



港鐵公司

二零一五年中期業績報告

二零一五年八月十三日

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有機會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

行政總裁梁國權先生

穩健成果

- 乘客量及列車班次均上升
- 準時度維持99.9%
- 投放百億元更新資產

- 香港物業招標計劃成功批出多個項目
- 深圳「天頌」預售反應熱烈

- 香港新鐵路項目進度不錯但仍充滿挑戰
- 各項目的時間表及造價有不同程度影響

- 經常性利潤 — 錄得穩定增長
- 物業發展利潤 — 「緻藍天」項目入帳

穩健成果

- 經常性利潤 — 錄得穩定增長
- 物業發展利潤 — 「緻藍天」項目入帳

業務表現強勁

- 繼續提供世界級的鐵路服務
- 香港物業招標計劃成功批出多個項目
- 深圳「天頌」預售反應熱烈

拓展順利但仍充滿挑戰

- 香港新鐵路項目 — 修訂了時間表及造價
- 擴大香港零售物業組合
- 香港以外的拓展順利

財務摘要

(百萬港元)

	2015年上半年	2014年上半年	變動
總收入	20,210	19,471	3.8%
收入 (不包括中國內地及國際附屬公司)	14,029	13,121	6.9%
總EBITDA	8,346	7,831	6.6%
EBITDA (不包括中國內地及國際附屬公司)	8,001	7,403	8.1%
總EBITDA盈利率	41.3%	40.2%	1.1個百分點
EBITDA盈利率 (不包括中國內地及國際附屬公司)	57.0%	56.4%	0.6個百分點
經常性業務利潤	4,516	4,186	7.9%
除稅後物業發展利潤	2,311	203	n/a
基本業務利潤	6,827	4,389	55.5%
股東應佔淨利潤 ⁽¹⁾	8,189	7,912	3.5%
每股盈利(港元) ⁽¹⁾	1.40	1.36	2.9%
基本業務每股盈利(港元)	1.17	0.76	54.6%
中期每股股息(港元)	0.25	0.25	

1. 不包括非控股權益



香港客運業務

香港客運業務

準時度維持99.9%
每周增加了超過五百四十一班車
推出「港鐵節折賞」優惠

西營盤站投入服務

每年投放超過六十億元維修及更新鐵路資產
額外資產更新:六十億元購買九十三列八卡車廂列車
以及簽訂總值三十三億元的訊號系統合約

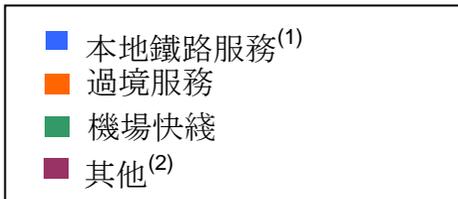
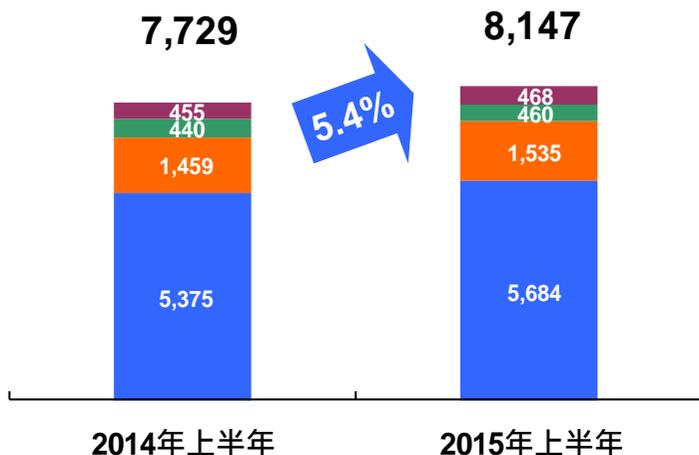
香港客運業務

總乘客量: 九億四千九百四十萬人次

↑ 4.4%

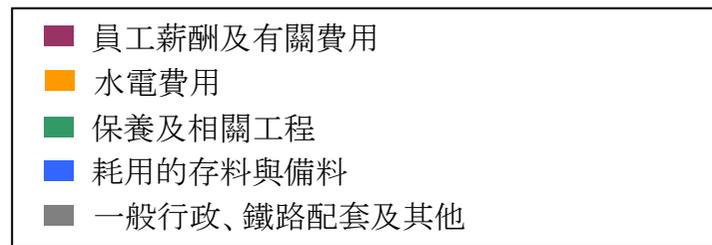
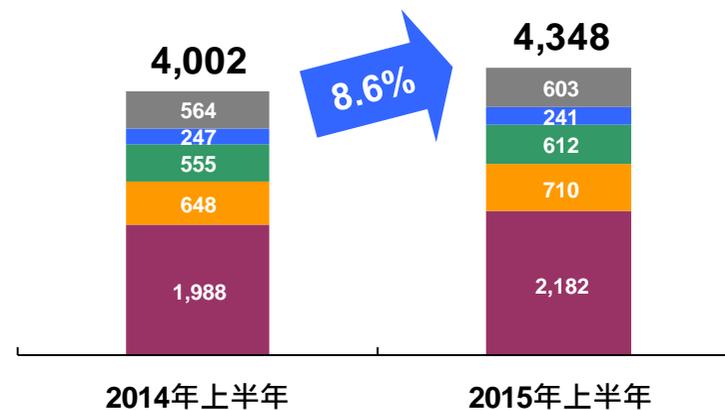
收入

(百萬港元)



成本

(百萬港元)



EBITDA:

三十七億九千九百萬港元

↑ 1.9%

EBITDA盈利率: 46.6%

↓ 1.6個百分點

- 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
- 其他包括輕鐵、巴士、城際客運及其他鐵路相關收入

香港客運業務收入

本地客運業務收入⁽¹⁾:
五十六億八千四百萬港元

↑ 5.7%

過境服務車費收入:
十五億三千五百萬港元

↑ 5.2%

機場快綫車費收入:
四億六千萬港元

↑ 4.5%

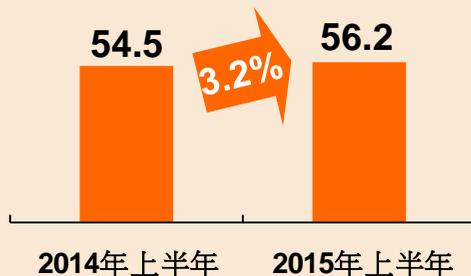
本地鐵路服務乘客量
(百萬人次)



本地鐵路服務平均車費



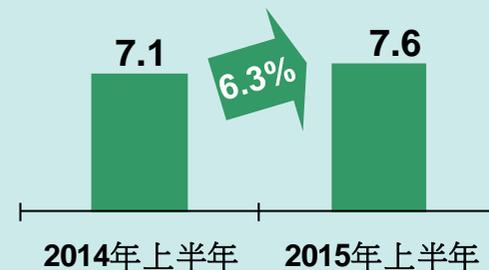
過境服務乘客量
(百萬人次)



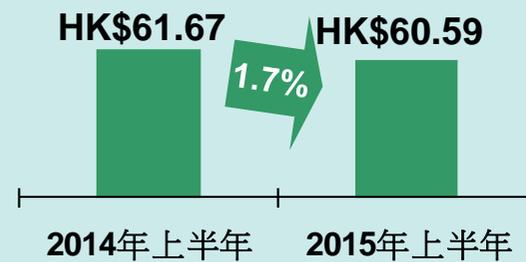
過境服務平均車費



機場快綫服務乘客量
(百萬人次)



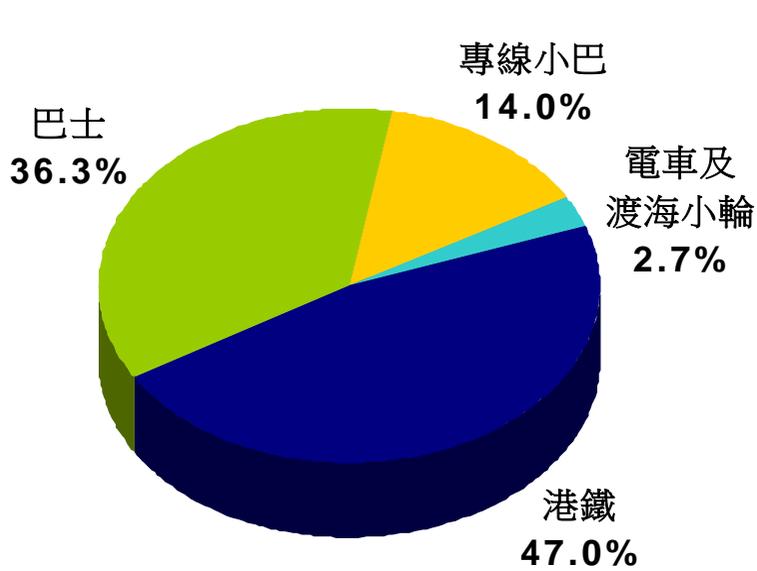
機場快綫服務平均車費



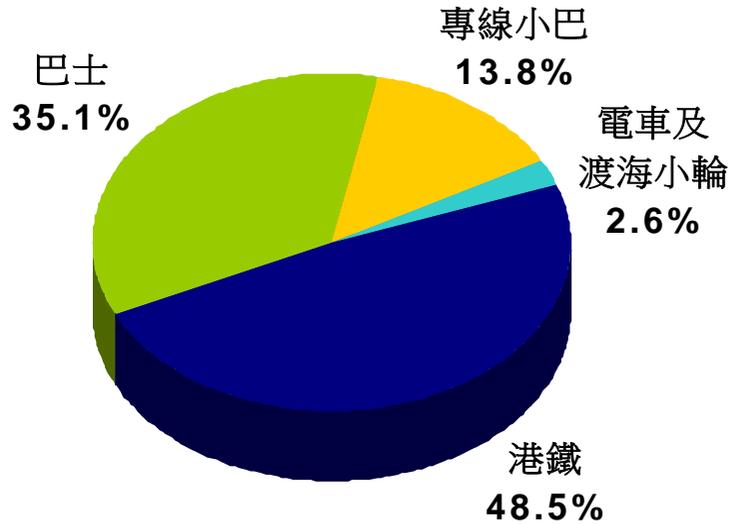
1. 本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、西鐵綫和馬鞍山綫

市場佔有率

香港專營公共交通工具

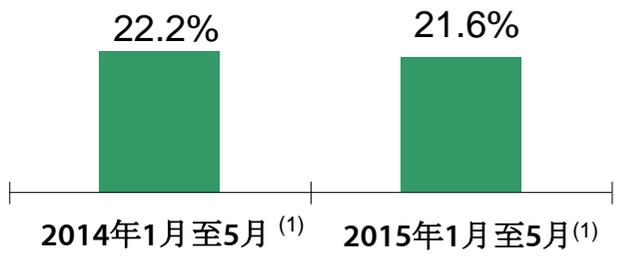


2014年1月至5月

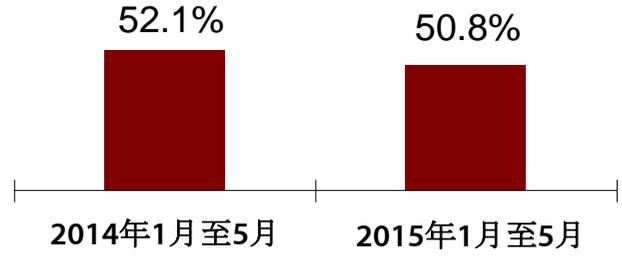


2015年1月至5月

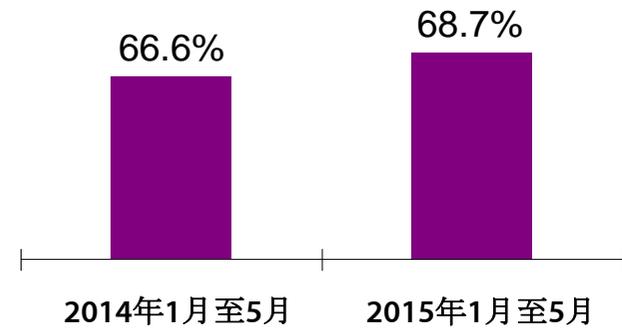
機場快綫



過境服務



過海服務



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航空旅客總數, 計算出當中使用機場快綫的乘客比例



香港車站商務

香港車站商務

收入：
二十五億七千九百萬港元

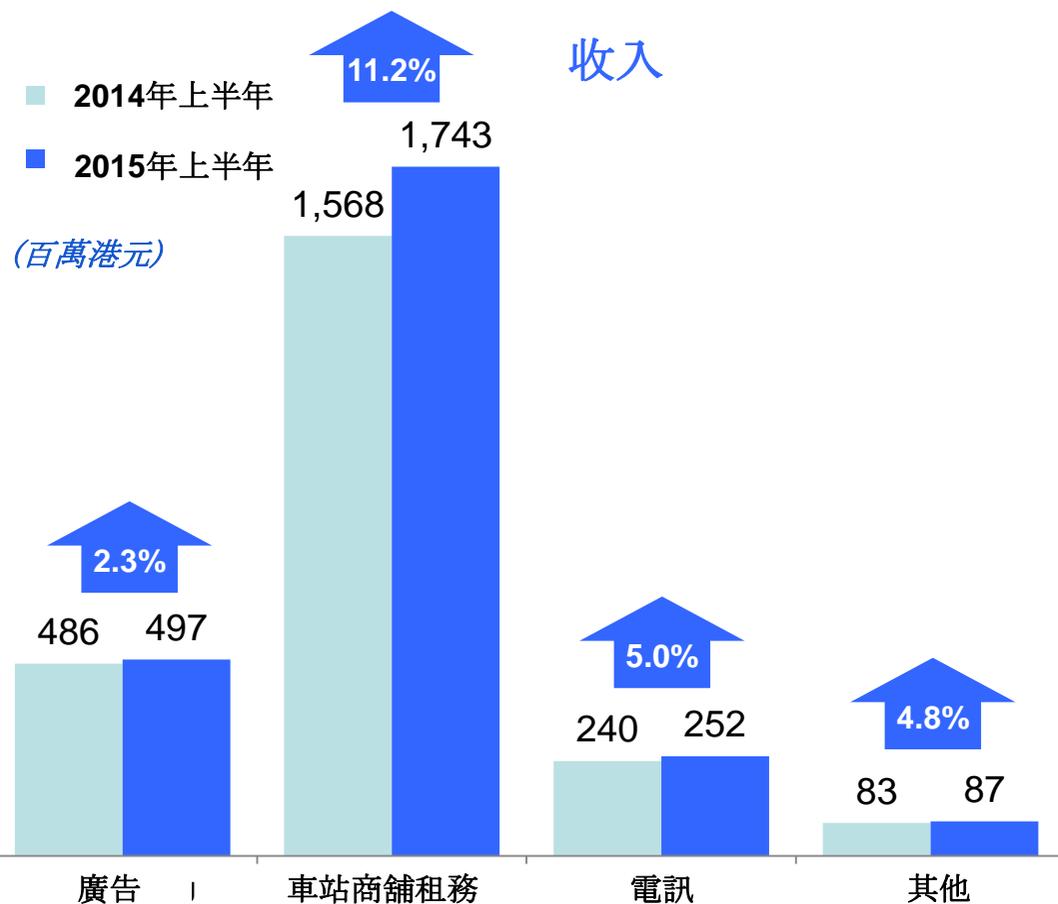
↑ 8.5%

成本：
二億四千七百萬港元

↑ 9.3%

EBITDA：
二十三億三千二百萬港元

↑ 8.4%



- 廣告收入受推廣套餐帶動，上升百分之二點三
- 車站零售設施收入上升百分之十一點二，
 - 受惠於
 - 新車站的商舖租金收入
 - 落馬洲站免稅店按營業額計算的租金上升
 - 優化商戶組合
 - 截至二零一五年六月三十日，車站商舖總數為一千三百五十六間，佔五萬五千七百六十八平方米
- 電訊業務收入上升百分之五，主要來自4G流動數據容量項目

EBITDA盈利率：

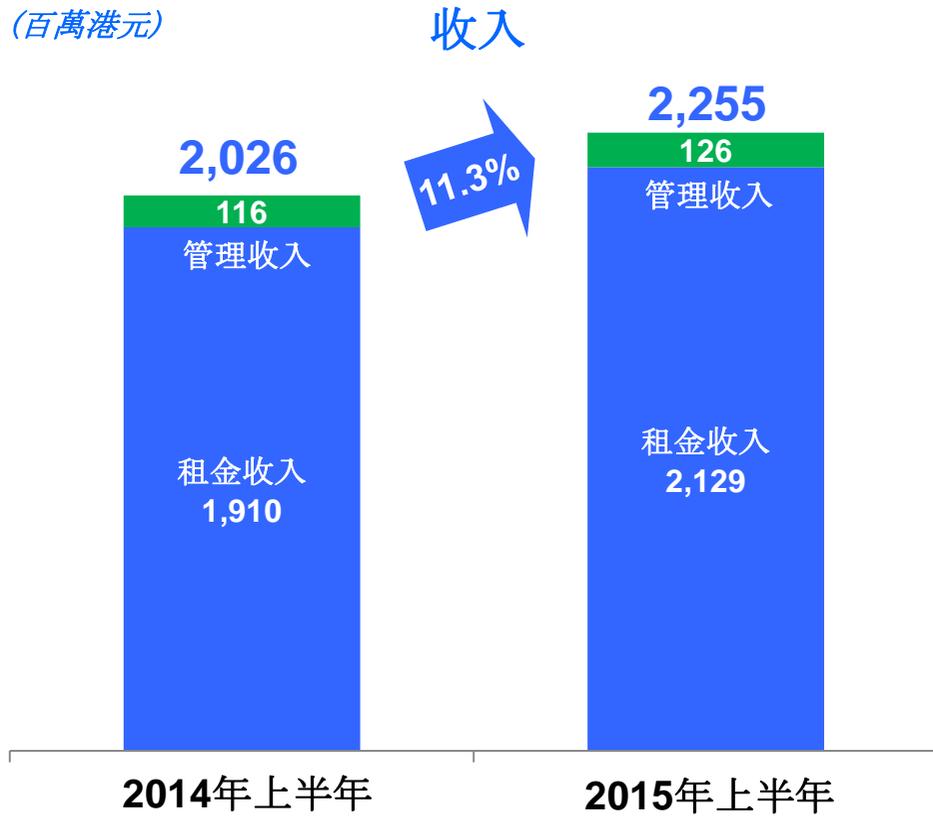
90.4% ↓ 0.1個百分點



香港物業業務

香港物業租賃及管理業務

收入: 二十二億五千五百萬港元	↑ 11.3%	成本: 三億五千七百萬港元	↑ 7.9%	EBITDA: 十八億九千八百萬港元	↑ 12.0%
---------------------------	----------------	-------------------------	---------------	------------------------------	----------------



- 香港商場新訂租金平均上升百分之十二
- 國際金融中心二期租賃收入增加，包括一位主要租戶續租寫字樓，其新租約由二零一四年七月起生效
- 港鐵商場及國際金融中心二期十八層維持接近百分之一百的出租率
- 投資組合 — 二零一五年六月三十日
 - 香港零售: 二十一萬二千五百平方米 (1)
 - 香港寫字樓: 四萬一千零六平方米 (1)

EBITDA盈利率:

84.2% ↑ **0.5個百分點**

1. 港鐵應佔可出租樓面面積

香港物業發展

發展利潤

- 二十八億港元的稅前利潤主要來自「緻藍天」(「日出康城」第三期項目) 的利潤入帳
- 「緻藍天」於四月開始預售, 已全數售出一千六百四十八個單位

二零一五年至今已招標項目

物業招標	「日出康城」第六期項目	輕鐵天榮站項目	「日出康城」第七期項目
日期	2015年1月	2015年2月	2015年6月
發展商	南豐的附屬公司	新鴻基的附屬公司	會德豐的附屬公司
總樓面面積(平方米)	136,970	91,256	115,920 ⁽¹⁾
單位數目	不多於2,400	約1,500	不多於1,250

- 作為九廣鐵路公司的代理人, 於八月將元朗站項目批予 新鴻基的附屬公司

1. 包括零售設施及幼稚園





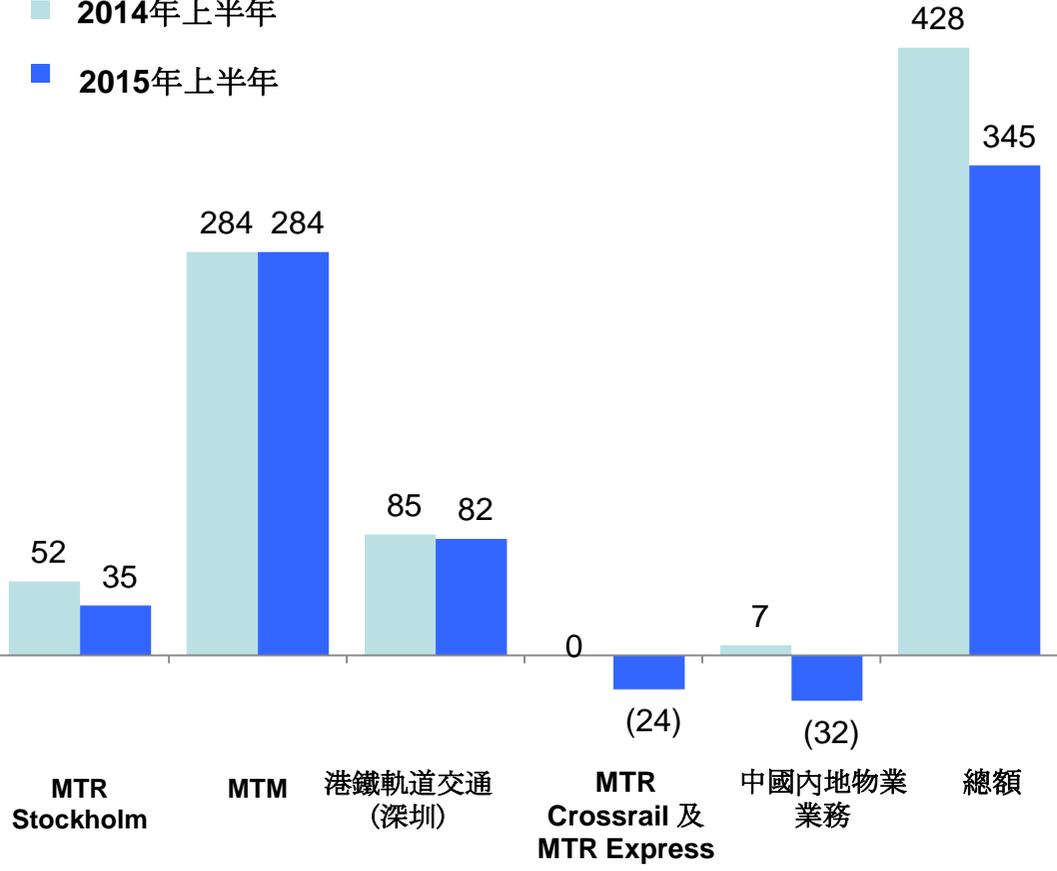
中國內地及國際業務

中國內地及國際業務 – 鐵路附屬公司

EBITDA貢獻: 三億四千五百萬港元

(百萬港元)

■ 2014年上半年
■ 2015年上半年

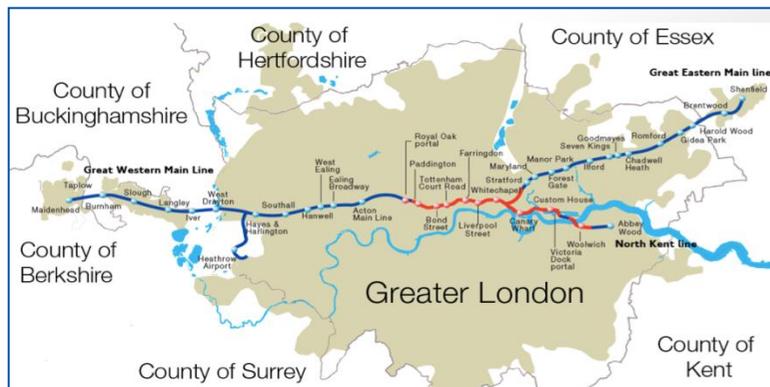


- **EBITDA**受匯率變動欠佳及「天頌」預售的市場推廣費用影響
- **MTR Stockholm**
 - 營運表現良好, 但營運成本上升
- **Metro Trains Melbourne (MTM)**
 - 營運及財務表現良好
- **港鐵軌道交通(深圳)**
 - 營運表現良好, 周日平均載客量逾四十九萬六千五百人次
 - 列車由四卡車廂加長至六卡車廂, 令來自客運的收入增加, 但被營運成本上升所抵銷
- **MTR Crossrail及MTR Express**
 - 兩條鐵路均於二零一五年上半年投入服務
 - 一如預期, MTR Express在營運初期錄得虧損
- **中國內地物業業務**
 - 物業租賃及管理錄得穩定利潤
 - 深圳「天頌」預售的市場推廣費用被計算入支出內

新發展 – 附屬公司

深圳物業發展 – 天頌

- 已推出兩批單位作預售;所提供的七百零八個單位已售出超過百分之九十九
- 利潤將於單位交付後入帳
- 總樓面面積:二十萬六千一百六十七平方米;一千六百九十八個單位另加約一萬平方米商用面積
- 總投資額為四十一億元人民幣(估算), 包括地價二十億元人民幣
- 部份淨利潤撥予深圳市政府以支持深圳地鐵發展



英國

MTR Crossrail (營運及維修專營權), 倫敦

- 倫敦Crossrail 於五月三十一日展開第一段的服務
- 第一段共十四個車站, 以「TfL鐵路」之名營運
- 全新現代化車隊將於二零一七年投入服務
- 主要隧道段預計於二零一八年年底通車
- 二零一九年提供全面服務後, 路線全長一百一十八公里, 共四十個車站

瑞典

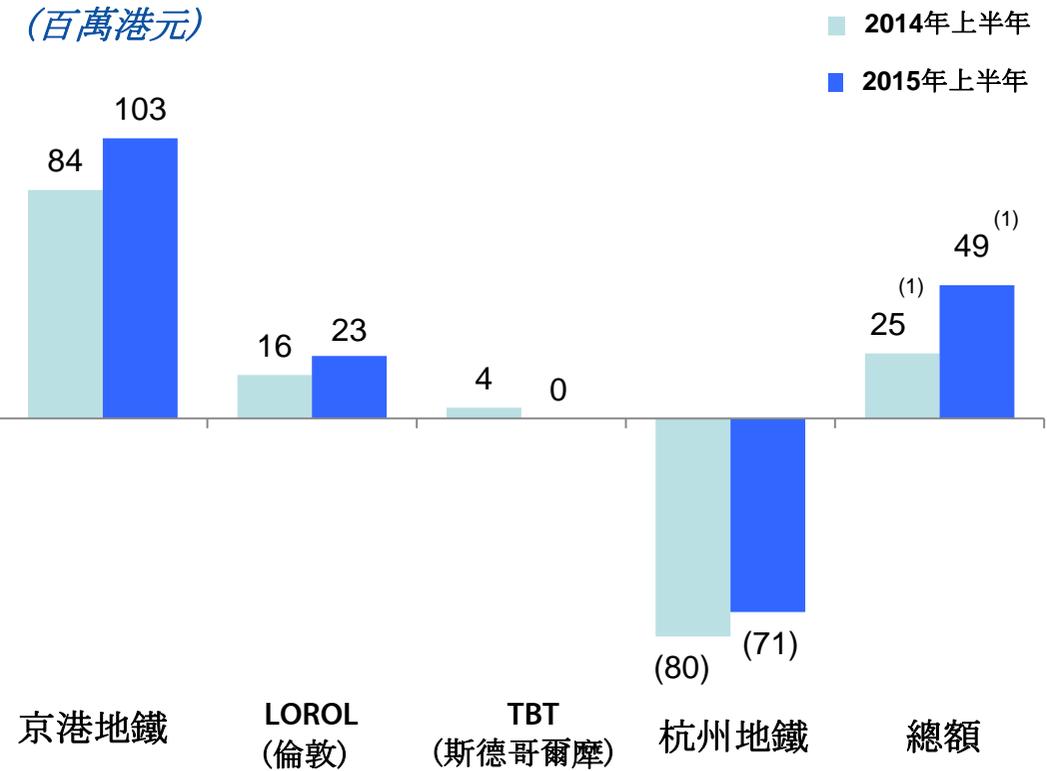
MTR Express

- 於三月二十一日起提供往來斯德哥爾摩和哥德堡的城際列車服務, 獲得乘客正面評價
- 八月底前全面投入服務, 按列車時間表每星期提供九十班列車班次
- 總投資額:一億二千三百萬港元



中國內地及國際業務 – 聯營公司

聯營公司除稅後的利潤貢獻: 四千九百萬港元



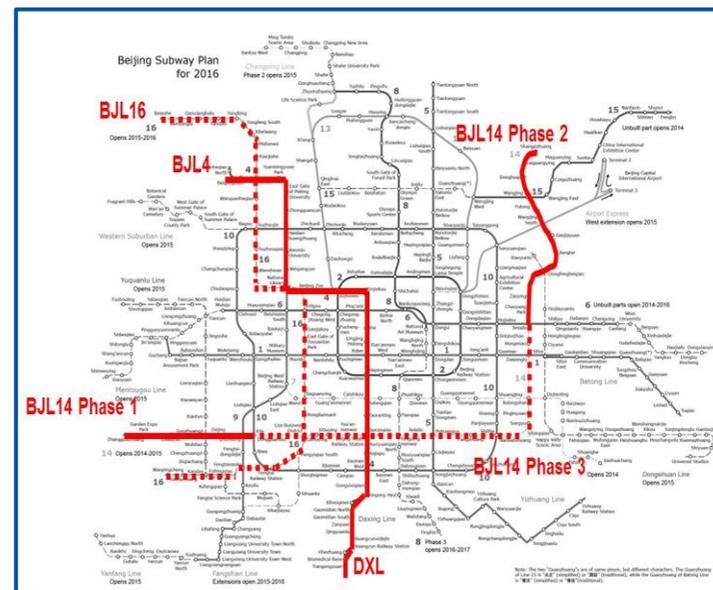
- 北京京港地鐵 (BJMTR), 中國內地**
 - 北京地鐵系統的車費於二零一四年十二月二十八日全綫上調
 - 二零一五年上半年平均每周日的乘客量下降百分之八至一百一十八萬人次
 - 業務本質上, 價格改變對需求影響不大, 因此乘客量下降對盈利表現沒有影響
- 杭州地鐵 (HZMTR), 中國內地**
 - 二零一五年上半年的乘客量上升百分之二十五至八千四百一十萬人次, 平均每周日的乘客量超過四十五萬人次
 - 雖然乘客量上升令收入增加, 但部分被利息支出增加所抵銷

1. 包括Sydney Metro Northwest的聯營公司在二零一五年上半年所錄得的六百萬港元營運虧損及天津物業發展聯營公司在二零一四年上半年所錄得的一百萬港元利潤

新發展 — 聯營公司

北京地鐵十四號綫

- 十四號綫第二期已於二零一四年十二月通車
- 第一期及第二期的總乘客量達二千五百六十萬人次，平均每周日的乘客量達十六萬一千人次
- 第三期正進行施工，預計於二零一五年年底通車；全綫將於二零一七年後投入服務
- 北京京港地鐵投資額：一百五十億元人民幣
- 港鐵向北京京港地鐵額外注資二十四億五千萬元人民幣



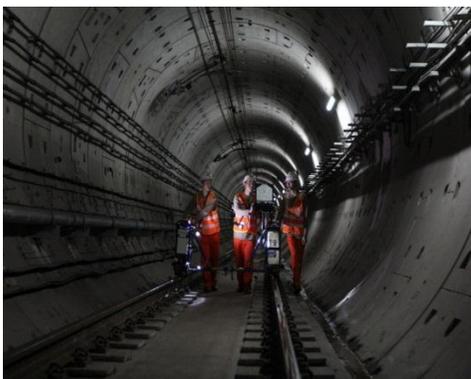
天津物業發展

- 港鐵(佔百分之四十九股權)與天津地鐵(佔百分之五十一股權)的合資公司
- 總投資額：五十億元人民幣(估算)，包括地價二十億七千五百萬元人民幣
- 項目總樓面面積：二十七萬八千六百五十平方米
- 住宅及商業用途
- 現正申請發展規劃許可證及建造同意書
- 目標於二零一五年下半年展開建造工程



香港以外的拓展計劃

香港以外的拓展計劃



北京

北京地鐵十六號綫, 「公私合營」項目

- 二零一五年二月八日草簽特許經營協議
- 已展開建造工程, 第一期預計於二零一六年通車, 全綫將於二零一七年後投入服務
- 北京京港地鐵投資額: 一百五十億元人民幣
- 港鐵可能需要向北京京港地鐵額外注資: 不超過二十四億五千萬元人民幣

英國

London Overground (LOROL), 專營權重新招標

- 正為London Overground專營權重新招標進行投標準備工作



瑞典

Stockholm Pendeltåg, 營運及維修專營權

- 提交了標書競投為期十年的專營權, 專營權包括延長多四年的選擇權
- 提供來往斯德哥爾摩及省外地區的載客列車服務
- 共五十三個車站, 路綫總長度達二百四十一公里



香港的拓展計劃

由港鐵擁有的項目

南港島綫(東段)

項目背景

- 全長七公里的南港島綫(東段)將使港鐵服務由金鐘伸延至港島南區
- 首次將鐵路服務帶進南區，服務約三十五萬的居住及就業人口

取得以下進展

- 在金鐘站的挖掘工程已大致完成，當中包括港島綫行車隧道下大部分支撐架工程
- 南風隧道的隧道壁結構工程經已完成，正進行軌道安裝工程

完成87%



由港鐵擁有的項目

南港島綫(東段)

主要挑戰

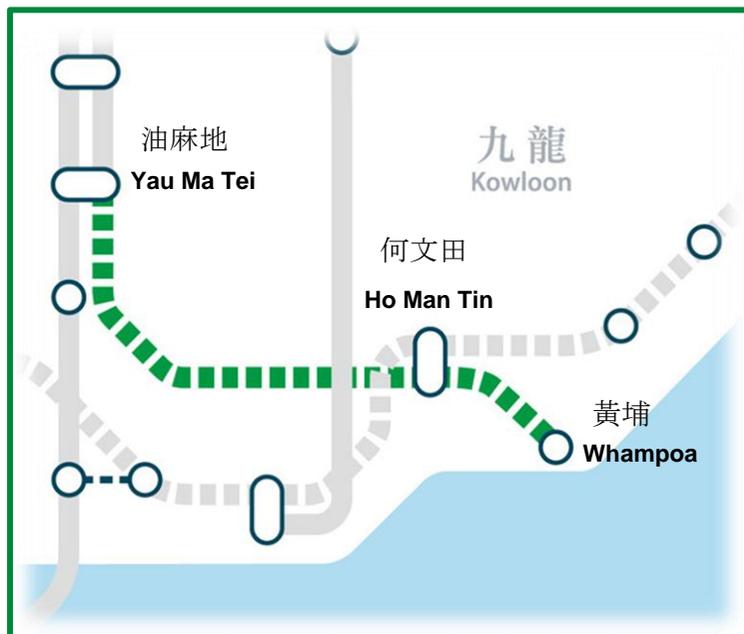
- 完成金鐘站的擴建部分

目標完工日期及項目造價估算

- 維持以二零一六年年底為預計完工日期
- 工程複雜及持續勞工緊張，導致項目造價估算上調至一百六十九億港元（不包括資本化利息）



由港鐵擁有的項目



觀塘綫延綫

項目背景

- 全長二點六公里的觀塘綫延綫，將現時以油麻地站為總站的觀塘綫，伸延至新建的何文田站及黃埔站
- 將為當區十九萬二千的居住及就業人口提供鐵路服務

取得以下進展

- 在黃埔站
 - 東、西大堂的結構工程已完成百分之四十六
 - 月台隧道已於七月部分貫通
- 何文田站於六月平頂



完成81%

由港鐵擁有的項目



觀塘綫延綫

主要挑戰

- 黃埔站 — 月台隧道餘下的挖掘工程, 以及興建車站

目標完工日期及項目造價估算

- 修訂目標完工時間表 — 二零一六年第三季或第四季
- 工程時間表延長, 加上施工上的挑戰及勞工緊張, 導致項目造價估算上調至七十二億港元(不包括資本化利息)

負責項目管理的鐵路項目

廣深港高速鐵路 (香港段)

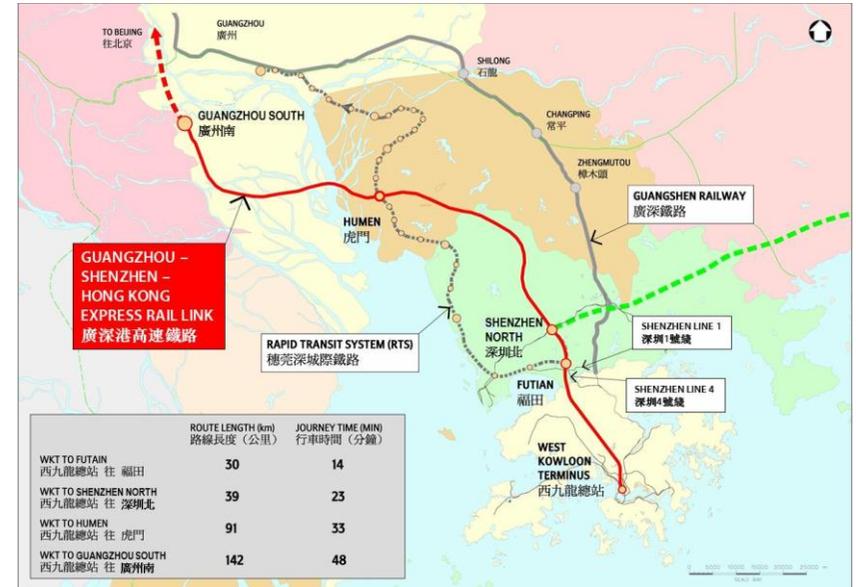
項目背景

- 全長二十六公里的高鐵香港段，將提供跨境的高速鐵路服務，連接香港與深圳、廣州，以至中國內地的高速鐵路網絡

取得以下進展

- 西九龍總站工程已完成百分之五十三
- 牛潭尾至大江埔段隧道的鑽挖工程已於三月完成
- 整體隧道鑽挖工程已完成百分之九十七

完成71%



負責項目管理的鐵路項目

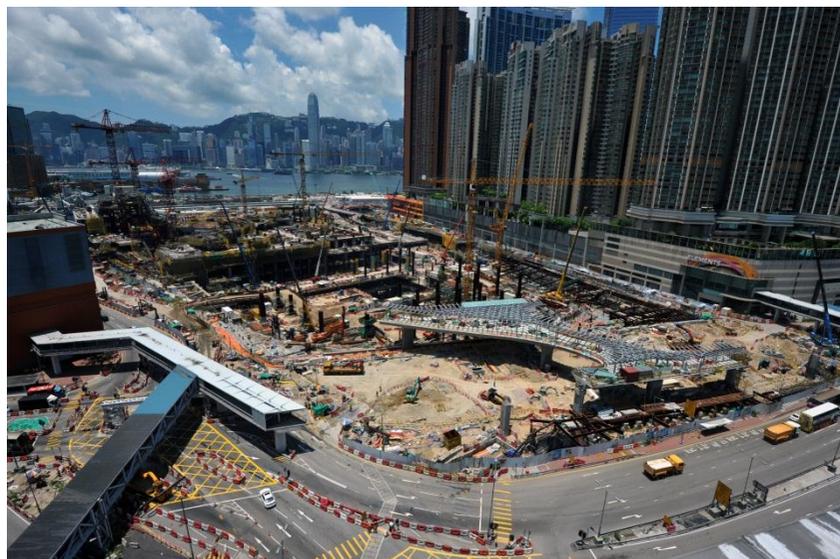
廣深港高速鐵路（香港段）

主要挑戰

- 完成西九龍總站
- 跨境隧道鑽挖工程

目標完工日期及項目造價估算

- 已於六月三十日向政府提交最新修訂的項目造價估算及目標完工日期
 - 修訂後的完工時間表預計為二零一八年第三季
 - 項目造價估算為八百五十三億港元



負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫

項目背景

- 沙中綫由東西走廊及南北走廊兩部分組成
- 為新界地區提供新鐵路聯繫，服務達六十四萬的居住及就業人口

取得以下進展

- 東西走廊已完成百分之五十
 - 啟德至鑽石山的上行綫隧道已於三月貫通
 - 鑽石山至馬仔坑的上行綫隧道已於六月貫通
 - 顯徑站及啟德站已分別於四月及七月平頂
- 南北走廊已完成百分之十五



完成37%



負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫

主要挑戰

- 東西走廊：土瓜灣站工地發現古物，令工程滯後十一個月
- 南北走廊：持續延遲移交興建新會展站的工地，令工程已出現六個月的滯後

目標完工日期及項目造價估算

- 目標完工日期：東西走廊於二零一九年；南北走廊於二零二一年
- 我們現正重新估算項目造價和目標完工日期，並於明年初向政府提交報告



鐵路發展策略2014



項目	路線長度 (公里)
北環綫/古洞站	10.7
屯門南延綫	2.4
東涌西延綫	1.5
南港島綫 (西段)	7.4
北港島綫	5.0
東九龍綫	7.8
洪水橋站	-
總長度	34.8

新投資物業項目

大圍商場



- 港鐵貢獻：七十五億港元
- 港鐵將擁有整個商場，並進一步投資於商場裝修
- 商場：總樓面面積達六萬零六百二十平方米
- 目標於二零二一年啟用

日出康城商場



- 港鐵貢獻：四十九億八千萬港元
- 港鐵將擁有整個商場，並進一步投資於商場裝修
- 商場：總樓面面積達四萬四千五百平方米
- 目標於二零二零年年底啟用

新投資物業項目

青衣城擴建項目

- 為青衣的「青衣城」增加一萬二千一百平方米的總樓面面積
- 主要建造工程已於二零一五年六月展開
- 預計成本為二十四億港元(不包括資本化利息)
- 目標在二零一七年年年底啟用



德福廣場

- 將兩層辦公室改建為零售空間
- 總樓面面積增加三千四百平方米
- 預計成本為五億五千萬港元(不包括資本化利息)
- 目標在二零一七年年中啟用





財務業績

財務總監羅卓堅先生

綜合損益表

(百萬港元)

	2015年上半年	2014年上半年	變動(百分率)
香港客運業務收入	8,147	7,729	5.4
香港車站商務、物業租賃及管理收入	4,834	4,403	9.8
中國內地及國際附屬公司收入	6,181	6,350	(2.7)
其他業務收入	1,048	989	6.0
總收入	20,210	19,471	3.8
經營開支(未計中國內地及國際附屬公司)	(6,028)	(5,718)	(5.4)
中國內地及國際附屬公司開支	(5,836)	(5,922)	1.5
總經營開支	(11,864)	(11,640)	(1.9)
EBITDA (不包括中國內地及國際附屬公司)	8,001	7,403	8.1
總EBITDA	8,346	7,831	6.6
香港物業發展利潤	2,811	245	n/a
總經營利潤	11,157	8,076	38.2
每年非定額付款	(786)	(701)	(12.1)
折舊及攤銷	(1,880)	(1,688)	(11.4)
利息及財務開支	(295)	(274)	(7.7)
投資物業重估	1,362	3,523	(61.3)
應佔聯營公司利潤	166	129	28.7
除稅前利潤	9,724	9,065	7.3
所得稅	(1,446)	(1,063)	(36.0)
股東應佔淨利潤⁽¹⁾	8,189	7,912	3.5
每股盈利(港元)	1.40	1.36	2.9
基本業務利潤	6,827	4,389	55.5
基本業務每股盈利(港元)	1.17	0.76	54.6
中期每股股息(港元)	0.25	0.25	

1. 已扣除2015年上半年及2014年上半年分別為八千九百萬港元及九千萬港元的非控股權益

基本業務分類利潤

(百萬港元)

	2015年上半年	2014年上半年	變動(百分率)
香港鐵路業務 ⁽¹⁾	1,508	1,669	(9.6)
香港車站商務 ⁽¹⁾	2,038	1,896	7.5
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理 業務(包括鐵路聯營公司)	387	359	7.8
香港物業租賃及管理 ⁽¹⁾	1,889	1,688	11.9
項目研究及業務發展支出	(95)	(263)	n/a
其他 ⁽²⁾	148	180	(17.8)
經常性業務EBIT	5,875	5,529	6.3
經常性利潤利息	(312)	(289)	(8.0)
經常性利潤稅項	(1,047)	(1,054)	0.7
除稅後經常性利潤	4,516	4,186	7.9
除稅後香港物業發展	2,344	203	n/a
除稅後中國內地物業發展	(33)	-	n/a
除稅後物業發展利潤	2,311	203	n/a
基本業務利潤	6,827	4,389	55.5

註:

上述所有業務分類利潤為除稅前利潤。

1. 已扣除向九鐵公司支付的非定額付款

2. 包括顧問服務、昂坪360和八達通控股有限公司所帶來的利潤/虧損, 以及為政府提供之服務

綜合財務狀況表

(百萬港元)

2015年6月30日

2014年12月31日

資產

投資物業

67,121

65,679

其他物業、機器及設備

79,275

78,279

服務經營權資產

27,236

26,698

在建鐵路工程

17,598

16,229

發展中物業

15,327

7,490

現金、銀行結餘及存款

14,353

18,893

應收帳項、按金及預付款項

6,243

3,797

待售物業

1,188

1,076

應收關連人士的款項

1,227

1,073

聯營公司權益

6,124

5,797

其他

2,346

2,141

238,038

227,152

負債

債項

18,885

20,507

應付帳項及應計費用

20,106

16,421

服務經營權負債

10,590

10,614

本期所得稅

2,121

996

遞延稅項負債

10,960

10,977

其他

8,021

4,155

70,683

63,670

總權益

167,355

163,482

現金流量

(百萬港元)

現金流入

未計已付稅款及營運資金變動前由經營活動產生的現金
營運資金變動
收取對深圳市軌道交通龍華綫營運的政府資助
收取與物業發展有關的款項
其他
現金流入總額

2015年上半年

2014年上半年

現金流出

已付稅款
每年非定額付款
資本性開支
- 香港新鐵路項目
- 香港現有鐵路項目
- 與物業相關項目
- 中國內地及國際鐵路相關項目
聯營公司投資
已付利息淨額
已付股息
其他
現金流出總額
融資前現金(流出)/流入淨額
取用貸款淨額
現金(減少)/增加

8,433

7,843

999

1,009

653

652

2,440

3,643

386

6

12,911

13,153

(358)

(420)

(1,472)

(1,247)

(2,395)

(2,967)

(1,876)

(1,329)

(8,069)

(1,703)

(717)

(230)

(161)

(294)

(278)

(437)

(31)

(26)

(150)

-

(15,507)

(8,653)

(2,596)

4,500

(1,916)

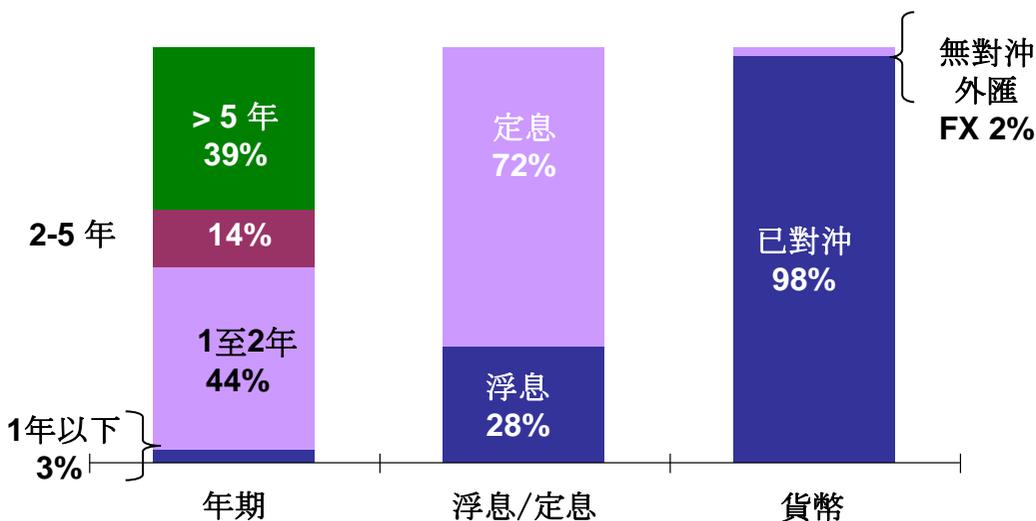
(3,438)

(4,512)

1,062

財務及信貸比率

債務結構 (2015年6月30日)⁽¹⁾



未償還貸款總額:

一百八十八億八千五百萬港元 (二零一四年十二月三十一日為二百零五億七百萬港元)

平均信貸利率: **3.6%**

0.1個百分點

淨利息開支:
二億九千五百萬港元

7.7%

與2014年上半年比較

淨負債/權益比率⁽²⁾

2015年6月

2014年12月

9.1 %

7.6%

利息保障

2015年上半年

2014年上半年

16.6x

12.4x

1. 公司層面不包括中國內地及海外附屬公司

2. 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



展望

經常性業務

車務營運

港島綫西延作出全年貢獻及視乎經濟增長，將帶動香港乘客量上升

車站零售設施及物業租賃業務

續約租金及新訂租金取決於市場情況

香港以外的經常性業務

可能受匯率變動影響

物業發展業務

深圳

「天頌」繼續進行預售；利潤只會在物業交付予買家後入帳

香港

視乎市場情況，我們計劃在未來約六個月推出「日出康城」兩個或三個發展項目