



港鐵公司

二零一一年度中期業績報告

二零一一年八月十一日

前瞻性陳述

本公布內部分陳述可被視為前瞻性陳述。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。

業績摘要及業務綜覽

二零一一年上半年表現良好

經常性業務穩健增長

市場表現活躍令物業銷售理想

落實南港島綫(東段)及觀塘綫延綫採用鐵路加物業綜合發展經營模式進行
所有拓展項目均進展順利

財務摘要

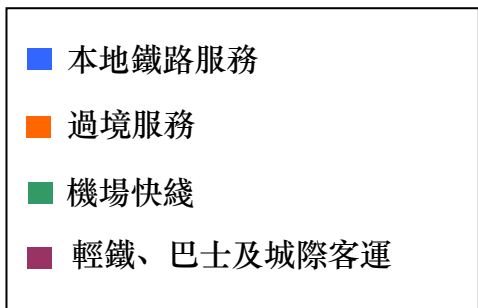
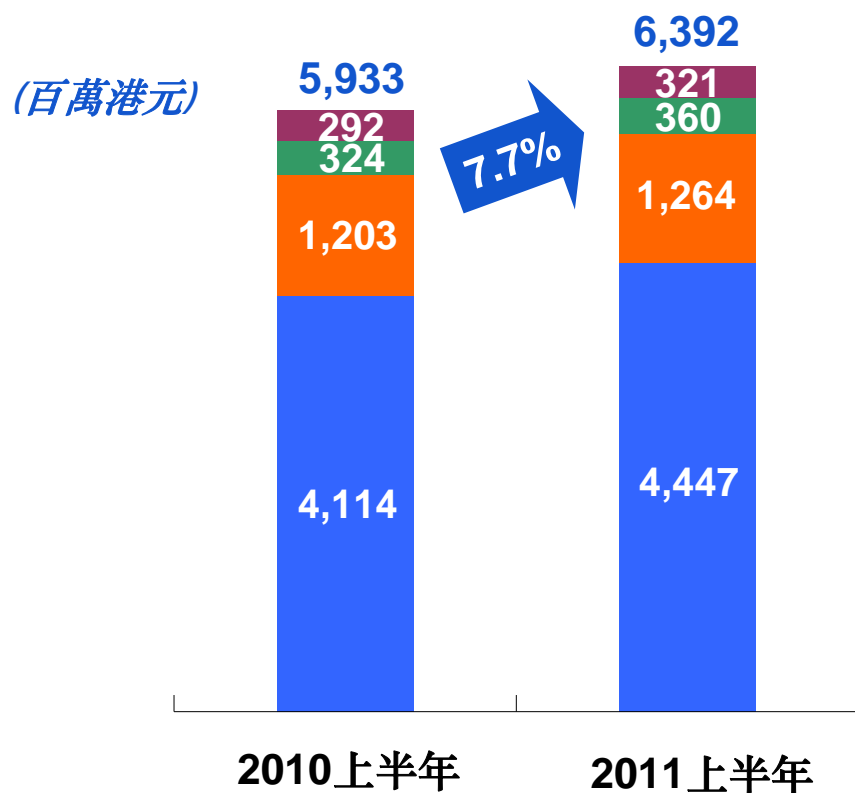
(百萬港元)

	2011上半年	2010上半年	變動
總收入	16,169	14,102	14.7%
收入 (不包括香港以外的鐵路附屬公司)	9,998	9,250	8.1%
總EBITDA	6,001	5,491	9.3%
EBITDA (不包括香港以外的鐵路附屬公司)	5,755	5,284	8.9%
總EBITDA盈利率	37.1%	38.9%	1.8個 百分點
EBITDA盈利率 (不包括香港以外的鐵路附屬公司)	57.6%	57.1%	0.5個 百分點
物業發展利潤	1,445	3,705	61.0%
投資物業重估前利潤	4,369	5,720	23.6%
投資物業重估前每股盈利(港元)	0.76	1.00	24.0%
每股中期股息(港元)	0.25	0.14	
除稅前利潤	9,638	8,186	17.7%
股東應佔淨利潤*	8,050	6,639	21.3%
每股盈利(港元)*	1.39	1.16	19.8%



香港鐵路

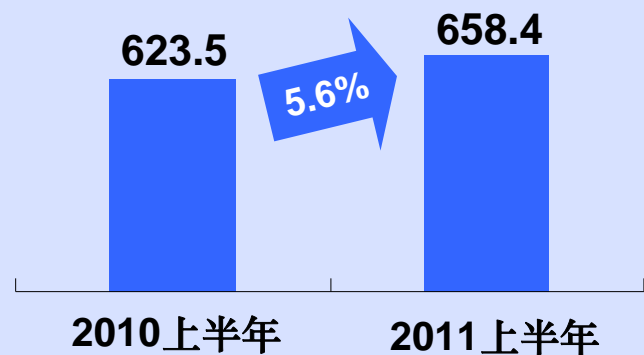
香港車費收入



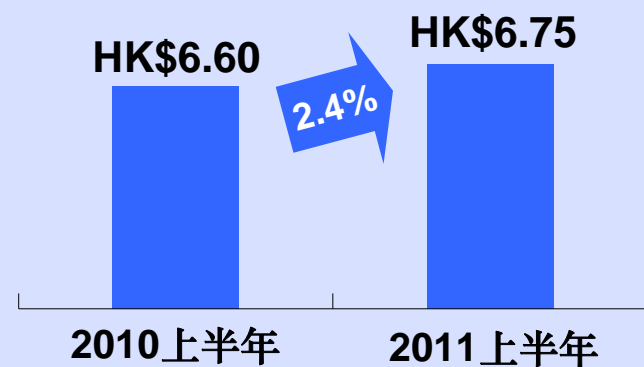
本地鐵路服務車費收入⁽¹⁾:
四十四億四千七百萬港元



本地鐵路服務乘客量 (百萬人次)



本地鐵路服務平均車費



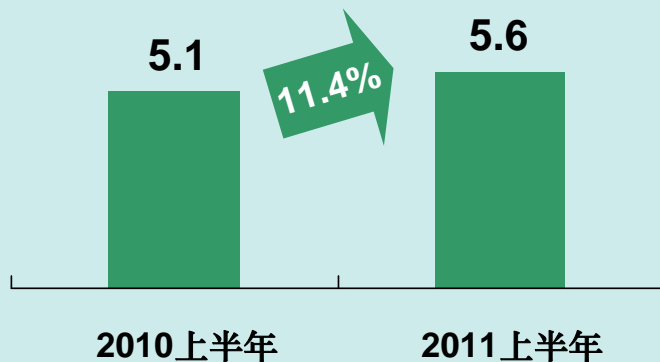
1. 本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、西鐵綫和馬鞍山綫。

香港車費收入

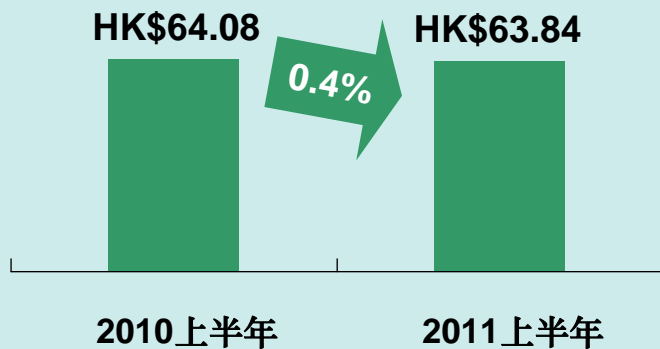
機場快綫車費收入：
三億六千萬港元

↑ 11.1%

機場快綫乘客量 (百萬人次)



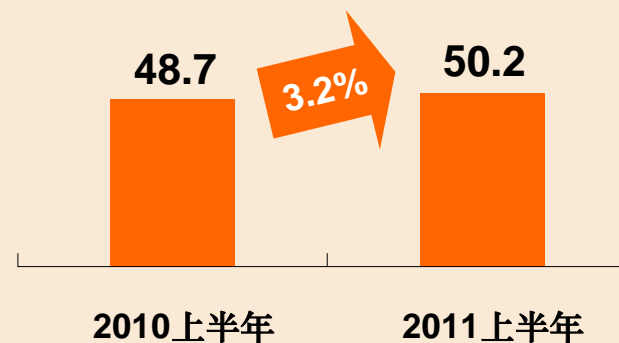
機場快綫平均車費



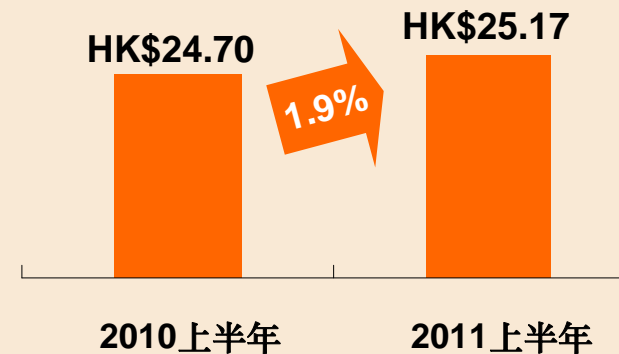
過境服務車費收入：
十二億六千四百萬港元

↑ 5.1%

過境服務乘客量 (百萬人次)

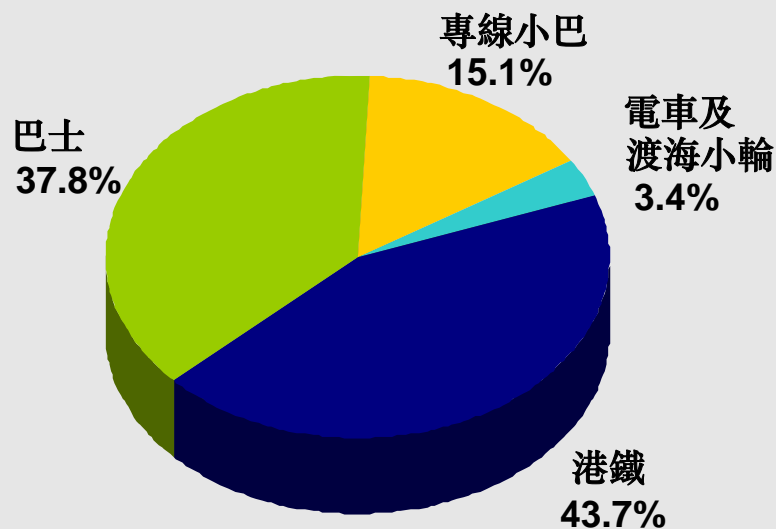


過境服務平均車費

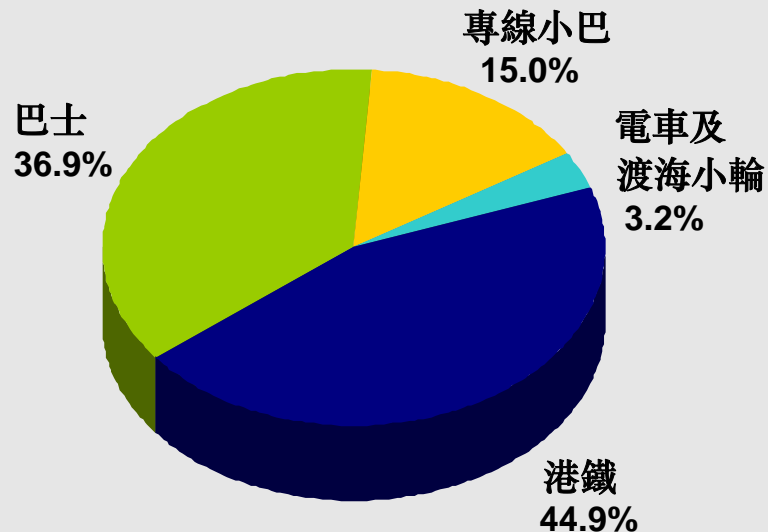


市場佔有率

香港專營公共交通工具

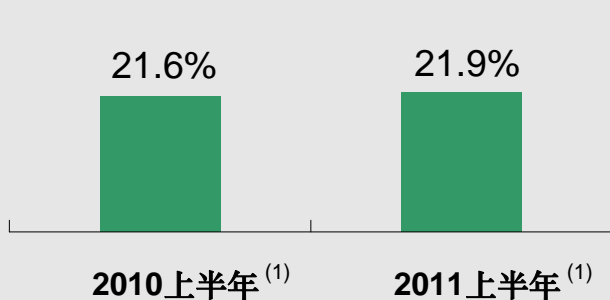


2010年1月至5月



2011年1月至5月

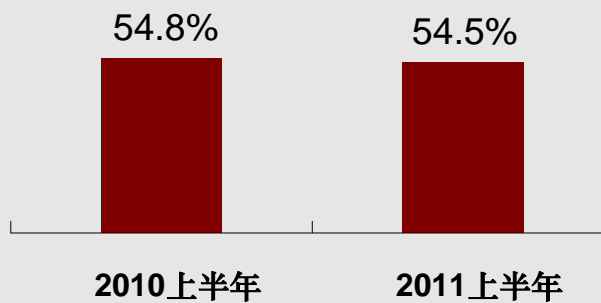
機場快綫



2010上半年⁽¹⁾

2011上半年⁽¹⁾

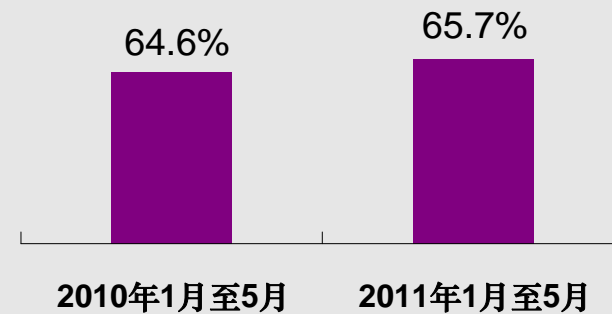
過境服務



2010上半年

2011上半年

過海服務



2010年1月至5月

2011年1月至5月

資料來源：運輸署/入境事務處/香港機場管理局

1.根據香港機場管理局公布的機場出入境乘客數字，計算出機場出入境乘客使用機場快綫的比例。

車站商務及鐵路相關業務

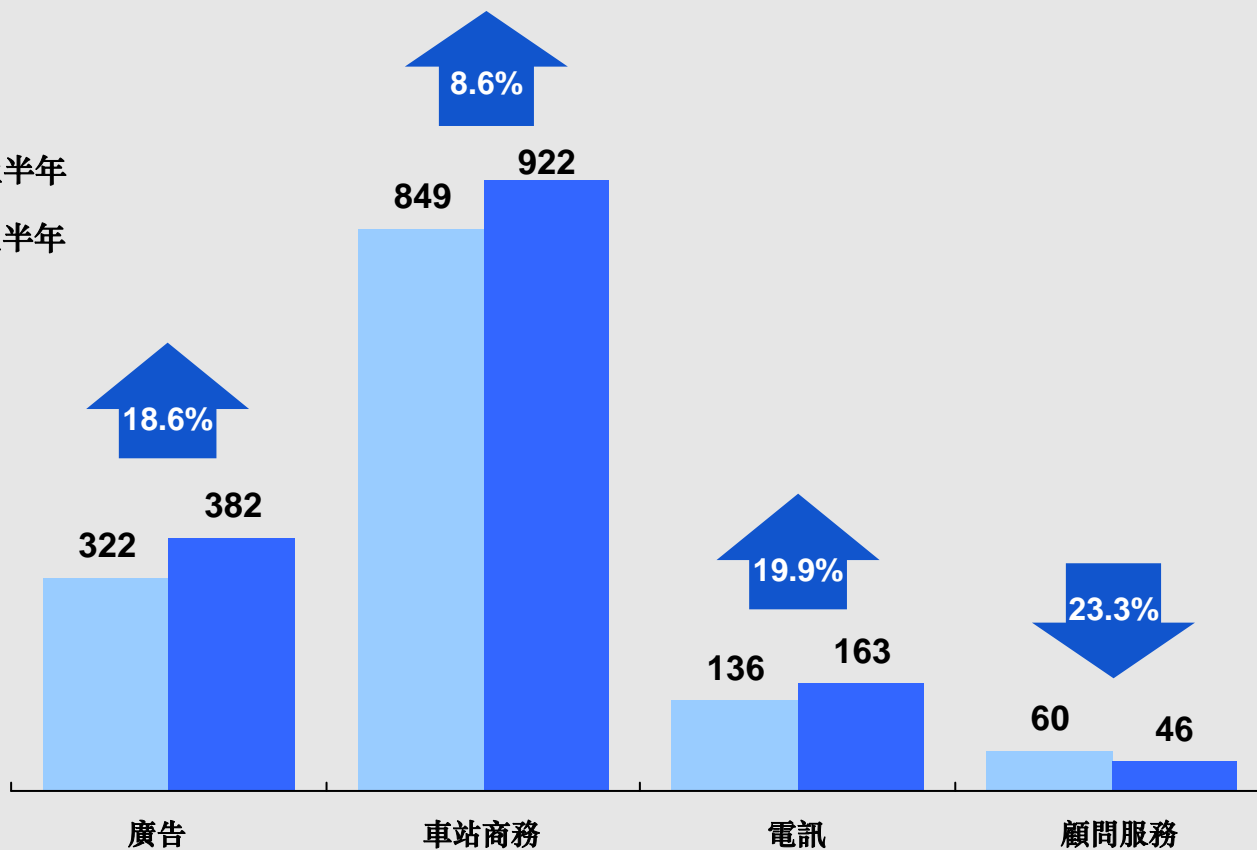
車站商務及鐵路相關業務

車站商務及鐵路相關業務收入：
十九億三千萬港元

↑ 11.4%

(百萬港元)

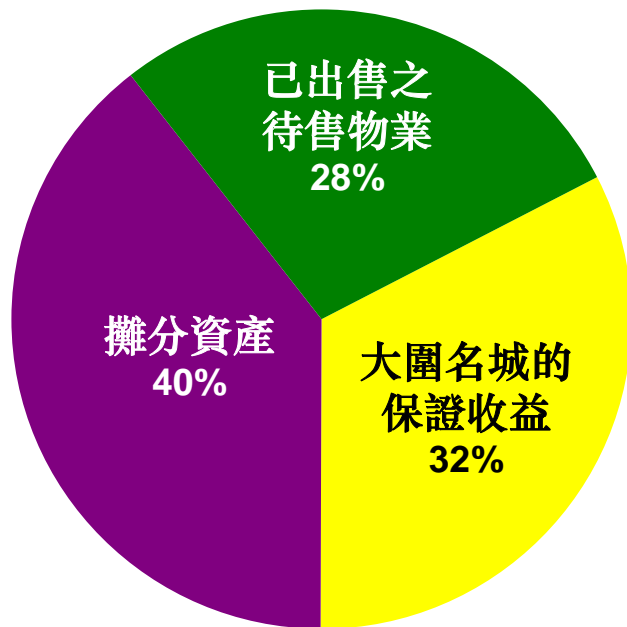
2010上半年
2011上半年



物業業務

物業發展

物業發展利潤：
十四億四千五百萬港元



2011上半年

■ 物業發展利潤主要來源：

- 將軍澳五十六區商場的攤分資產
- 大圍名城的保證收益
- 主要來自火炭御龍山和烏溪沙銀湖•天峰已出售之待售物業

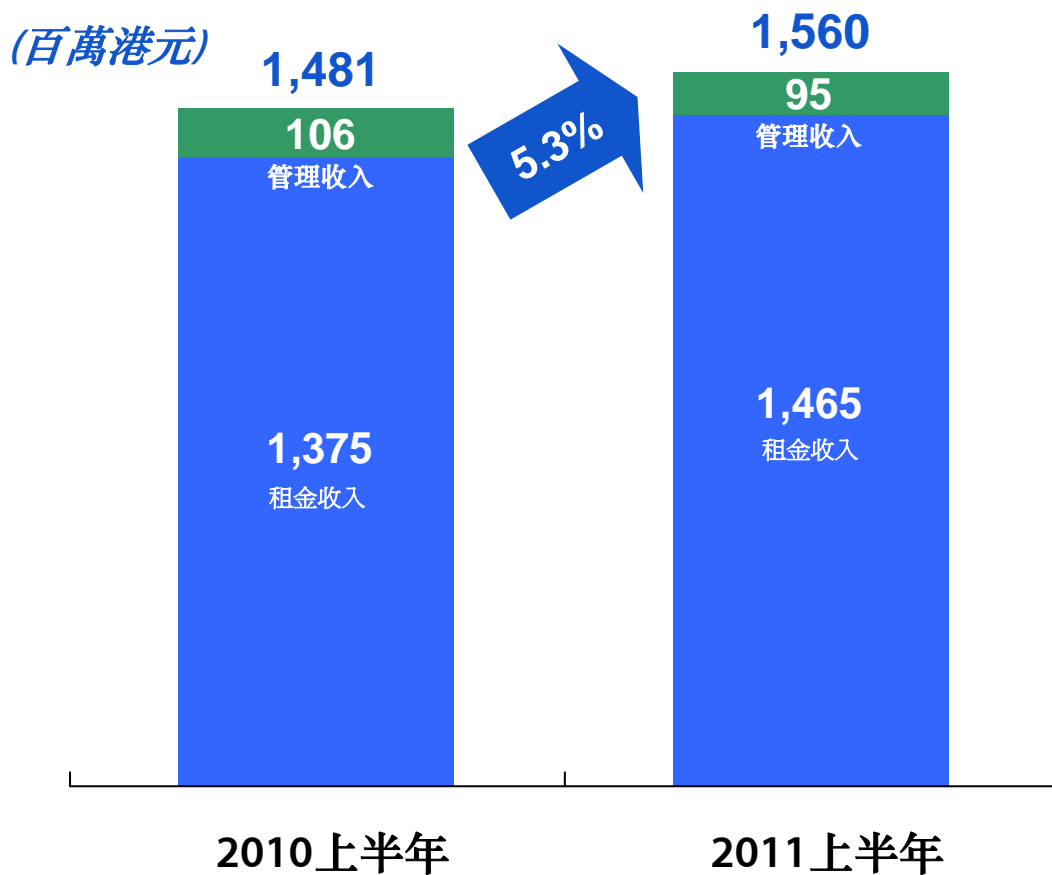
■ 已出售約百分之九十七名城第一期及第二期的單位。利潤的入帳時間將視乎入伙紙的發出時間

■ 南港島綫(東段)及觀塘綫延綫均採用鐵路加物業綜合發展經營模式，並已獲得位於黃竹坑及何文田的土地物業發展權

物業租務及管理

物業租務及管理收入⁽¹⁾:
十五億六千萬港元

↑ 5.3%



1. 包括國內所得收入
2. 可出租樓面面積

■ 商場新租約租金平均上升百分之十五

■ 投資組合 – 二零一一年六月

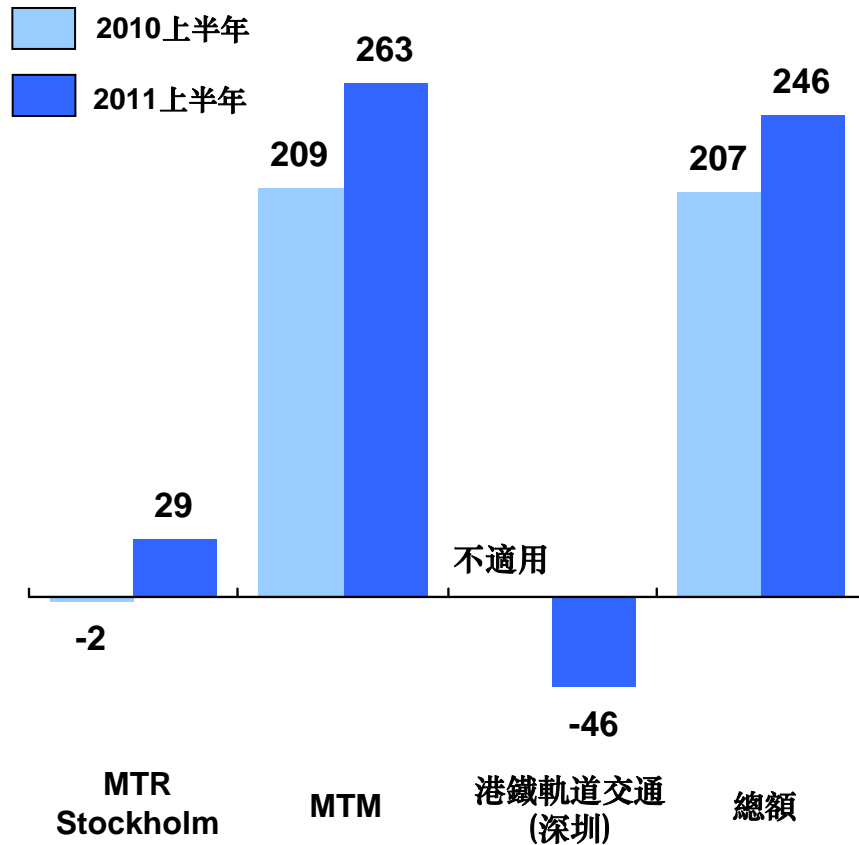
- 香港零售：十二個商場總面積二十二萬五千六百二十五平方米⁽²⁾
- 香港寫字樓：四萬一千平方米⁽²⁾

國內及海外鐵路業務

國內及海外鐵路業務

由附屬公司帶來的EBITDA：
二億四千六百萬港元

(百萬港元)



■ 瑞典MTR Stockholm (MTRS)

- 營運及財務業績表現提升

■ 澳洲Metro Trains Melbourne (MTM)

- 上半年初，營運表現受工業行動影響。已落實相關措施，表現於近數個月已回升
- 財務表現符合預期

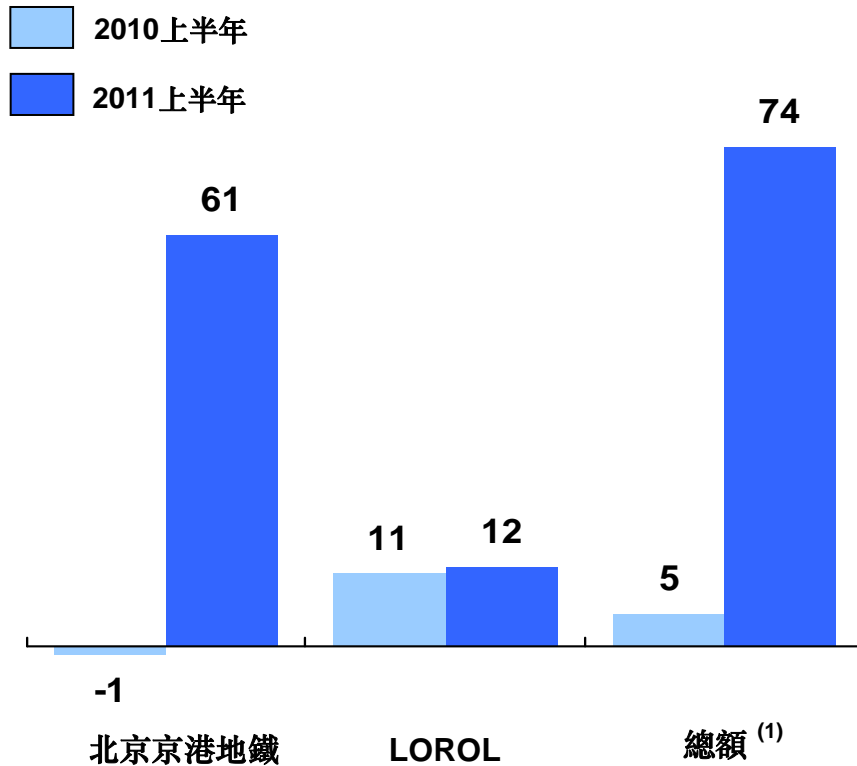
■ 港鐵軌道交通(深圳)

- 深圳市軌道交通龍華綫第二期於二零一一年六月通車
- 營運表現超出要求

國內及海外鐵路業務

由聯營公司帶來除稅後利潤⁽¹⁾
七千四百萬港元

(百萬港元)



■ 北京京港地鐵

- 營運及財務表現良好
- 北京地鐵四號綫及大興綫載客量強勁

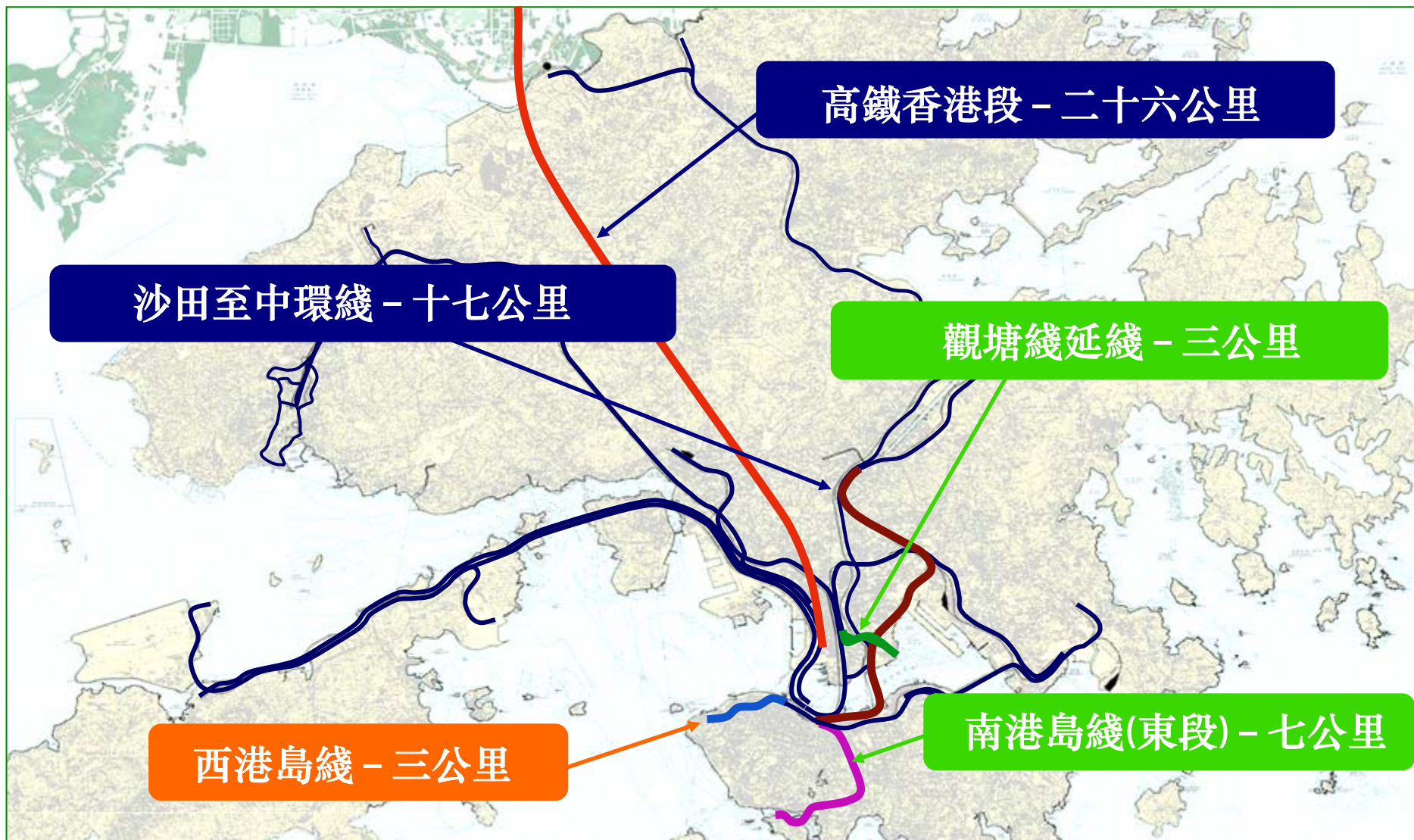
■ 倫敦 LOROL

- 營運表現較預期佳。在截至二零一一年四月的年度，榮登英國鐵路表現排行榜最佳鐵路的經營者

1. 包括斯德哥爾摩聯營公司TBT所帶來的利潤或虧損。

拓展計劃

香港新鐵路項目進展良好



■ 服務經營權模式

■ 現金資助模式

■ 鐵路加物業綜合發展經營模式

港鐵擁有權項目

西港島綫

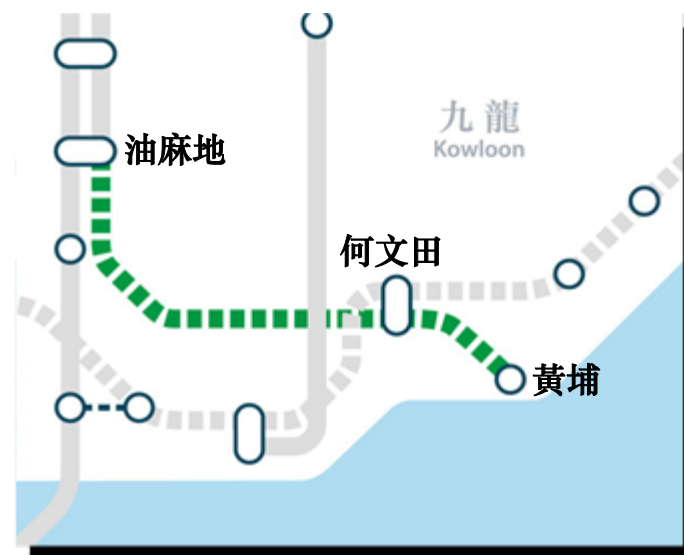
- 建造工程按計劃順利進行
- 新堅尼地城游泳池及戴麟趾康復中心已於二零一一年上半年啟用
- 預計於二零一四年投入服務

南港島綫(東段)

- 於二零一一年五月簽署工程項目協議
- 已獲位於黃竹坑的土地物業發展權
- 建造工程已開展
- 預計於二零一五年投入服務

觀塘綫延綫

- 於二零一一年五月簽署工程項目協議
- 已獲位於何文田的土地物業發展權
- 建造工程已開展
- 預計於二零一五年投入服務



服務經營權項目

沙田至中環綫

- 前期工程撥款於二零一一年二月獲得通過
- 於二零一一年五月就金鐘及何文田之前期工程，與政府簽署委託協議
- 正進行詳細設計工作



廣深港高速鐵路(香港段)

- 於二零一零年一月與政府簽署委託協議
- 正進行建造工程，預期於二零一五年投入服務



國內業務拓展機會



杭州

杭州地鐵一號綫

- 公私合營模式
- 於二零一零年三月簽署特許經營協議
- 經國家有關部門最後批准後即可落實

北京

深圳

財務業績

損益表

(百萬港元)

	2011上半年	2010上半年	變動(百分率)
香港車費收入	6,392	5,933	7.7
非車費及物業租務和管業收入	3,606	3,317	8.7
香港以外的鐵路附屬公司收入	6,171	4,852	27.2
總收入	16,169	14,102	14.7
經營開支(不包括香港以外的鐵路附屬公司)	(4,243)	(3,966)	(7.0)
經營開支—香港以外的鐵路附屬公司	(5,925)	(4,645)	(27.6)
EBITDA (不包括香港以外的鐵路附屬公司)	5,755	5,284	8.9
總EBITDA	6,001	5,491	9.3
物業發展利潤	1,445	3,705	(61.0)
總經營利潤	7,446	9,196	(19.0)
鐵路經營權每年非定額付款	(301)	-	不適用
折舊及攤銷	(1,611)	(1,537)	(4.8)
利息及財務開支	(459)	(656)	30.0
投資物業重估	4,408	1,101	300.4
應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤	155	82	89.0
除稅前利潤	9,638	8,186	17.7
所得稅	(1,502)	(1,482)	(1.3)
股東應佔淨利潤*	8,050	6,639	21.3
每股盈利 (港元)	1.39	1.16	19.8
物業重估前利潤	4,369	5,720	(23.6)
物業重估前每股盈利(港元)	0.76	1.00	(24.0)
每股中期股息(港元)	0.25	0.14	78.6

* 未計算2011上半年及2010上半年分別為八千六百萬港元及六千五百萬港元的非控股權益。

物業重估前分類利潤

(百萬港元)

	2011 上半年	2010 上半年	變動 (百分率)
香港鐵路及相關業務(已包括每年非定額付款)	2,246	1,974	13.8
香港以外的鐵路業務(包括聯營公司)	189	134	41.0
物業租務及管理	1,218	1,172	3.9
其他 ⁽¹⁾	52	43	
除稅前經常性利潤	3,705	3,323	11.5
物業發展	1,455	3,711	(60.8)
稅項	(791)	(1,314)	
物業重估前利潤	4,369	5,720	(23.6)

註:

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

1. 包括顧問服務、昂坪360、八達通控股有限公司所帶來的利潤、項目研究及業務發展開支，以及為九廣鐵路/政府提供服務。

資產負債表

(百萬港元)

2011年6月30日

2010年12月31日

資產

投資物業	50,585	45,314
其他物業、機器及設備	77,068	77,276
服務經營權資產	24,301	21,467
在建鐵路工程	2,075	-
發展中物業	9,121	9,128
現金、銀行結餘及存款	16,453	13,334
銀行中期票據投資	3,629	3,627
應收帳項、按金及預付款項	3,450	3,057
給予物業發展商貸款	-	1,975
待售物業	1,323	1,936
應收政府及其他關連人士的款項	1,000	330
其他	3,322	4,221
	<u>192,327</u>	<u>181,665</u>

負債

債項	22,628	21,057
應付帳項及應計費用	16,864	15,491
服務經營權負債	10,733	10,749
本期所得稅	1,341	1,018
遞延稅項負債	14,764	13,854
其他	2,361	2,203
	<u>68,691</u>	<u>64,372</u>
總權益	<u>123,636</u>	<u>117,293</u>

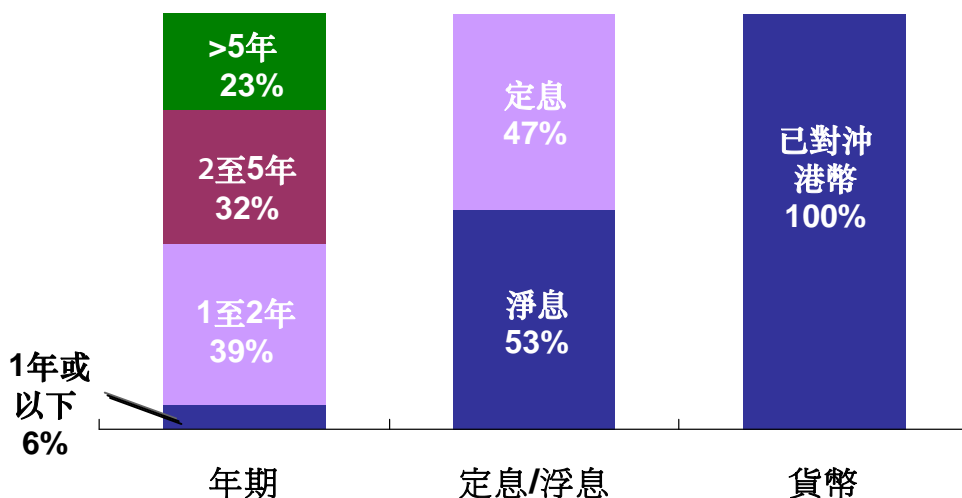
現金流量

(百萬港元)

	2011 上半年	2010 上半年
現金流入		
經營活動所得的稅前現金淨額	6,174	5,934
收取與物業發展有關的款項	3,018	2,097
其他	66	78
未包括政府現金資助的現金流入	9,258	8,109
政府對西港島綫的現金資助	-	12,252
現金流入總額	9,258	20,361
現金流出		
已付稅款	(354)	(334)
鐵路經營權每年非定額付款	(45)	-
資本性開支		
- 新鐵路項目	(3,297)	(2,722)
- 現有鐵路項目	(1,153)	(703)
- 與物業相關的項目	(193)	(4,247)
已付利息淨額	(248)	(422)
營運資金變動	20	28
其他	(55)	(57)
已付股息	(2,325)	(1,089)
現金流出總額	(7,650)	(9,546)
融資前現金流入淨額	1,608	10,815
取用/(償還)貸款淨額	1,520	(4,474)
購買銀行中期票據	-	(3,197)
現金增加淨額	3,128	3,144

財務及信貸比率

債務結構(2011年6月30日)



未償還貸款總額：二百二十六億二千八百萬港元，較2010年12月31日增加十五億七千一百萬港元

平均信貸利率：3.1%

1.3個百分點

淨利息開支：四億五千九百萬港元

30.0%

與2010年上半年比較

淨負債/權益比率⁽¹⁾

2011年6月

2010年12月

10.9%

12.8%

利息保障(倍數)

2011上半年

2010上半年

13.4x

12.2x

註：二零一零年之利息保障為10.5x

1. 負債包括服務經營權負債及附屬公司的非控股權益持有者貸款，而現金包括銀行中期票據投資

展望

展望

■ 經常性業務

- 環球經濟仍然不穩定，有鑑於歐洲及美國的不明朗因素，我們對於二零一一年下半年的前景審慎，但仍保持樂觀。由於我們的業務容易受本地經濟情況影響，香港經濟持續增長將惠及我們的運輸、廣告及租務業務。
- 向九廣鐵路公司支付全年度的每年非定額付款。
- 位於將軍澳五十六區的商場預計於二零一二年上半年啟用。

■ 物業發展

- 名城全部三期的利潤入帳只視乎獲發入伙紙的時間。入伙紙預計於年底前發出。
- 在未來六個月，視乎市場情況，我們可望推出大圍站和天水圍輕鐵站發展項目招標。至於西鐵綫物業發展方面，我們預計可推出南昌站及荃灣西站五區發展項目招標，港鐵公司只是西鐵綫物業發展的代理。