

# 地鐵公司 — 二零零五年業績報告



# 業績摘要及業務綜覽

行政總裁周松崗先生





# 二零零五年度業績持續表現良好

- 香港經濟表現強勁
- 物業市場氣氛向好
- 非車費業務策略帶動業績
- 海外發展策略獲得成果

■ 乘客量創新高

■ 租金上升及新商場帶動物業租賃增長

■ 非車費業務表現強勁

■ 中國投資項目達里程碑

■ 物業發展收益理想

■ EBITDA毛利率進一步提升

# 財務表現



(百萬港元)	2005	2004 (重列)	變動
總收入	9,153	8,351	9.6%
EBITDA <sup>(1)</sup>	5,101	4,529	12.6%
EBITDA毛利率	55.7%	54.2%	1.5%pt
物業發展利潤	6,145	4,568	34.5%
基本業務純利 (不包括投資物業重估)	6,140	4,492	36.7%
除遞延稅後的投資物業重估	2,310	2,051	12.6%
股東應佔純利	8,450	6,543	29.1%
每股盈利(港元)	1.55	1.23	26.0%
基本業務每股盈利(港元)	1.13	0.84	34.5%
每股末期息(港元)	0.28	0.28	

(1) 未包括物業發展利潤的EBITDA

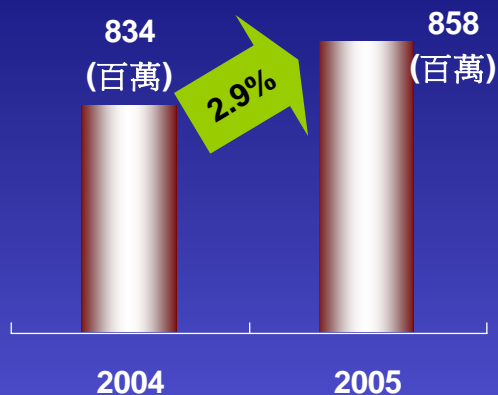
# 業務回顧 鐵路



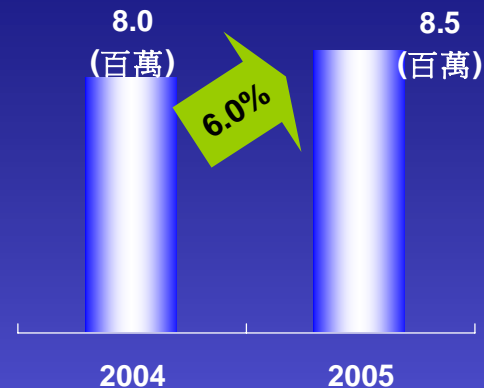
# 乘客量創新高



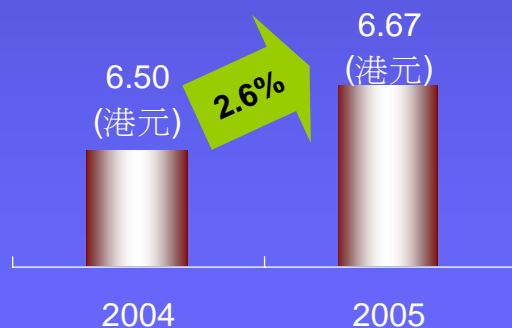
## 乘客量 - 地鐵行車綫



## 乘客量 - 機場快綫



## 平均車費 - 地鐵行車綫



## 平均車費 - 機場快綫



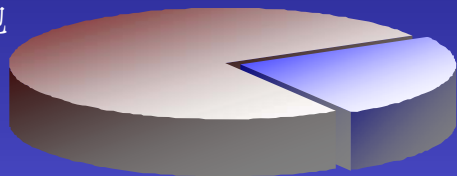
# 市場佔有率



## 專營公共交通工具

2004

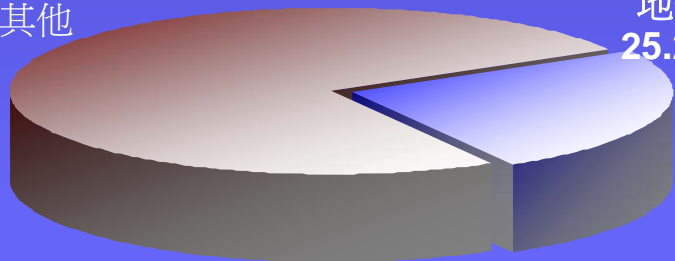
其他



地鐵  
24.8%

2005

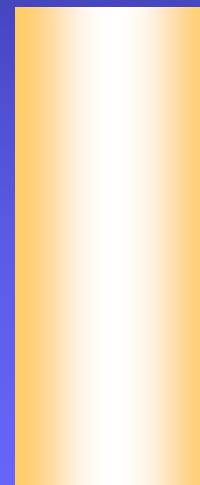
其他



地鐵  
25.2%

## 過海

59.6%



2004

61.2%



2005



- 擴大鐵路網絡
  - 迪士尼綫於二零零五年八月一日投入服務
  - 博覽館站於二零零五年十二月啓用
- 其他車務改善措施
  - 於地下車站安裝月台幕門計劃大致完成
  - 再多八個車站完成翻新工程
  - 增設行人隧道，方便乘客進出車站
- 世界貿易組織部長級會議期間加強列車服務，維持不間斷服務



# 業務回顧

## 非車費業務



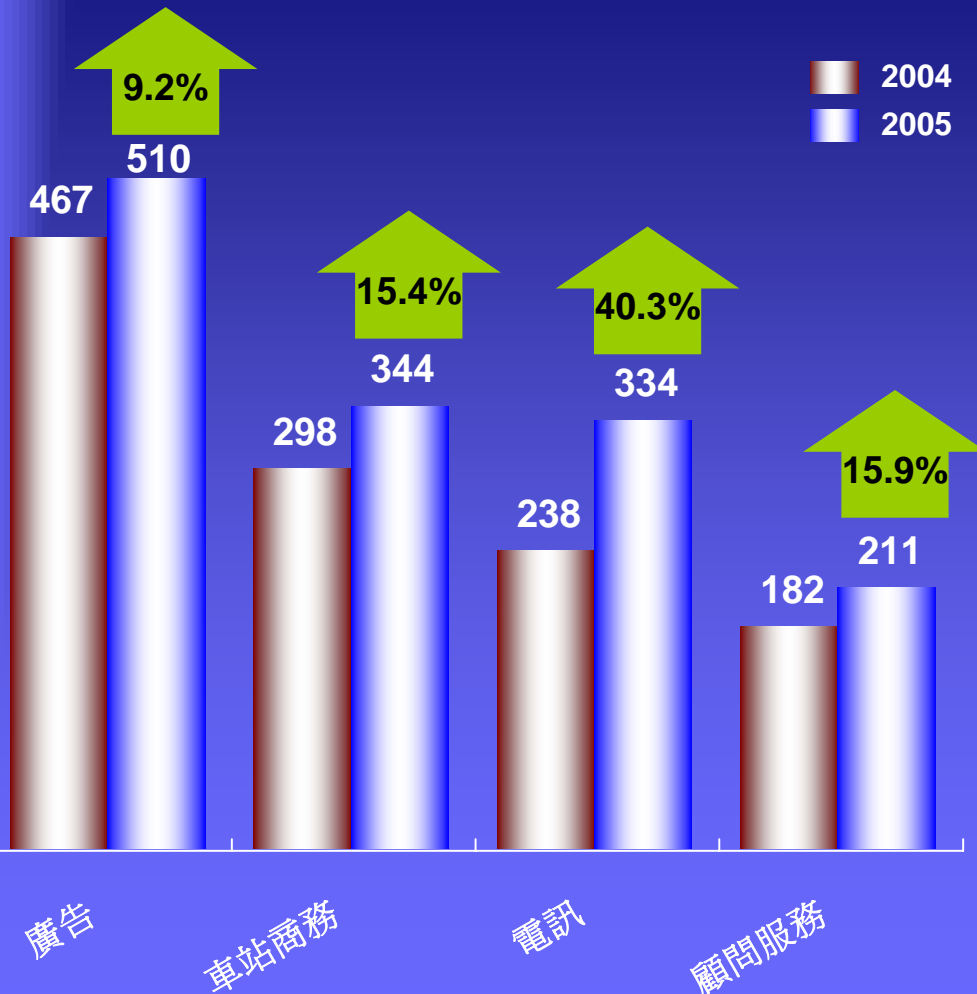


# 非車費業務

車站商務及其他業務：  
十五億五千五百萬港元

↑ 18.6%

港元(百萬)



## 廣告

- 引入創新廣告形式

## 車站商務

- 租金上升及車站商舖面積增加2%，至19,070平方米

## 電訊

- 一電訊服務營運商付出一筆過提前終止合約付款
- 3G服務全面覆蓋地鐵系統

## 八達通

- 積極投資新業務(例如八達通日日賞)
- 地鐵公司所佔盈利為四千萬港元

## 對外顧問服務

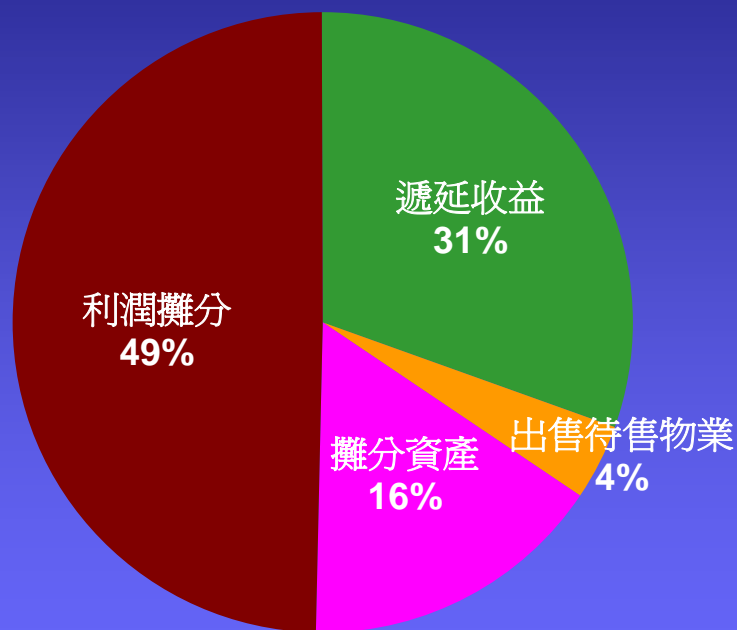
- 專注的顧問服務策略
- 收入增加15.9%至二億一千一百萬港元

# 業務回顧 物業





物業發展利潤  
六十一億四千五百萬港元



- 凱旋門、君滙港、君傲灣及其他東涌項目發售及預售，市場反應熱烈
- 二零零五年主要利潤來源：
  - 遞延收益主要來自東涌多個項目及奧運站的君滙港
  - 利潤攤分主要來自凱旋門
  - **Elements 1b**期和坑口站上蓋商場連理街的攤分資產
  - 待售物業售價上升
- 批出將軍澳八十六區第一期及第二期

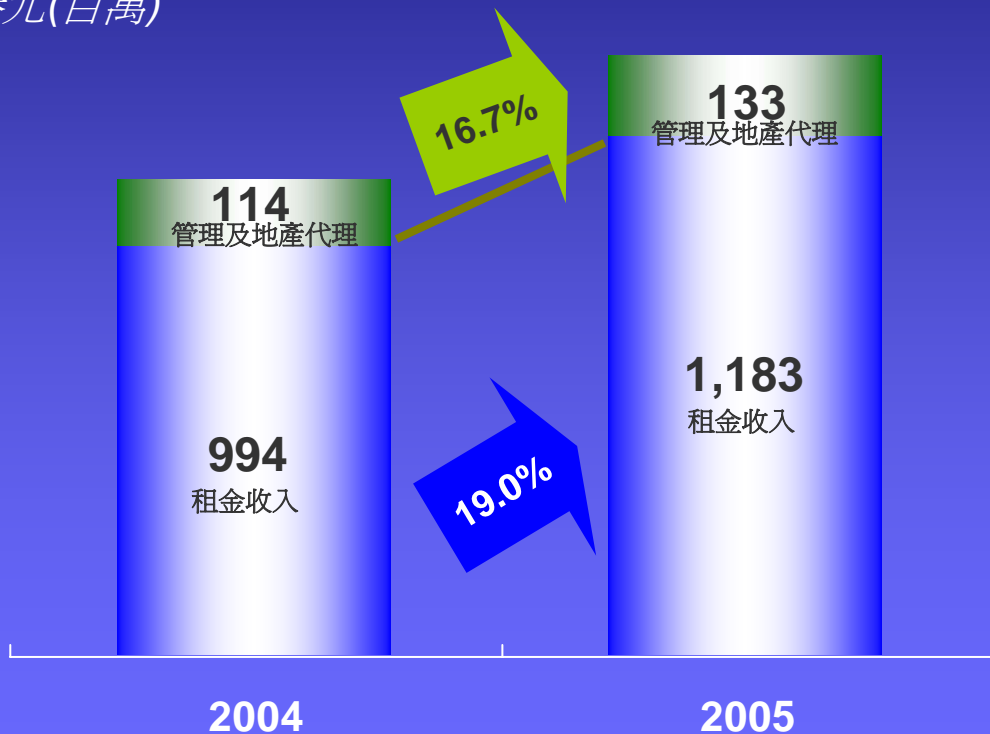
# 物業租賃及管理



物業租賃及管理收入：  
十三億一千六百萬港元



港元(百萬)



- 坑口站上蓋連理街商場開幕
- 五個商場及國際金融中心二期十八層物業出租率達百分百
- 德福廣場二期攤分租金收入增加
- 商場新租約租金較舊租約平均上升15%
- 將軍澳君薈坊及Elements預租，反應熱烈
- 物業管理組合增加：
  - 住宅單位：較二零零四年上升10.3%至54,358個單位
  - 商業及寫字樓面積：562,296平方米

# 其他拓展機會



英國 / 歐洲

中國

香港





# 香港新項目

- 政府於二零零五年六月要求地鐵公司就西港島綫展開詳細規劃和準備工作
  - 社區大力支持
  - 展開初期項目設計工作，並積極與政府商討財務安排
- 繼續爭取發展南港島綫(東段)
- 昂坪360預期於二零零六年中啓用





# 海外拓展

## 中國內地

策略：集中在主要城市以建造、營運、轉移形式投資

### 北京

- 北京地鐵四號綫項目獲中央政府批准，並獲發公私合營模式營運商業牌照
- 列車及機電工程合約正準備招標

### 深圳

- 二零零五年五月草簽深圳地鐵四號綫項目特許經營協議，正待中央政府批准
- 探討其他投資機會

### 武漢

- 與武漢市政府簽署合作備忘錄，探討鐵路發展機會

## 英國 / 歐洲

策略：集中競投營運專營權，不須大量投放資金

- 繼續在英國 / 歐洲競投鐵路營運專營權



# 合併



- 合併聯合報告已於二零零四年九月十六日提交政府考慮
- 繼續與政府磋商合併條款
- 公司認為，兩鐵如能按適當的條款合併，將對各方有利
- 合併必需得到獨立股東批准

# 財務業績

## 財務總監梁國權先生





# 損益表

(百萬港元)	2005	2004 (以新會計準則重列)	變動(百分率)
車費收入	6,282	5,932	5.9
非車費及物業租賃及管理收入	2,871	2,419	18.7
營業額	9,153	8,351	9.6
經營開支	(4,052)	(3,822)	(6.0)
<b>EBITDA</b>	<b>5,101</b>	<b>4,529</b>	<b>12.6</b>
物業發展利潤	6,145	4,568	34.5
總經營利潤	11,246	9,097	23.6
折舊	(2,682)	(2,499)	(7.3)
利息	(1,361)	(1,450)	6.1
投資物業重估	2,800	2,486	12.6
應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤	9	39	(76.9)
稅前利潤	10,012	7,673	30.5
稅項	(1,549)	(1,130)	(37.1)
股東應佔純利	8,450	6,543	29.1
每股盈利(港元)	1.55	1.23	26.0
<b>基本業務純利(不包括除遞延稅項後的投資物業重估)</b>	<b>6,140</b>	<b>4,492</b>	<b>36.7</b>
<b>基本業務每股盈利(港元)</b>	<b>1.13</b>	<b>0.84</b>	<b>34.5</b>
每股末期息(港元)	0.28	0.28	-



# 基本業務分類損益表

<b>(百萬港元)</b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b> <b>(以新會計 準則重列)</b>
鐵路及相關業務	(16)	(317)
物業投資及管理	1,074	897
物業發展	6,145	4,568
稅項及其他 <sup>(*)</sup>	(1,063)	(656)
<b>股東應佔基本純利</b>	<b><u>6,140</u></b>	<b><u>4,492</u></b>

註: 上述所有業務分類損益為稅前利潤

\* 不包括投資物業重估的遞延稅項

# 資產負債表



(百萬港元)	<u>2005年12月31日</u>	<u>2004年12月31日</u> (重列)
資產		
固定資產	83,383	83,005
投資物業	19,892	16,687
在建鐵路工程	1,006	962
發展中物業	2,756	2,088
現金及現金等價值	359	269
應收帳項、按金及預付款項	3,095	1,276
其他	<u>3,175</u>	<u>2,387</u>
	<u>113,666</u>	<u>106,674</u>
負債		
債項	28,264	30,378
遞延收益	3,584	4,638
遞延稅項	8,011	6,368
其他及少數權益	<u>3,932</u>	<u>3,398</u>
	<u>43,791</u>	<u>44,782</u>
總權益	<u>69,875</u>	<u>61,892</u>

# 現金流量充裕



(百萬港元)	<u>2005</u>	<u>2004</u> (重列)
經營活動所得現金	5,189	4,486
物業發展所得款項	<u>2,610</u>	<u>2,576</u>
現金流入總額	7,799	7,062
資本性開支	(2,294)	(2,889)
八十六區物業發展組合第一期半數補地價	(1,160)	-
已付利息	(1,416)	(1,301)
營運資金調整	(106)	(306)
已付股息	<u>(1,138)</u>	<u>(1,079)</u>
現金流出總額 (*)	<u>(6,114)</u>	<u>(5,575)</u>
現金流入淨額	1,685	1,487

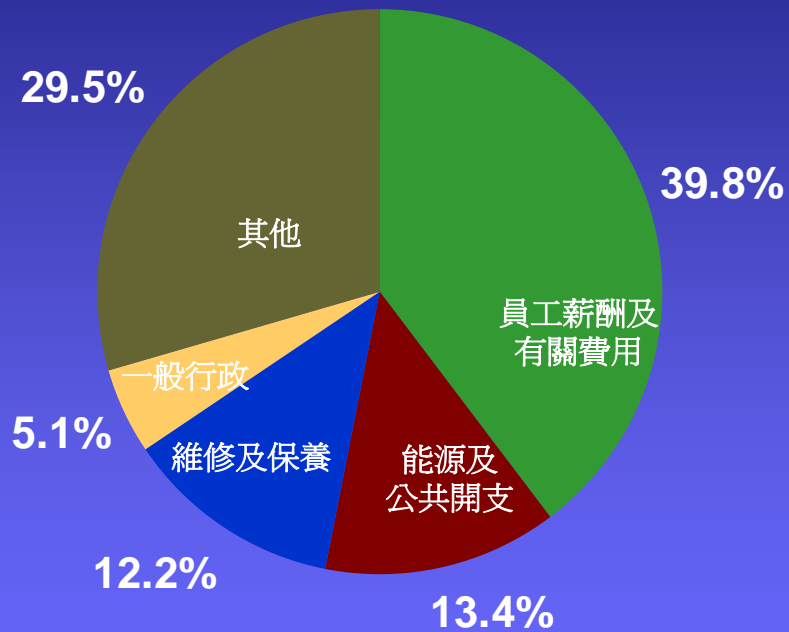
\* 現金支出用於財務承擔和資本性投資



# 經營開支


未扣除利息及折舊前的總經營開支：  
四十億五千二百萬港元

 6.0%



## 經營毛利率有所提升

- 由二零零四年的54.2%增加至二零零五年的55.7%

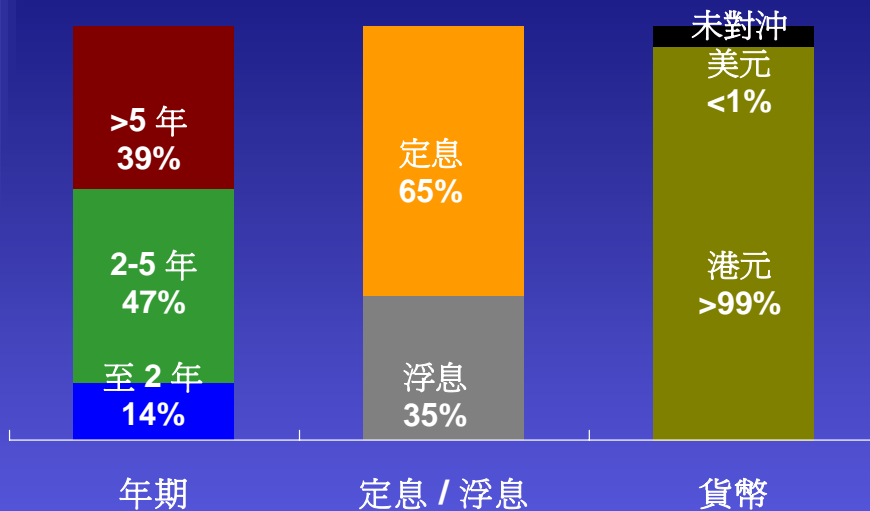
  
經營毛利率：  
1.5百分點

與2004年數字比較



# 財務及信貸比率

## 債務結構(二零零五年十二月三十一日)



■ 未償還貸款總額：二百八十二億六千四百萬港元，較二零零四年十二月三十一日減少二十一億一千四百萬港元

■ 平均借貸利率：5.1%

↑  
0.4  
百分點

■ 淨利息開支：十三億六千一百萬港元

↓  
6.1%

與2004年數字比較

■ 為深圳地鐵四號綫及北京地鐵四號綫安排無追索權銀行貸款共六十八億元人民幣

2005年12月

2004年12月

負債權益比率

40.4%

49.1%

利息保障(倍數)

7.6x

6.1x



# 展望



# 二零零六年展望



## ■ 鐵路營運

- 經濟環境持續向好應可帶動乘客量上升
- 地鐵迪士尼綫啓用全年效益

## ■ 非車費業務

- 昂坪**360**啓用
- 二零零五年有多項非經常性收入，在二零零六年不會再現，故車站商務及物業租金增長會有所局限

# 二零零六年展望(續)



## ■ 物業發展

### ■ 物業發展利潤根據預售、建築進度及入伙紙簽發時間確認入帳

#### 機場鐵路

- 大部份餘下遞延收益(三十四億元)或會在未來兩年入帳
- **Elements**第2A期七千六百八十五平方米零售面積入帳

#### 將軍澳

- 君傲灣已於二零零六年一月獲簽發入伙紙，利潤將於二零零六年上半年度入帳
  - 都會駅一期可望於二零零六年度獲發入伙紙
  - 小型發展項目將軍澳豪庭的利潤入帳視乎發售進度
- 視乎市況，將軍澳八十六區及五十六區物業發展組合的其他部份可能於今年稍後時間招標

# 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」)存檔的截至二零零四年十二月三十一日止年度的**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。