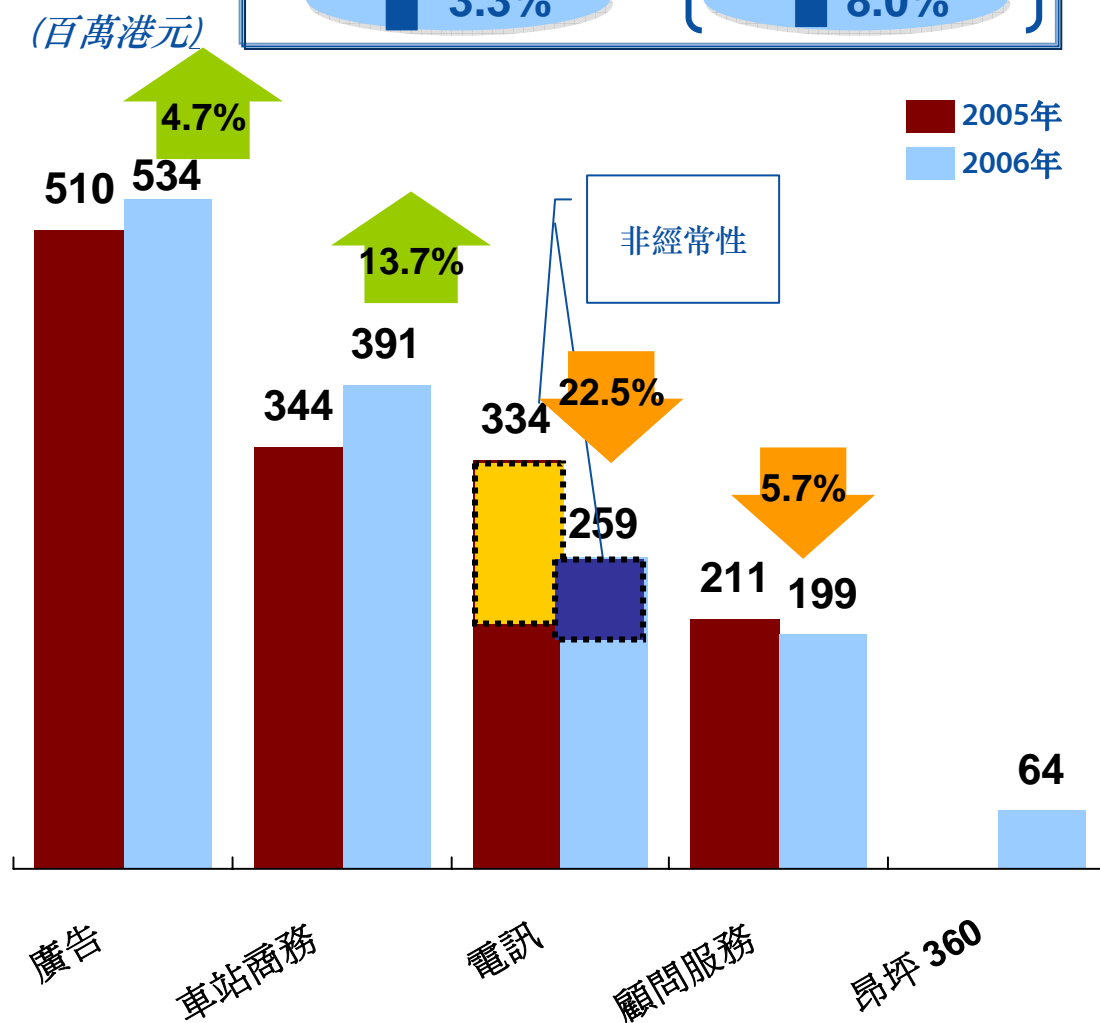
車站商務及其他業務

車站商務及其他業務：
十六億零六百萬港元

（不包括一次過收入）

↑ 3.3%

↑ 8.0%



廣告

- 二零零六年下半年廣告市場增長放緩
- 引入創新廣告形式，增加地鐵公司市場佔有率

車站商務

- 更佳的商戶組合令租金上升，抵消了暫時性商舖面積減少所帶來的影響
- 商舖零售面積一萬六千九百平方米

電訊

- 二零零五及二零零六年的比較受到零五年的一次過收入影響
- 越來越多2G的使用者轉用3G服務

昂坪360

- 自二零零六年九月啟用，已接待超過一百萬遊客
- 成為一個深受旅客歡迎的旅遊景點

對外顧問服務

- 公司採用更專一的顧問服務策略令收入下跌5.7%至一億九千九百萬港元

八達通

- 地鐵公司所佔除稅後盈利為六千八百萬港元，上升70%

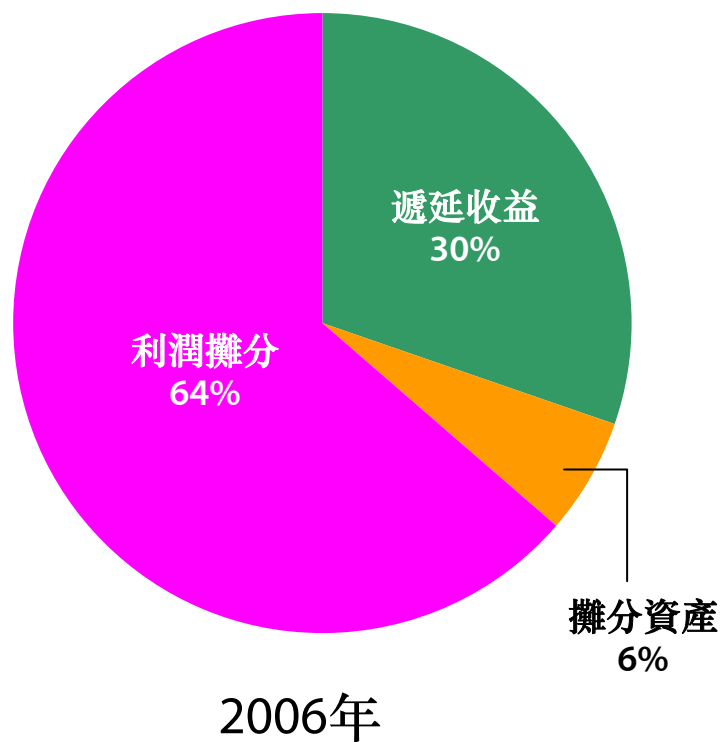
業務回顧

- 物業



物業發展

物業發展利潤
五十八億一千七百萬港元

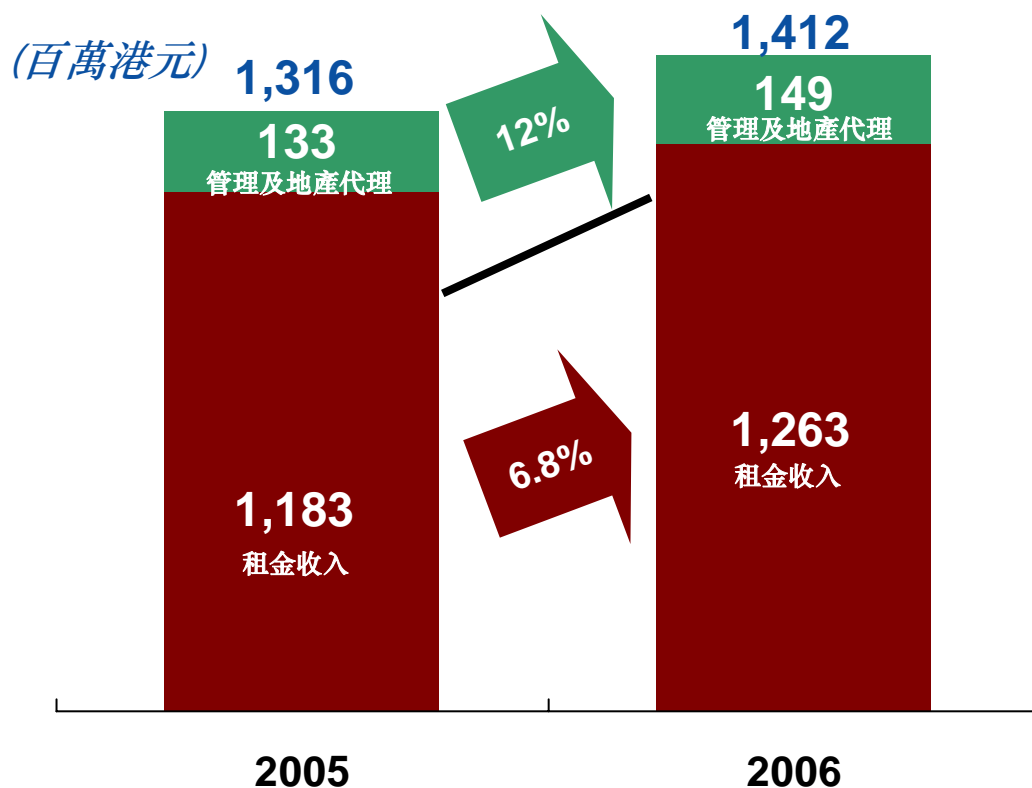


- 主要利潤來源:
 - 利潤攤分主要來自君傲灣、都會駅及將軍澳豪庭
 - 遞延收益主要來自東涌項目、奧運站上蓋物業君滙港及九龍站Elements裝修
 - Elements七千六百零九平方米的攤分資產
- 二零零六年一月批出將軍澳八十六區第二期予長江實業的附屬公司
- 二零零七年二月批出將軍澳五十六區發展項目予新鴻基地產的附屬公司

物業租務及管理

物業租務及管理收入：
十四億一千二百萬港元

↑ 7.3%



- 位於將軍澳的第六個商場君薈坊開幕
 - 投資物業組合的可出租的總樓面面積達十七萬五千平方米*
- 商場新租約租金較舊租約平均上升16%
- 北京商場銀座Mall於二零零七年一月開幕
- 物業管理強勁增長，收入上升12%至一億四千九百萬港元

* 公司應佔面積

其他拓展機會



香港新項目

- 西港島綫：
 - 完成初步設計工作
 - 與政府商討財政安排和施工計劃
- 南港島綫(東段)：
 - 仍待政府考慮就已提交的建議書作出決定
- 將軍澳南站
 - 現正展開建造工程，預計二零零九年完成

其他海外拓展機會

中國內地

策略：集中在大城市投資發展

北京地鐵四號綫

- 二零零六年四月簽署北京地鐵四號綫項目特許經營協議
- 已批出所有大型合約，現正進行建造工程
- 預計於二零零九年完成

深圳

- 深圳地鐵四號綫正待國家發改委批准

其他可發展項目

- 繼續探討在其他城市，包括北京、深圳、武漢、杭州及蘇州的發展機會

英國 / 歐洲

策略：集中競投鐵路營運專營權，不須大量投放資金

- 已進入倫敦鐵路專營權投標的最後階段
- 聯同一間瑞典的鐵路公司SJ遞交競投在瑞典及丹麥的Öresundståg的經營權標書

與九鐵合併

- 公司於二零零六年四月十一日與政府簽署諒解備忘錄，訂明合併兩鐵業務的條款，以及購入一個物業組合
- 兩鐵合併條例草案已於二零零六年七月五日提交立法會，並已展開立法程序
- 兩鐵成立不同部門的工作小組，合作策劃合併後的整合工作
- 公司董事局已成立一個獨立委員會，就合併建議向獨立股東提供意見
 - 將委任一位獨立財務顧問
- 合併建議必須提交獨立股東批准

財務業績

財務總監梁國權先生



損益表

(百萬港元)	2006年	2005年	變動(百分率)
車費收入	6,523	6,282	3.8
非車費及物業租務及管理收入	3,018	2,871	5.1
營業額	9,541	9,153	4.2
經營開支	(4,340)	(4,052)	(7.1)
EBITDA	5,201	5,101	2.0
物業發展利潤	5,817	6,145	(5.3)
總經營利潤	11,018	11,246	(2.0)
折舊	(2,674)	(2,682)	0.3
利息	(1,398)	(1,361)	(2.7)
重估投資物業盈餘	2,178	2,800	(22.2)
應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤淨額	45	9	400.0
除稅前利潤	9,169	10,012	(8.4)
稅項	(1,411)	(1,549)	8.9
股東應佔純利*	7,759	8,450	(8.2)
每股盈利(港元)	1.41	1.55	(9.0)
基本業務純利 (不包括除遞延稅項後的重估投資物業盈餘)	5,962	6,140	(2.9)
基本業務每股盈利 (港元)	1.08	1.13	(4.4)
每股末期股息 (港元)	0.28	0.28	-
全年每股股息 (港元)	0.42	0.42	-

* 未計算一百萬港元的少數權益

MTR Corporation Limited

基本業務分類損益表

(百萬港元)	<u>2006</u>	<u>2005</u>
鐵路及相關業務	69	(16)
物業投資及管理	1,096	1,074
物業發展	5,781	6,145
稅項及其他 (*)	(984)	(1,063)
股東應佔基本純利	<u>5,962</u>	<u>6,140</u>

註：

上述所有業務分類損益為除稅前利潤，物業發展包括給予發展商之免息貸款的利息開支。

* 不包括重估投資物業盈餘的遞延稅項

資產負債表

(百萬港元)

2006年12月31日

2005年12月31日

資產

投資物業	22,539	19,892
固定資產	84,404	83,383
在建鐵路工程	232	1,006
發展中物業	3,297	2,756
現金及現金等價物	310	359
應收帳項、按金及預付款項	1,894	3,095
給予物業發展商貸款	3,355	-
待售物業	2,018	1,311
其他	2,372	1,864
	<u>120,421</u>	<u>113,666</u>

負債

債項	28,152	28,264
遞延收益	1,682	3,584
遞延稅項	9,453	8,011
其他	4,348	3,911
	<u>43,635</u>	<u>43,770</u>
<u>總權益</u>	<u>76,786</u>	<u>69,896</u>

現金流量

(百萬港元)

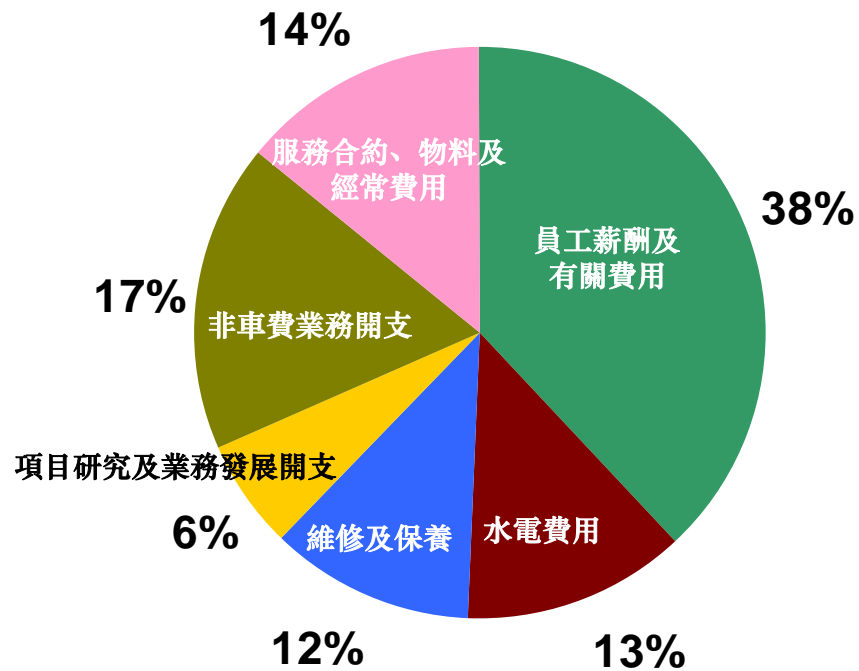
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
經營活動所得現金	5,400	5,189
物業發展所得款項	4,400	2,610
現金流入總額	<u>9,800</u>	<u>7,799</u>
資本性開支	(2,903)	(3,454)
已付利息	(1,611)	(1,416)
北京4號綫投資	(100)	-
營運資金變動	(165)	15
已付股息	<u>(1,155)</u>	<u>(1,138)</u>
現金流出總額 ^(*)	<u>(5,934)</u>	<u>(5,993)</u>
給予發展商一次性貸款前的淨現金流入	3,866	1,806
給予發展商貸款(將軍澳八十六區第二期)	<u>(4,000)</u>	<u>-</u>
現金(流出淨額) / 流入淨額	(134)	1,806
來自:		
貸款取用 / (償還)淨額	94	(1,719)
現金(減少) / 增加	(40)	87

*現金支出以應付財務承擔和資本性投資

經營開支

於二零零六年未計利息及折舊前
總經營開支：
四十三億四千萬港元

↑ 7.1%



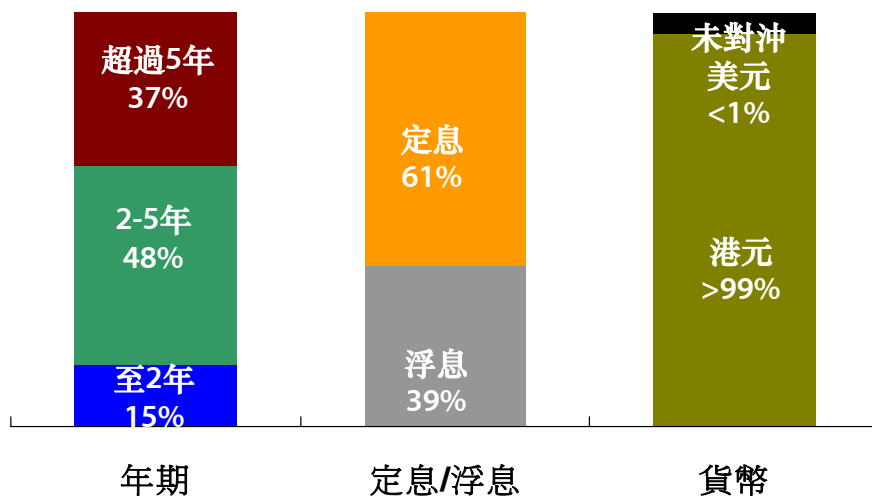
經營毛利率 54.5%

↓
1.2
百分點

與2005年比較

財務及信貸比率

債務結構 (2006年12月31日)



■ 未償還貸款總額: 二百八十一億五千二百萬港元, 較二零零五年十二月三十一日減少一億一千二百萬港元

■ 平均借貸利率 5.5%

↑ 0.4
百分點

■ 淨利息開支: 十三億九千八百萬港元

↑ 2.7%

與2005年比較

負債權益比率

2006年12月

36.7%

2005年12月

40.4%

利息保障(倍數)

6.7x

7.6x

二零零七年展望



二零零七年展望

■ 鐵路及相關業務

- 雖然香港經濟增長放緩，但鐵路業務仍受惠於持續的經濟增長，然而：

- 激烈的市場競爭或會影響地鐵乘客量的增長

- 在簽署兩鐵合併諒解備忘錄時，公司承諾自二零零六年四月起的二十四個月內不會加價

■ 車站商務

- 預計廣告及商舖租金收入會隨市場增長

- 昂坪360全年運作所帶來的收益

- 電訊營運商之間的劇烈競爭及更多流動電話客戶由2G轉用3G，均可能對電訊收入帶來負面的影響

二零零七年展望(續)

■ 物業

■ 物業發展利潤會受市況、預售情況、建築進度和入伙紙的簽發時間影響

➢ 機場鐵路

- 餘下的遞延收益十六億港元預計將於未來兩年內入帳，而其中大部份會於二零零七年入帳

- 視乎物業發展的銷售情況，可望從奧運站上蓋物業君滙港獲得利潤攤分

➢ 將軍澳

- 視乎入伙紙的簽發情況，城中駅(調景嶺站第二期)的收益預計於二零零七年入帳，而成本已計算在二零零六年的帳目內

■ 投資物業利益會受惠於

➢ 二零零七年第四季開幕的Elements

➢ 君薈坊全年運作所帶來的收益

前瞻性陳述

本文件中所包含的部分陳述可被視為一九三三年美國證券法(經修訂)第二十七A條及一九三四年美國證券交易法(經修訂)第二十一E條所指的「前瞻性陳述」。此等前瞻性陳述包含已知及未知的風險、不明朗情況及其他因素，而這些風險、不明朗情況及其他因素可能導致地鐵有限公司的實際表現、財務狀況或業績與此等前瞻性陳述所隱含的任何日後表現、財務狀況或業績存在重大差異。有關這些風險、不明朗情況及其他因素的進一步資料已載列於已送交美國證券及交易委員會(「證交會」)存檔的20-F表格內的周年報告及已送交證交會存檔的公司其他文件。