

地鐵公司 — 二零零六年中期業績報告



業績摘要及業務綜覽

行政總裁周松崗先生



二零零六年上半年 — 業績理想



二零零六年上半年業績理想
受惠於物業發展可觀利潤及
各項業務持續增長

與政府簽署有關兩鐵合併
的諒解備忘錄

北京地鐵四號綫項目獲中
央政府批准正式展開工程

財務表現



| (百萬港元) | 2006上半年 | 2005上半年 | 變動 |
|---------------------------|---------|---------|-----------|
| 總收入 | 4,566 | 4,385 | ↑ 4.1% |
| EBITDA ⁽¹⁾ | 2,639 | 2,541 | ↑ 3.9% |
| EBITDA毛利率 | 57.8% | 58.0% | ↓ -0.2%pt |
| 物業發展利潤 | 4,072 | 1,520 | ↑ 167.9% |
| 基本業務純利 (不包括除稅後的投資物業重估) | 3,948 | 1,769 | ↑ 123.2% |
| 除稅後的投資物業重估 | 1,219 | 837 | ↑ 45.6% |
| 股東應佔純利 | 5,167 | 2,606 | ↑ 98.3% |
| 每股盈利 (港元) | 0.94 | 0.48 | ↑ 95.8% |
| 基本業務每股盈利 (港元) | 0.72 | 0.33 | ↑ 118.2% |
| 每股股息(港元) | 0.14 | 0.14 | |

(1) 未包括物業發展利潤的EBITDA

業務回顧 鐵路



乘客量及平均車費



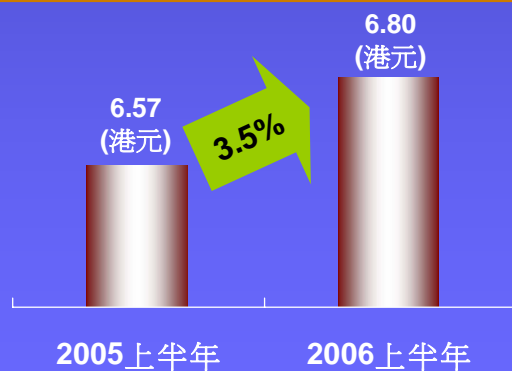
乘客量—地鐵行車綫



乘客量—機場快綫



平均車費—地鐵行車綫



平均車費—機場快綫

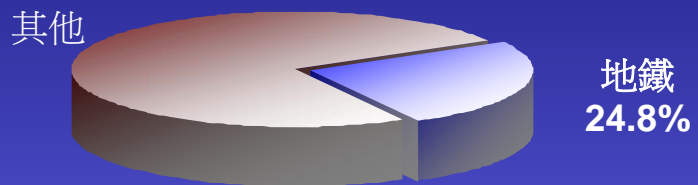


市場佔有率

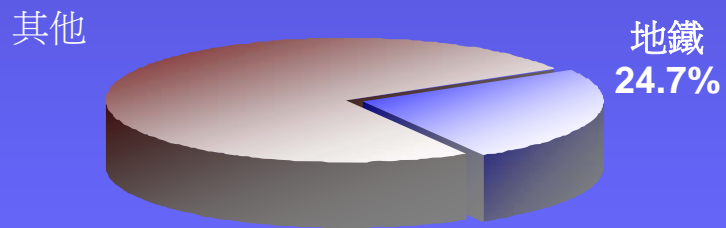


專營公共交通工具

2005上半年

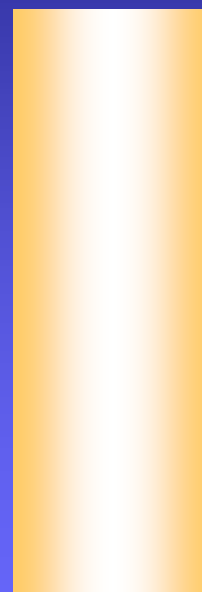


2006上半年

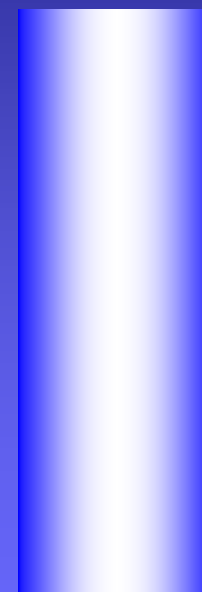


過海

60.4%



60.4%



2005上半年

2006上半年

改善鐵路營運



- 於三十個地下車站七十四個月台加裝幕門計劃完成
- 於長沙灣及深水埗站加建乘客升降機
- 增設行人通道，方便乘客進出車站

業務回顧

非車費業務





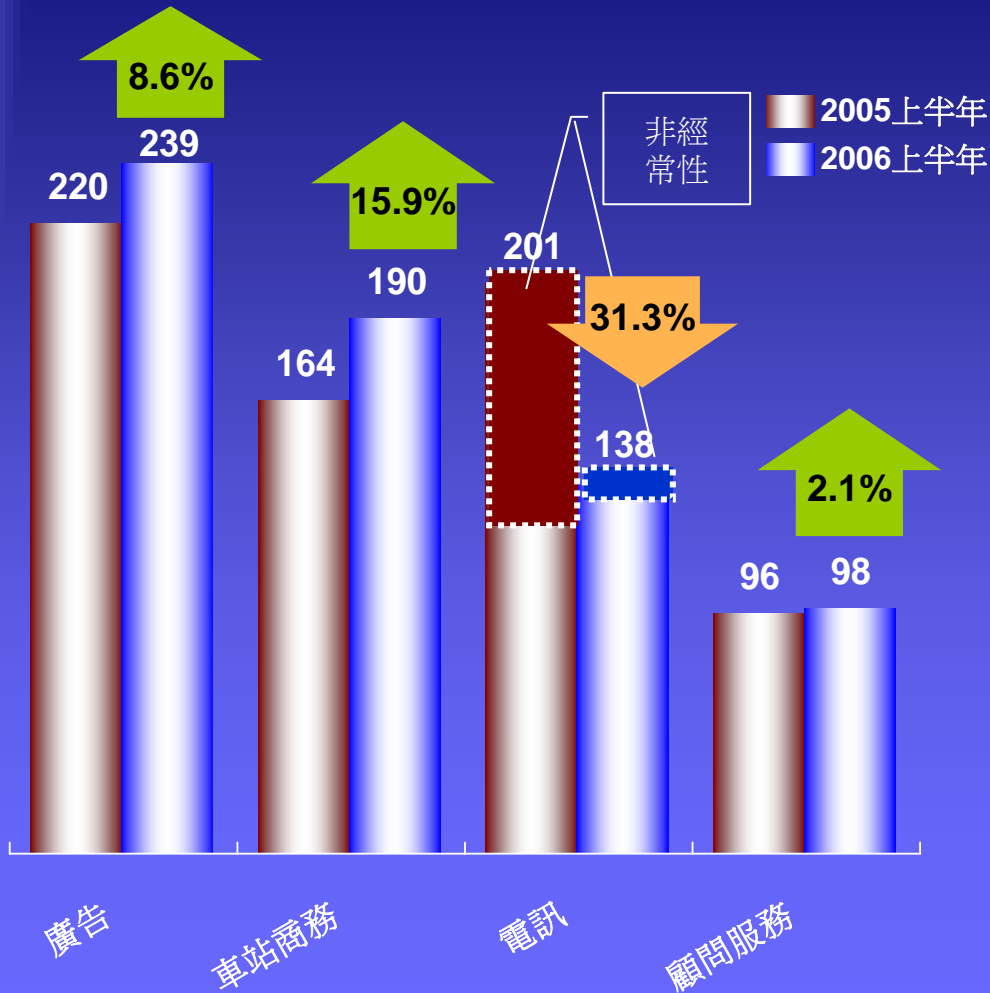
非車費業務

車站商務及其他業務：
七億三千五百萬港元

不包括一次過收入



港元(百萬)



廣告

- 廣告市場持續增長及廣告收費上升
- 引入創新廣告形式

車站商務

- 租金上升，平均加幅達8%
- 商舖面積增加及改善零售環境

電訊

- 二零零五年上半年得到的一次過款項不再重現
- 流動電訊服務收費下降

對外顧問服務

- 專注顧問服務策略
- 在中國內地及台灣獲新合約
- 收入增長2.1%至九千八百萬港元

八達通

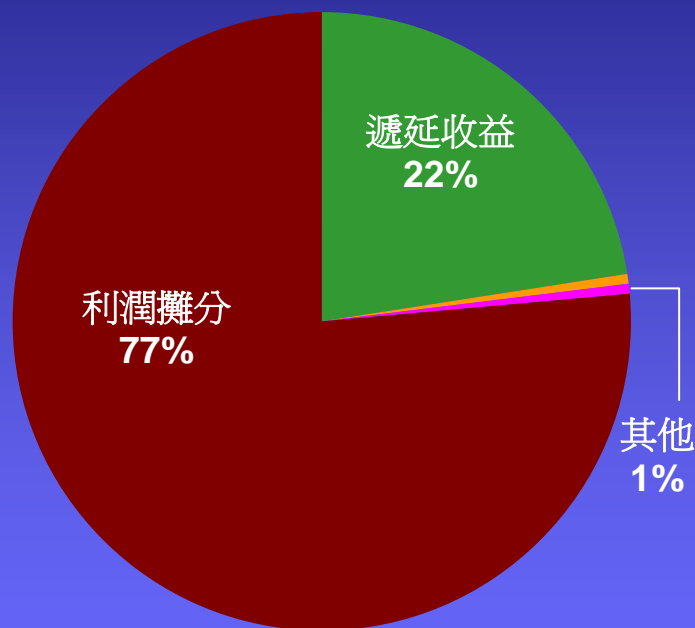
- 繼續拓展非交通運輸市場
- 地鐵公司所佔除稅後盈利為二千八百萬港元，上升9%

業務回顧 物業





物業發展利潤
四十億七千二百萬港元



- 雖然物業市道放緩，物業發展利潤受惠於將軍澳都會駅及君傲灣預售反應踴躍
- 主要利潤來源：
 - 君傲灣及都會駅的利潤攤分
 - 東涌項目、奧運站上蓋君滙港及九龍站Elements裝修的遞延收益
- 批出將軍澳八十六區第二期予由長江實業為首的財團，並向發展商提供四十億港元免息貸款

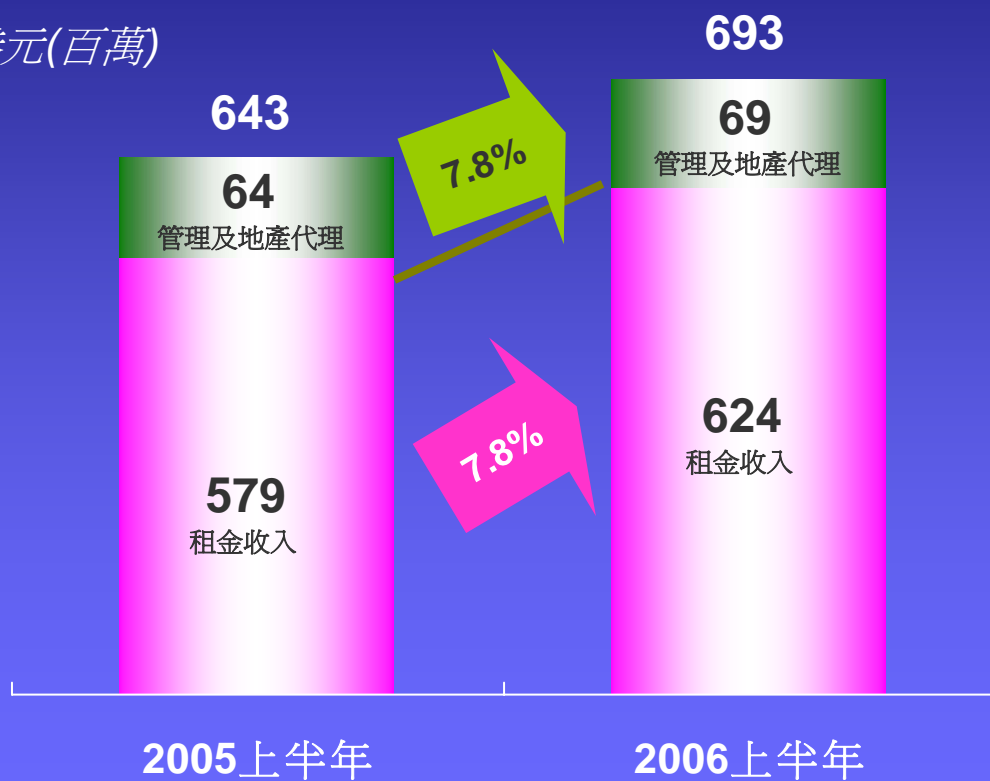
物業租賃及管理



物業租賃及管理收入：
六億九千三百萬港元



港元(百萬)



- 物業出租率達百分百
- 商場新租約租金較舊租約平均上升18%
- 德福商場第一期翻新工程進展良好
- Elements及將軍澳君薈坊預租反應熱烈
- 住宅物業管理組合增長5.2%

其他拓展機會



英國 / 歐洲

中國

香港



香港新項目



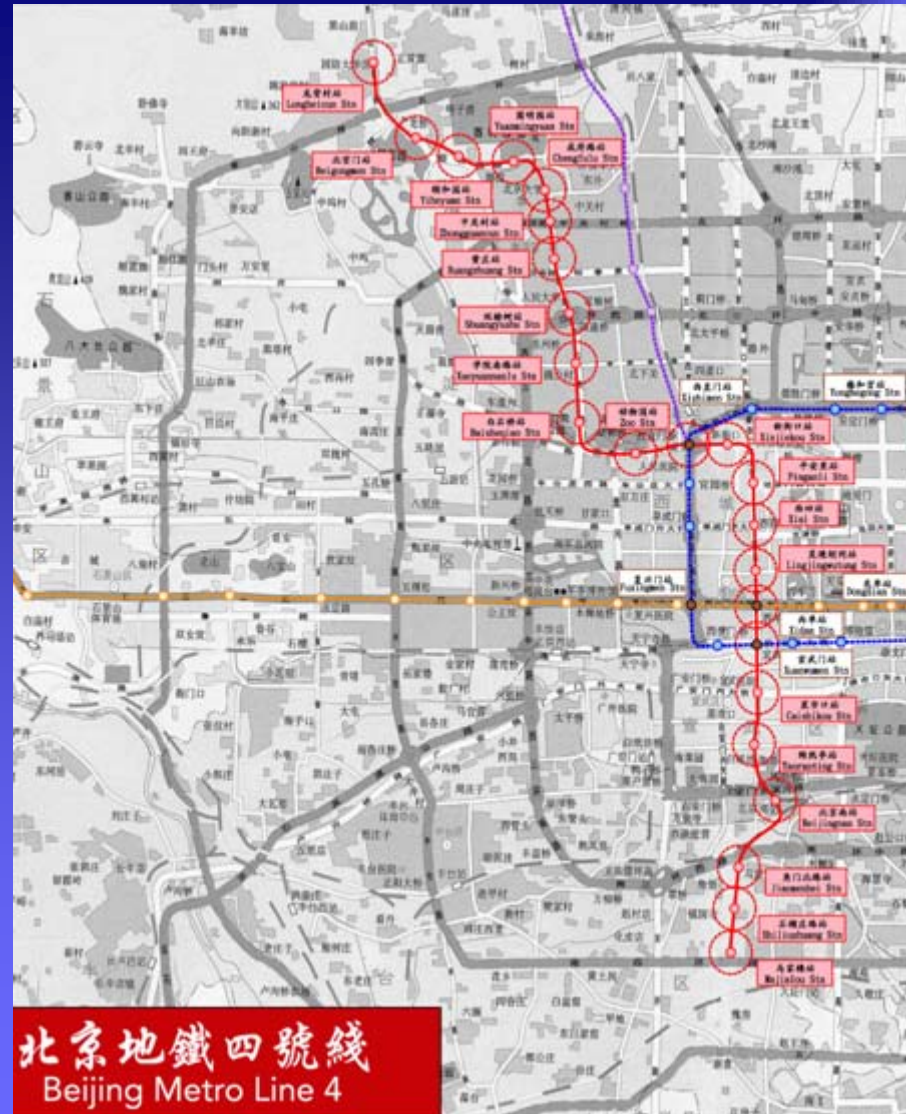
- 昂坪360將於今年稍後時間啓用
- 與政府積極商討西港島綫的詳細工程範圍、成本及財政支持
- 南港島綫(東段)有待政府決定





北京地鐵四號綫項目開展

- 二零零六年四月簽署北京地鐵四號綫項目特許經營協議
- 項目總投資額一百五十三億元人民幣，由北京市政府及PPP合營公司作出財務承擔
- PPP合營公司注資已開始，並取得三十二億元人民幣的無追索權銀行貸款
- 已批出列車及訊號系統合約
- 項目工程預計於二零零九年完成



其他海外拓展機會



中國內地

深圳

- 深圳地鐵四號綫正待國家發展和改革委員會批准
- 繼續商討投資深圳市軌道交通三號綫項目

其他可發展項目

- 與武漢及杭州市政府簽署合作備忘錄，探討合作機會
- 就北京地鐵四號綫延綫和北京地鐵九號綫簽署合作備忘錄及投資意向書

英國 / 歐洲

- 聯同合作夥伴National Express，競投英國西南鐵路專營權
- 已通過倫敦鐵路專營權的投標資格預審，準備於二零零六年第四季提交標書

兩鐵合併進展



與九鐵合併



- 公司於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七月五日提交立法會，展開立法程序
- 公司已成立一董事局獨立委員會，就合併建議向獨立股東提供意見
 - 將委任一獨立財務顧問
- 合併建議必須得獨立股東批准

財務業績

財務總監梁國權先生





損益表

(百萬港元)

| | 2006上半年 | 2005上半年 | 變動(百分率) |
|----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| 車費收入 | 3,138 | 2,988 | 5.0 |
| 非車費及物業租賃及管理收入 | 1,428 | 1,397 | 2.2 |
| 營業額 | 4,566 | 4,385 | 4.1 |
| 經營開支 | (1,927) | (1,844) | (4.5) |
| EBITDA | 2,639 | 2,541 | 3.9 |
| 物業發展利潤 | 4,072 | 1,520 | 167.9 |
| 總經營利潤 | 6,711 | 4,061 | 65.3 |
| 折舊 | (1,315) | (1,362) | 3.5 |
| 利息 | (739) | (634) | (16.6) |
| 投資物業重估 | 1,478 | 1,015 | 45.6 |
| 應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤淨額 | 16 | 15 | 6.7 |
| 稅前利潤 | 6,151 | 3,095 | 98.7 |
| 稅項 | (984) | (489) | (101.2) |
| 股東應佔純利 | 5,167 | 2,606 | 98.3 |
| 每股盈利(港元) | 0.94 | 0.48 | 95.8 |
| 基本業務純利 (不包括除遞延稅項後的投資物業重估) | 3,948 | 1,769 | 123.2 |
| 基本業務每股盈利 (港元) | 0.72 | 0.33 | 118.2 |
| 每股股息 (港元) | 0.14 | 0.14 | - |



基本業務分類損益表

| (百萬港元) | <u>2006上半年</u> | <u>2005上半年</u> |
|----------------------|----------------|----------------|
| 鐵路及相關業務 | 37 | 5 |
| 物業投資及管理 | 559 | 540 |
| 物業發展 | 4,061 | 1,520 |
| 稅項及其他 ^(*) | (709) | (296) |
| 股東應佔基本純利 | <u>3,948</u> | <u>1,769</u> |

註：

上述所有業務分類損益為稅前利潤，物業發展包括向發展商提供免息貸款的利息開支

* 不包括投資物業重估的遞延稅項



資產負債表

(百萬港元)

2006上半年

2005年12月31日

資產

| | | |
|--------------|----------------|----------------|
| 固定資產 | 83,550 | 83,383 |
| 投資物業 | 21,377 | 19,892 |
| 在建鐵路工程 | 1,185 | 1,006 |
| 發展中物業 | 3,189 | 2,756 |
| 現金及現金等值 | 369 | 359 |
| 應收帳項、按金及預付款項 | 3,967 | 3,095 |
| 向發展商提供貸款 | 3,268 | - |
| 待售物業 | 3,364 | 1,311 |
| 其他 | <u>2,049</u> | <u>1,864</u> |
| | <u>122,318</u> | <u>113,666</u> |

負債

| | | |
|------------|---------------|---------------|
| 債項 | 31,809 | 28,264 |
| 遞延收益 | 2,580 | 3,584 |
| 遞延稅項 | 9,045 | 8,011 |
| 其他 | <u>4,315</u> | <u>3,911</u> |
| | <u>47,749</u> | <u>43,770</u> |
| <u>總權益</u> | <u>74,569</u> | <u>69,896</u> |

現金流量



| (百萬港元) | 2006上半年 | 2005上半年 |
|-----------------------|---------|---------|
| 經營活動所得現金 | 2,737 | 2,562 |
| 物業發展所得款項 | 584 | 2,332 |
| 現金流入總額 | 3,321 | 4,894 |
| 資本性開支 | (1,339) | (2,316) |
| 已付利息 | (830) | (721) |
| 營運資金調整 | (197) | (58) |
| 已付股息 | (767) | (755) |
| 現金流出總額 ^(*) | (3,133) | (3,850) |
| 向發展商提供貸款 (將軍澳八十六區第二期) | (4,000) | - |
| 現金 (使用) / 流入淨額 | (3,812) | 1,044 |
| 來自： | | |
| 貸款淨增長 / (償還) | 3,824 | (1,122) |
| 現金增加 / (減少) | 12 | (78) |

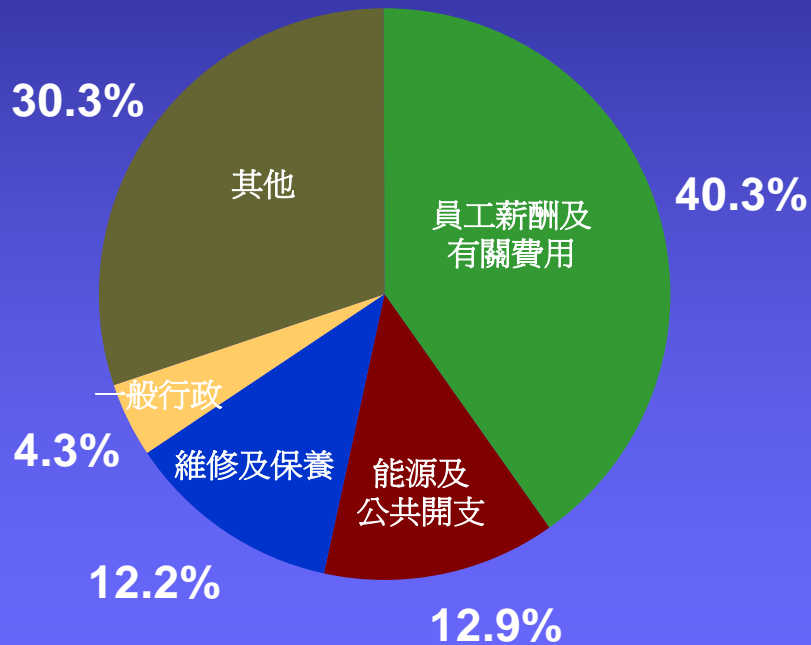
* 現金支出用於財務承擔和資本性投資



經營開支

未扣除利息及折舊前總經營開支：
十九億二千七百萬港元

↑ 4.5%



■ 經營毛利率**57.8%**

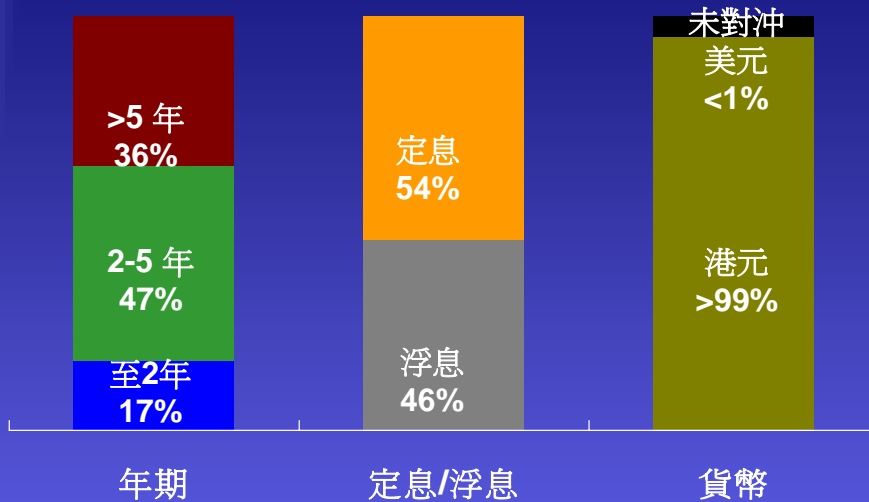


與2005上半年比較



財務及信貸比率

債務結構 (2006年6月30日)

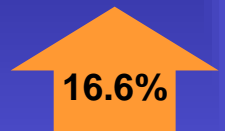


■ 未償還貸款總額：三百一十八億九百萬港元，較二零零五年年底增加三十五億四千五百萬港元

■ 平均借貸利率**5.5%**



■ 淨利息開支：七億三千九百萬港元



與2005上半年比較

2006年6月

2005年12月

負債權益比率

42.7%

40.4%

利息保障(倍數)

8.3x

7.6x

展望



二零零六年下半年展望



■ 鐵路及相關業務

- 經濟增長放緩及市場競爭激烈或會影響地鐵乘客量的增長，但旅遊業增長及博覽館站將可繼續帶動機場快綫乘客量上升
- 車站商業
 - 預計廣告及商舖租金收入會隨市況增長
 - 電訊營運商之間競爭激烈及流動電話客戶由**2G**轉**3G**對電訊收入可做成影響



二零零六年下半年展望(續)

物業

- 投資物業－將面對額外競爭
- 物業發展利潤根據市況、預售情況、建築進展和簽發入伙紙的情況入帳
 - 機場鐵路
 - 預期大部份餘下的遞延收益(25億港元) 於未來兩年入帳
 - Elements另有總樓面面積7,100平方米可於下半年入帳
 - 將軍澳
 - 位於將軍澳一小型發展項目將軍澳豪庭是否入帳取決於銷售進度
 - 城中駅(調景嶺站第二期)的入伙紙最快於二零零七年發出並入帳
 - 下半年物業發展利潤將較上半年顯著減少
 - 視乎市況，將軍澳五十六區可能會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」)存檔的截至二零零五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。