



港鐵公司

二零一五年業績報告

二零一六年三月十一日

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

業務表現強勁

- 二零一五年營運表現為歷來最優秀之一
- 香港物業招標計劃成功批出多個項目
- 中國內地「天頌」預售反應理想
- 香港以外的鐵路營運持續取得進展

可持續增長

- 與政府簽署高鐵協議
- 香港新鐵路延綫項目取得合理進展
- 繼續拓展香港以外的業務組合

穩健成果

- 經常性業務利潤錄得百分之六點七增長
- 物業發展利潤為二十三億港元

鐵路 2.0

- 拓展鐵路網絡
- 資產維修及更新計劃

財務摘要

(百萬港元)

	2015	2014	變動
總收入	41,701	40,156	3.8%
收入 (不包括中國內地及國際附屬公司)	29,129	27,529	5.8%
總EBITDA	16,120	15,423	4.5%
EBITDA (不包括中國內地及國際附屬公司)	15,534	14,617	6.3%
EBITDA盈利率	38.7%	38.4%	0.3個百分點
EBITDA盈利率 (不包括中國內地及國際附屬公司)	53.3%	53.1%	0.2個百分點
經常性業務利潤	8,565	8,024	6.7%
除稅後物業發展利潤	2,329	3,547	34.3%
基本業務利潤	10,894	11,571	5.9%
股東應佔淨利潤 ⁽¹⁾	12,994	15,606	16.7%
每股盈利(港元) ⁽¹⁾	2.22	2.69	17.5%
基本業務每股盈利(港元)	1.87	1.99	6.0%
每股普通股息(港元)	1.06	1.05	1.0%

1. 不包括非控股權益



香港客運業務

香港客運業務

服務表現

- 二零一五年營運表現為歷來最優秀之一
- 每周增加了五百九十九班車
- 與顧客建立更緊密的聯繫

鐵路 2.0

- 拓展鐵路網絡 — 四個新鐵路延綫項目
- 資產維修及更新計劃
 - 在二零一五年投放了超過七十億港元於香港鐵路網絡
 - 投放六十億港元購買九十三列八卡車廂列車及三十三億港元於訊號系統

港島綫延綫

- 西營盤站奇靈里入口將於三月稍後時間啟用

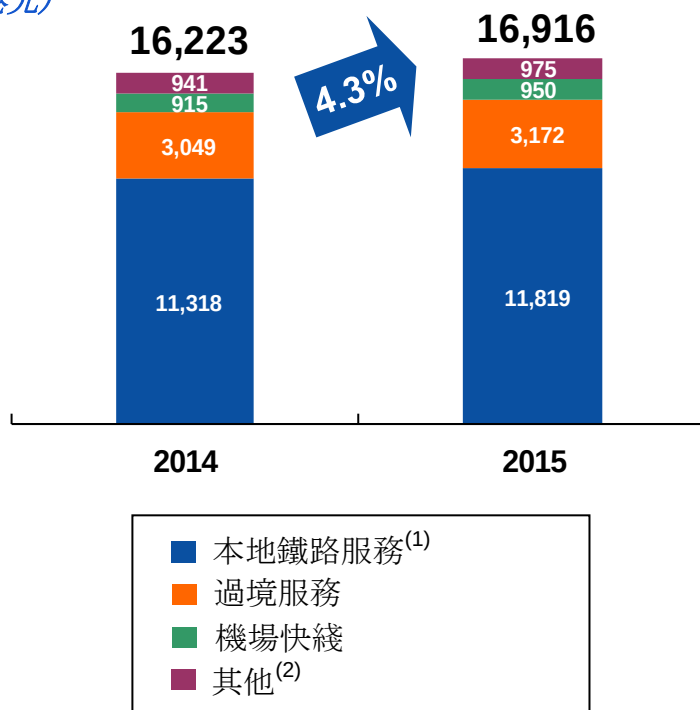
香港客運業務

總乘客量：十九億三千八百二十萬人次

↑ 1.8%

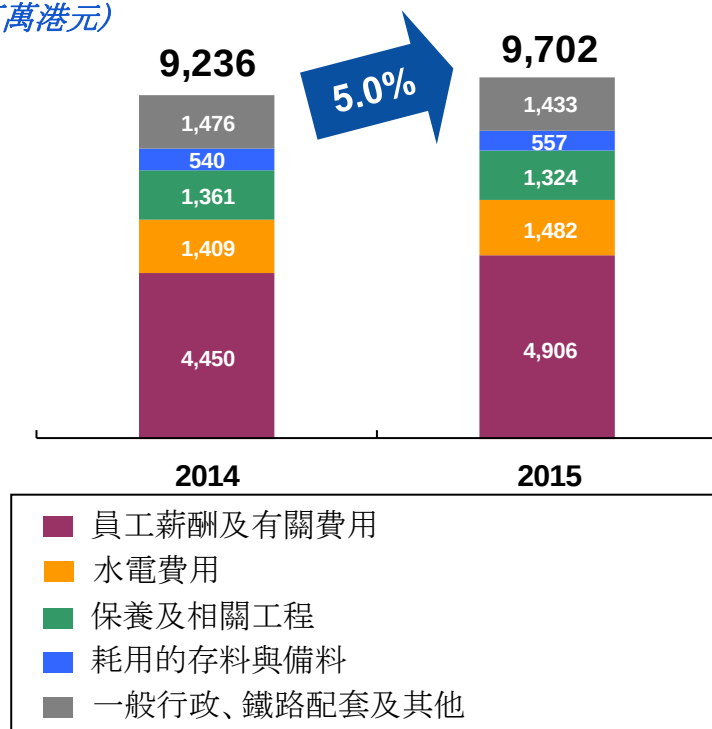
收入

(百萬港元)



成本

(百萬港元)



EBITDA:

七十二億一千四百萬港元

↑ 3.2 %

EBITDA 盈利率: 42.6%

↓ 0.5個百分點

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
2. 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

本地鐵路服務車費收入⁽¹⁾：
一百一十八億一千九百萬港元

↑ 4.4%

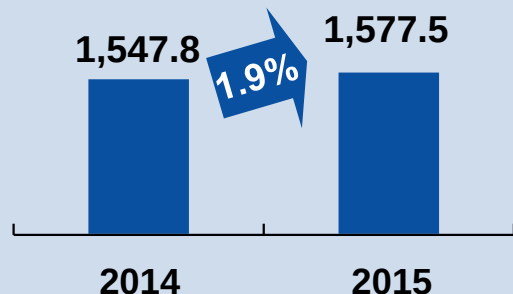
過境服務車費收入：
三十一億七千二百萬港元

↑ 4.0%

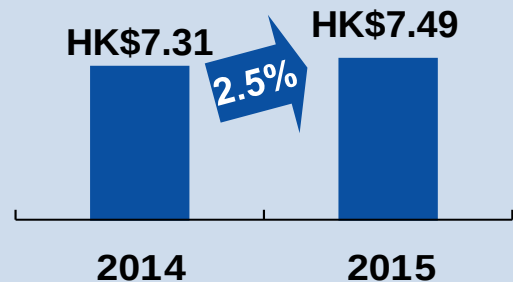
機場快綫車費收入：
九億五千萬港元

↑ 3.8%

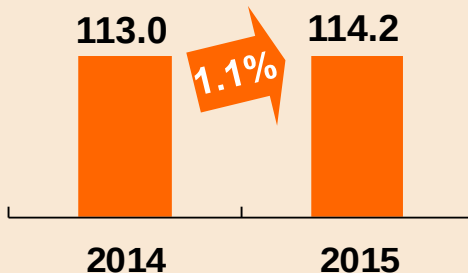
本地鐵路服務乘客量
(百萬人次)



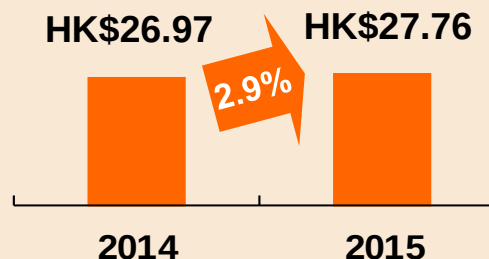
本地鐵路服務平均車費



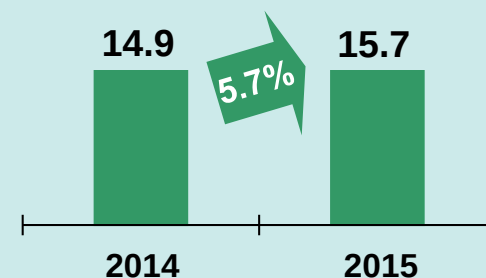
過境服務乘客量
(百萬人次)



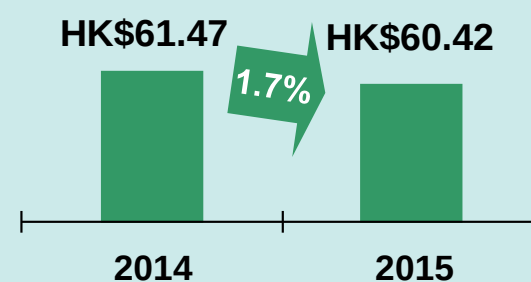
過境服務平均車費



機場快綫乘客量
(百萬人次)



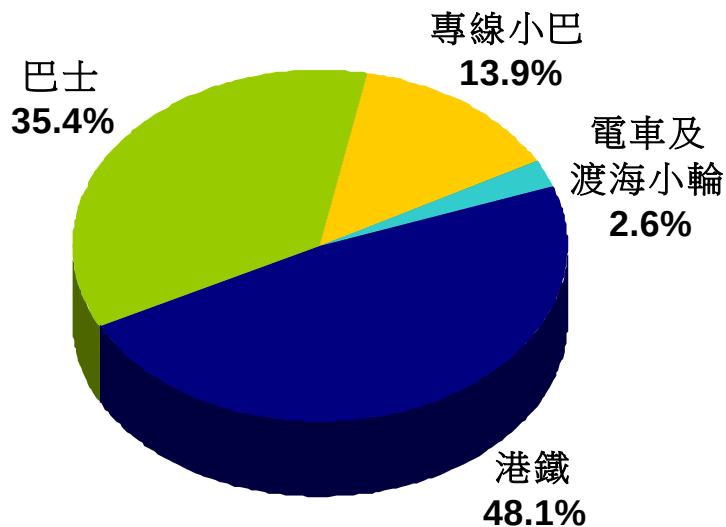
機場快綫平均車費



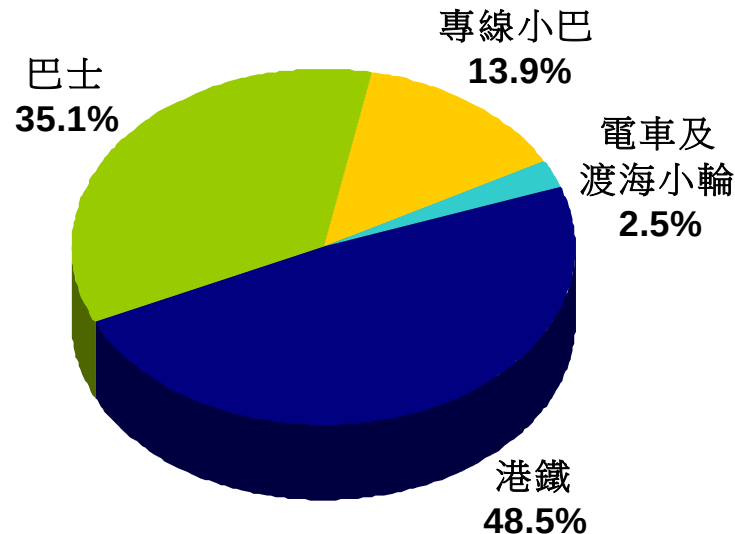
1. 本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、西鐵綫和馬鞍山綫

市場佔有率

香港專營公共交通工具

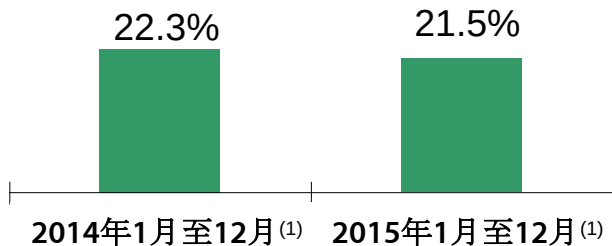


2014年1月至12月

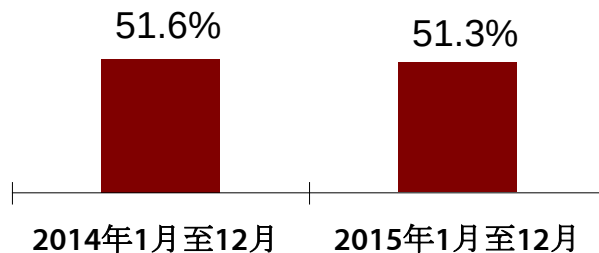


2015年1月至12月

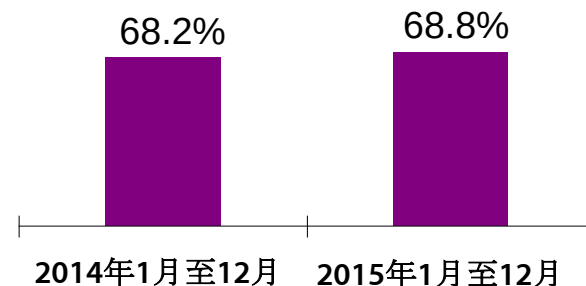
機場快綫



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：
五十三億八千萬港元

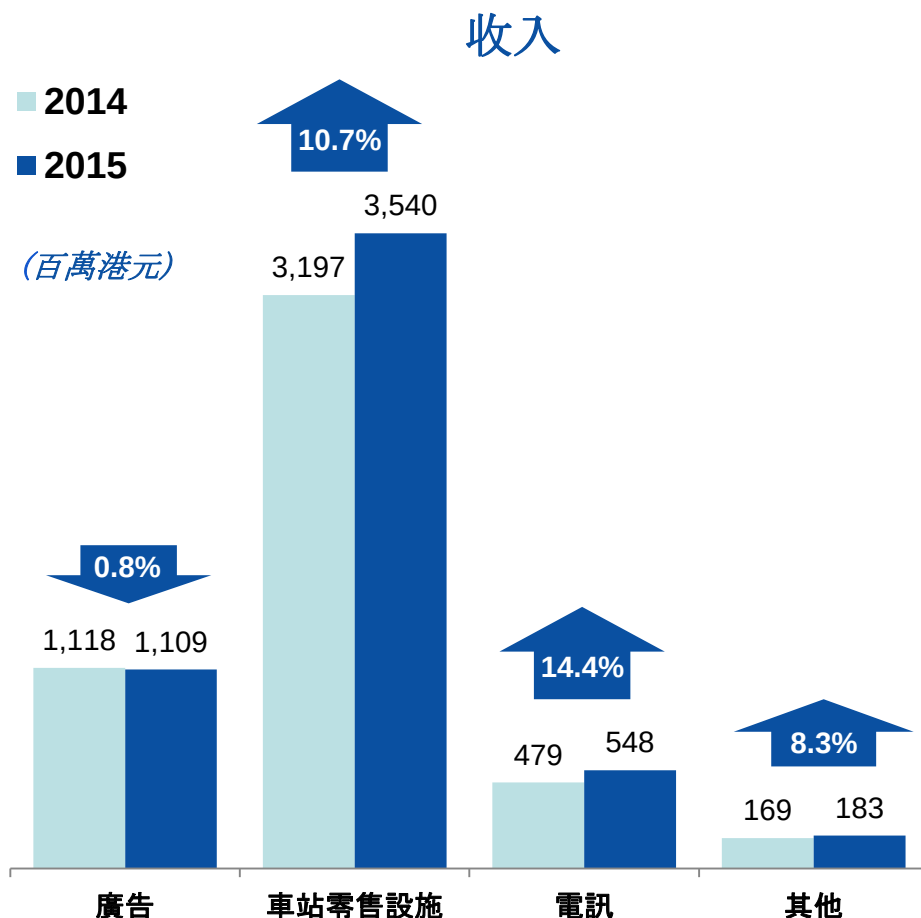
↑ 8.4%

成本：
五億五千萬港元

↑ 6.8%

EBITDA：
四十八億三千萬港元

↑ 8.6%



- 廣告業務受廣告市場回軟所影響
- 車站零售設施收入上升，原因為
 - 新車站商舖啟用
 - 優化了商戶組合
 - 落馬洲站免稅店按營業額計算的租金上升
 - 截至二零一五年十二月三十一日，車站商舖數目為一千三百六十二間，佔五萬六千二百三十八平方米
- 電訊業務收入上升，主要由於港島綫西延通車、一次性項目行政費以及流動數據容量項目
- 營運成本上升，主要由於政府地租及差餉增加

EBITDA盈利率：

89.8%

↑ 0.2個百分點



香港物業業務

香港物業租賃及管理業務

收入：
四十五億三千三百萬港元

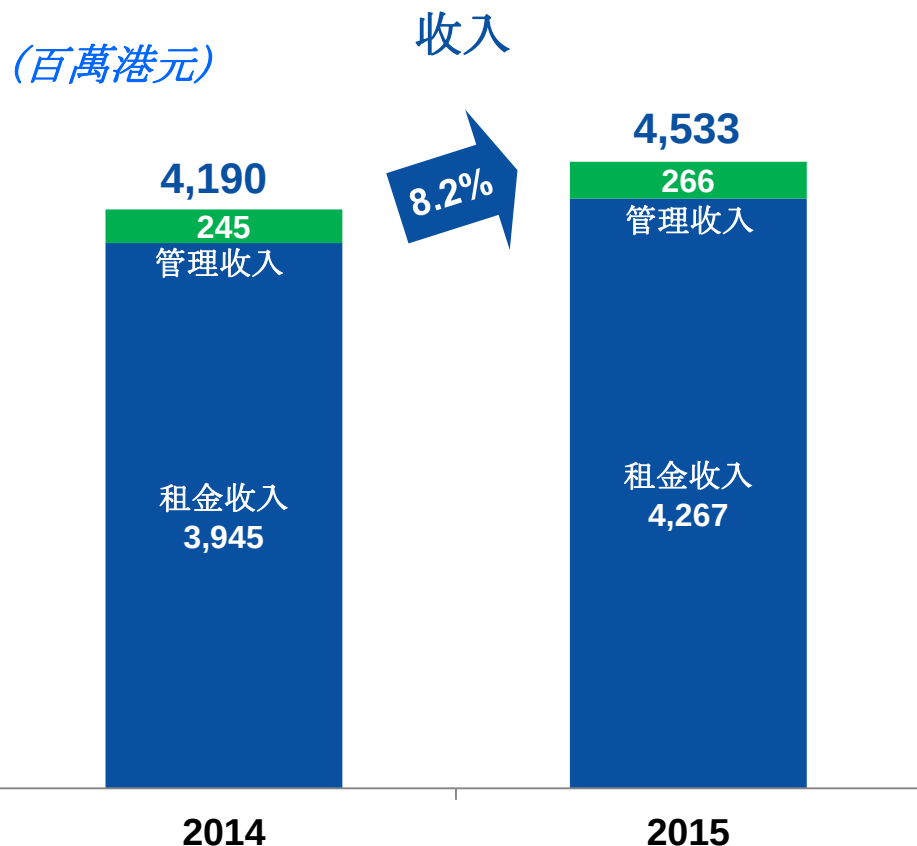
↑ 8.2%

成本：
八億六千五百萬港元

↑ 15.8%

EBITDA：
三十六億六千八百萬港元

↑ 6.5%



- 香港商場新訂租金平均上升百分之十二
- 營運成本上升百分之十五點八，主要由於政府地租及差餉增加，以及一次性撥備
- 港鐵商場及國際金融中心二期的十八層寫字樓維持接近百分之一百的出租率
- 投資組合 — 二零一五年十二月三十一日
 - 香港零售：二十一萬二千三百零一平方米⁽¹⁾
 - 香港寫字樓：四萬一千零六平方米⁽¹⁾

EBITDA盈利率：

80.9%

↓ 1.3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

- 二十九億港元的稅前利潤主要來自
 - 「緻藍天」(「日出康城」第三期項目)的二十六億港元利潤入帳
 - 出售車公廟站「漆岸8號」的尚餘單位, 以及不同發展項目的車位

物業發展項目預售

- 「緻藍天」的預售於二零一五年四月展開, 全部一千六百四十八個單位已悉數售罄



香港物業發展

二零一五年已招標物業項目

物業招標	「日出康城」第六期項目	天榮站項目	「日出康城」第七期項目	「日出康城」第八期項目	「日出康城」第九期項目
日期	2015年1月	2015年2月	2015年6月	2015年10月	2015年12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	長實的附屬公司	會德豐的附屬公司
總樓面面積(平方米)	136,970	91,256	115,920 ⁽¹⁾	97,000	104,920 ⁽²⁾
單位數目	不多於2,400	約1,500	不多於1,250	不多於1,430	不多於1,780

1. 包括零售設施及幼稚園
2. 包括幼稚園

- 作為九廣鐵路公司的代理人，於二零一五年八月將元朗站 項目批出予新鴻基的附屬公司(共一千八百八十個單位)

二零一六年至今已招標物業項目

- 「日出康城」第十期項目於二零一六年三月批出予南豐的 附屬公司 (總樓面面積為七萬五千四百平方米;不多於一千一百七十個單位)

以上七個發展項目落成後可提供約一萬一千四百一十個單位



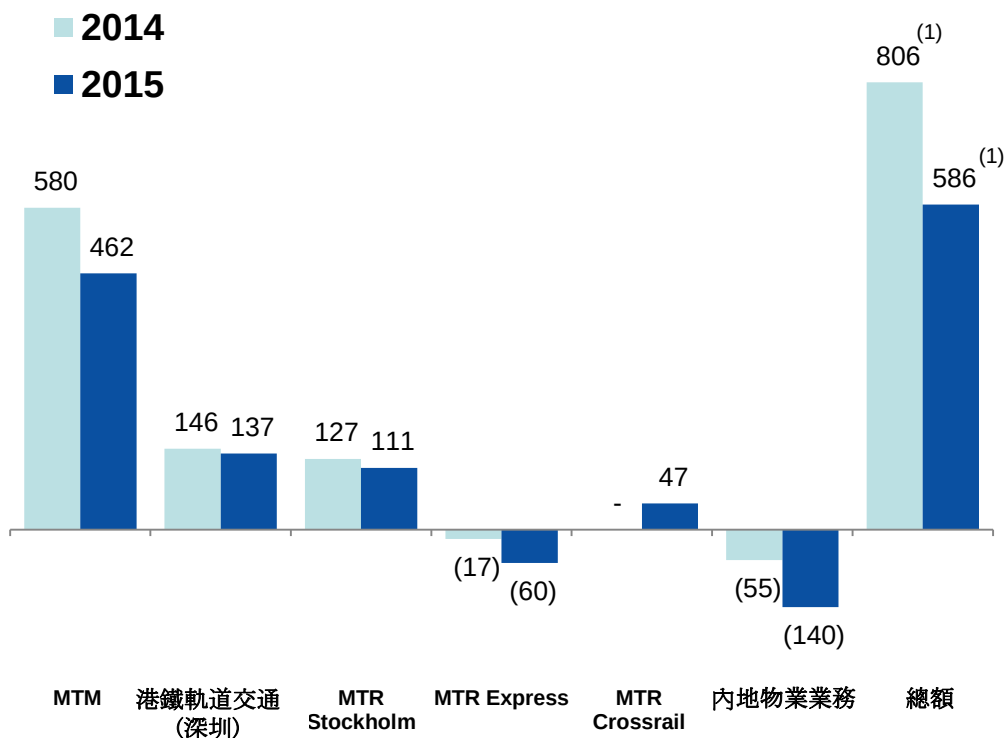


中國內地及國際業務

中國內地及國際業務 — 附屬公司

EBITDA貢獻: 五億八千六百萬港元

(百萬港元)



1. 包括中國內地物業發展的租賃及管理以及Sydney Metro Northwest於二零一四年所錄得的二千五百萬港元營運利潤及二零一五年所錄得的二千九百萬港元營運利潤

■ **EBITDA受不利的匯率變動、MTM的項目收入下跌、MTRX錄得虧損及「天頌」的市場推廣支出所影響**

■ **Metro Trains Melbourne (MTM)**

- 營運成績良好，但項目收入減少

■ **港鐵軌道交通(深圳)**

- 營運表現良好，乘客量上升百分之十二至一億八千九百四十萬人次
- 雖然客運業務收入增加，但被列車由四卡車廂加長至六卡車廂所帶來的營運成本上升所抵銷

■ **MTR Stockholm (MTRS)**

- 營運表現卓越
- 二零一五年九月宣布斯德歌爾摩地鐵專營權獲延長六年至二零二三年十一月

■ **MTR Express (MTRX)**

- 獲得顧客正面評價，但乘客量及財務表現遜於預期

■ **MTR Crossrail**

- 營運表現在接管經營後有顯著改善
- 財務表現與預期相若

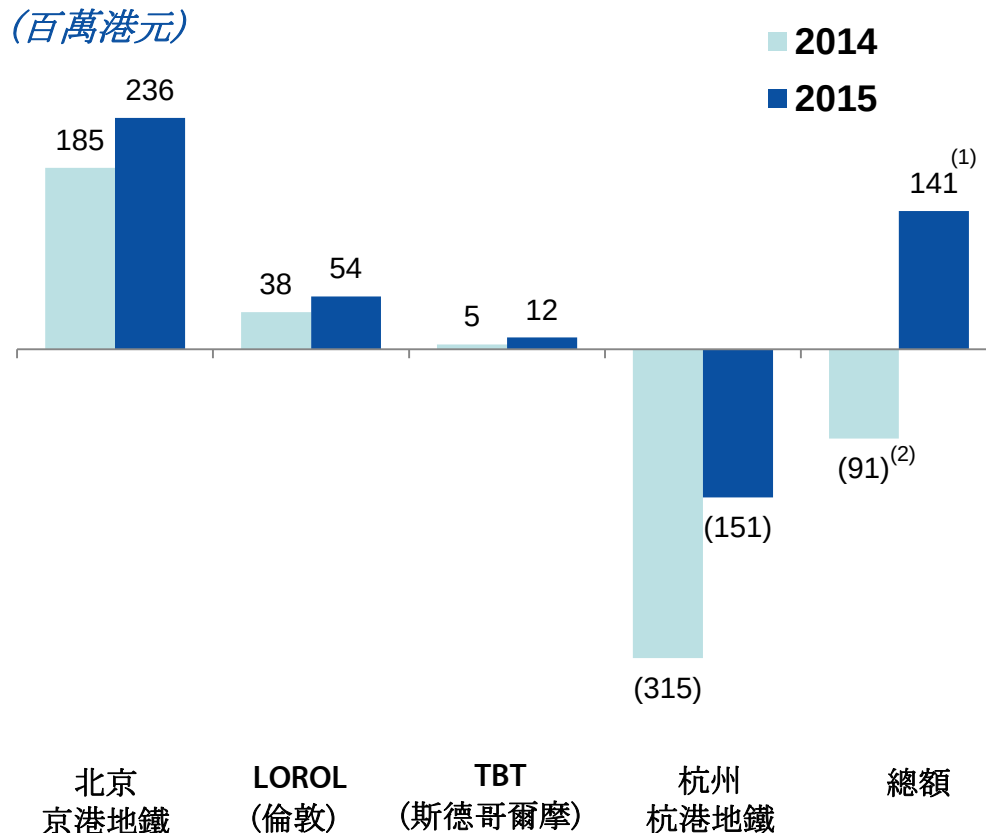
■ **內地物業發展**

- 深圳「天頌」預售的市場推廣支出於期內入帳

■ 若以固定匯率基準計算，以及不包括新營運項目和「天頌」的市場推廣支出，鐵路附屬公司的EBITDA應下跌百分之二點九

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：一億四千一百萬港元



■ 北京京港地鐵 (BJMTR)

- 北京地鐵四號綫及大興綫在二零一五年的周日平均總乘客量下跌百分之四點六至一百二十四萬人次，主要由於北京地鐵系統於二零一四年十二月全綫上調票價
- 乘客量下跌對盈利表現沒有影響，原因是票價上調、車費補貼增加及利息支出下跌，但部分利潤被營運成本增加所抵銷

■ 杭州杭港地鐵 (HZMTR)

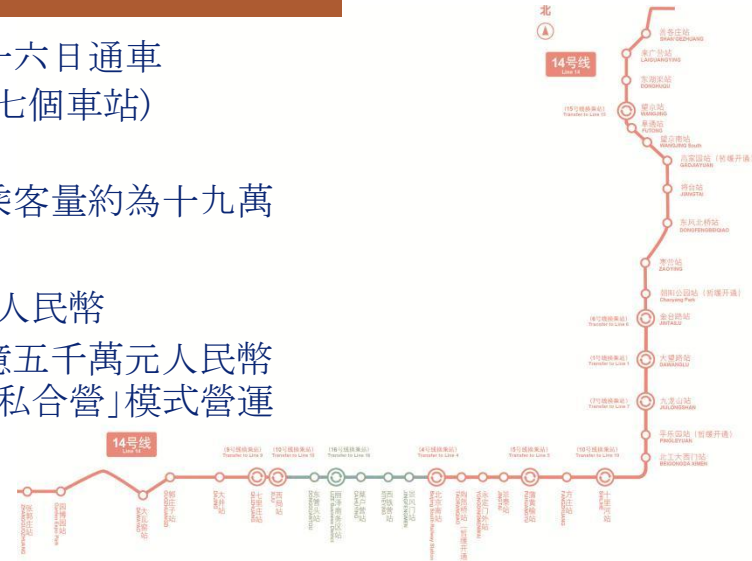
- 二零一五年乘客量上升百分之二十三至一億七千六百九十萬人次
- 淨虧損下跌百分之五十二點一，主要由於車費收入增加、車費資助，以及若干一次性調整

1. 包括與Sydney Metro Northwest相關的聯營公司在二零一五年所錄得的一千萬港元營運虧損
2. 包括天津物業發展相關的聯營公司及Sydney Metro Northwest相關的聯營公司在二零一四年所錄得的四百萬港元淨營運虧損

100%

北京地鐵十四號綫

- 第三期中段已於二零一五年十二月二十六日通車
- 路綫長度(全綫):四十七點三公里(三十七個車站)
- 經營權為期三十年
- 西段及東段在二零一五年的周日平均乘客量約為十九萬六千人次
- 北京京港地鐵投資額:約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
- 由二零一五年十二月三十一日起以「公私合營」模式營運



杭州地鐵一號綫

- 共三個站的延綫長五點七公里，已於二零一五年十一月二十四日通車
- 新延綫從現有的文澤路站延伸至杭州市東面的下沙區
- 一號綫延綫按「營運及維修」模式營運

中國內地物業發展 — 新發展

深圳物業發展 — 「天頌」

- 截至二零一五年年底,一千六百九十八個單位已售出約百分之九十六
- 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;包括一萬平方米的零售設施
- 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



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
- 綜合發展項目:住宅及商業用途
- 項目總樓面面積:二十七萬八千六百五十平方米(寫字樓約六萬平方米)
- 項目面對的挑戰包括市場對寫字樓的需求回軟,以及建築成本顯著上升
- 可能需要改動部分設計方案及圖則



香港以外的拓展計劃

100%



- 

拓展計劃 — 國際

瑞典

Stockholm Commuter Rail Systems (Stockholms Pendeltåg)

- 於二零一五年十二月取得「營運及維修」專營權
- 專營權為期十年，期滿後可選擇續期四年
- 路綫全長二百四十一公里，共五十三個車站
- 列車服務連接斯德哥爾摩大部分地區
- 二零一六年十二月開始專營權
- 視乎其中一家落選投標者提出的法律訴訟結果



Tunnelbanan Teknik Stockholm (TBT)

- 於二零一六年第一季購入TBT餘下百分之五十的股權
- 斯德哥爾摩地鐵的列車維修工作將全部由港鐵公司管理



香港的拓展計劃

由港鐵擁有的項目

南港島綫(東段)

取得以下進展

- 在金鐘站擴建部分
 - 支撐架挖掘工程已大致完成
 - 車站的混凝土結構工程已完成約百分之八十
 - 現正進行裝修及機電工程
- 南風隧道的隧道壁結構工程已於二零一五年八月完成
- 海洋公園站、黃竹坑站及黃竹坑車廠的裝修及機電工程經已完成

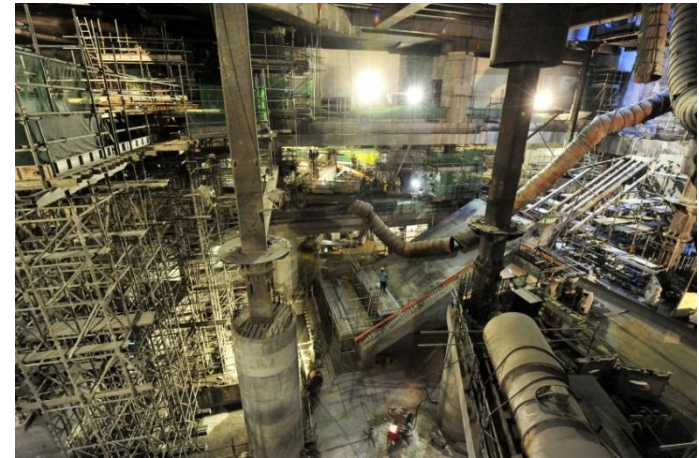
主要挑戰

- 在毗鄰營運中的鐵路線, 完成金鐘站餘下結構工程

目標完工日期及項目造價估算

- 維持以二零一六年年底為目標完工日期
- 項目造價估算維持於一百六十九億港元 (不包括資本化利息)

完成93%



由港鐵擁有的項目



觀塘綫延綫

取得以下進展

- 在黃埔站, 連接東、西大堂月台的隧道已於二零一五年七月全面貫通
- 何文田站已於二零一五年六月平頂, 現正進行機電工程
- 全綫的供電系統已於二零一六年二月啟動

主要挑戰

- 完成黃埔站餘下的結構工程

目標完工日期及項目造價估算

- 維持以二零一六年第三季或第四季為目標完工日期
- 項目造價估算維持於七十二億港元 (不包括資本化利息)



完成91%

負責項目管理的鐵路項目

廣深港高速鐵路（高鐵香港段）

取得以下進展

- 於二零一五年十二月完成隧道挖掘工程
- 西九龍總站
 - 鑽掘工程已完成百分之九十八
 - 混凝土結構工程已完成百分之七十

主要挑戰

- 完成西九龍總站複雜的站頂結構工程，以及維持混凝土工程以及內壁建造工程的進度

高鐵安排

- 於二零一五年十一月三十日簽署高鐵協議
- 獨立股東於二零一六年二月一日大比數通過
- 仍有待立法會批准

目標完工日期及項目造價估算

- 視乎能否在需要暫停工程前取得立法會的額外撥款，目標完工時間表維持於二零一八年第三季，項目造價估算為八百四十四億二千萬港元



完成76%



負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫(沙中綫)

取得以下進展

- 東西走廊已完成百分之六十三
 - 隧道挖掘工程已完成約百分之七十四
 - 因發現古物，土瓜灣站的設計需要修改，而修改工作已大致完成
 - 為配合八卡列車行走而進行的馬鞍山綫車站月台改善工程已完成百分之九十五
- 南北走廊已完成百分之二十三
 - 新灣仔游泳池的重置工程已於二零一五年十月完成
 - 截至去年年底，沉管式過海隧道合約的整體進度已完成約百分之二十六



完成48%



東西走廊

完成63%

南北走廊

完成23%

負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫(沙中綫)

主要挑戰

- 東西走廊: 土瓜灣站工地的考古發現, 令工程延誤十一個月
- 南北走廊: 會展站其中一個位於灣仔繞道的工地預期延遲移交, 已令施工進度滯後六個月

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
- 我們現正檢討項目造價估算和目標完工日期
- 檢討將於二零一六年稍後時間完成, 並向政府提交報告



鐵路發展策略2014

二零一六年一月公布的施政報告

- 政府計劃分階段推展七個新鐵路項目
- 施政報告提出優先推展屯門南延綫、北環綫(及古洞站)以及東九龍綫
- 我們繼續配合政府推展這些鐵路拓展計劃



項目	路綫長度(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



- 商場總樓面面積:六萬六百二十平方米
- 目標啟用日期為二零二一年第三季
- 港鐵資本投入:七十五億港元(另加裝修費用)
- 享有住宅發展的利潤分帳
- 港鐵保留整個商場的擁有權,並承擔裝修費用

「日出康城」商場



- 商場總樓面面積:四萬四千五百平方米
- 目標啟用日期為二零二零年第四季
- 港鐵資本投入:四十九億八千萬港元(另加裝修費用)
- 享有住宅發展的利潤分帳
- 港鐵保留整個商場的擁有權,並承擔裝修費用

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
- 預計成本為二十四億港元(不包括資本化利息)
- 主要建造工程已於二零一五年六月展開
- 目標啟用日期為二零一七年第四季



德福廣場

- 將寫字樓改建為零售設施, 額外增加三千四百平方米的總樓面面積
- 預計成本為五億五千萬港元(不包括資本化利息)
- 改建工程已於二零一五年十二月展開
- 目標啟用日期為二零一七年第二季





財務業績

財務總監羅卓堅先生

綜合損益表

(百萬港元)

	2015	2014	變動(百分率)
香港客運業務收入	16,916	16,223	4.3
香港車站商務、物業租賃及管理收入	9,913	9,153	8.3
中國內地及國際附屬公司收入	12,572	12,627	(0.4)
其他業務收入	2,300	2,153	6.8
總收入	41,701	40,156	3.8
經營開支(未計中國內地及國際附屬公司)	(13,595)	(12,912)	(5.3)
中國內地及國際附屬公司開支	(11,986)	(11,821)	(1.4)
總經營開支	(25,581)	(24,733)	(3.4)
EBITDA (不包括中國內地及國際附屬公司)	15,534	14,617	6.3
總EBITDA	16,120	15,423	4.5
香港物業發展利潤	2,891	4,216	(31.4)
總經營利潤	19,011	19,639	(3.2)
每年非定額付款	(1,649)	(1,472)	(12.0)
折舊及攤銷	(3,849)	(3,485)	(10.4)
利息及財務開支	(599)	(545)	(9.9)
投資物業重估	2,100	4,035	(48.0)
應佔聯營公司利潤	361	121	198.3
除稅前利潤	15,375	18,293	(16.0)
所得稅	(2,237)	(2,496)	10.4
股東應佔淨利潤 ⁽¹⁾	12,994	15,606	(16.7)
每股盈利(港元)	2.22	2.69	(17.5)
基本業務利潤	10,894	11,571	(5.9)
基本業務每股盈利(港元)	1.87	1.99	(6.0)
末期每股普通股息(港元)	0.81	0.80	1.3
全年每股普通股息(港元)	1.06	1.05	1.0

1. 已扣除2015年及2014年分別為一億四千四百萬港元及一億九千一百萬港元的非控股權益。

基本業務分類利潤

(百萬港元)

	2015	2014	變動(百分率)
香港客運業務 ⁽¹⁾	2,493	2,710	(8.0)
香港車站商務 ⁽¹⁾	4,230	3,927	7.7
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)	852	611	39.4
香港物業租賃及管理 ⁽¹⁾	3,650	3,427	6.5
項目研究及業務發展開支	(304)	(454)	33.0
其他 ⁽²⁾	289	351	(17.7)
經常性業務EBIT	11,210	10,572	6.0
經常性利潤利息	(726)	(595)	(22.0)
經常性利潤稅項	(1,919)	(1,953)	1.7
除稅後經常性利潤	8,565	8,024	6.7
除稅後香港物業發展	2,416	3,584	(32.6)
除稅後中國內地物業發展	(87)	(37)	(135.1)
除稅後物業發展利潤	2,329	3,547	(34.3)
基本業務利潤	10,894	11,571	(5.9)

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每年非定額付款
 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)

資產

投資物業

其他物業、機器及設備

服務經營權資產

在建鐵路工程

發展中物業

現金、銀行結餘及存款

應收帳項、按金及預付款項

待售物業

應收關連人士的款項

聯營公司權益

其他

2015年12月31日

2014年12月31日

68,388

65,679

79,576

78,279

27,755

26,698

19,064

16,229

17,983

7,490

12,318

18,893

5,135

3,797

1,139

1,076

1,636

1,073

5,912

5,797

2,197

2,141

241,103

227,152

負債

債項

應付帳項及應計費用

服務經營權負債

本期所得稅

遞延稅項負債

其他

20,811

20,507

22,860

16,421

10,564

10,614

953

996

11,209

10,977

4,535

4,155

70,932

63,670

總權益

170,171

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

2014

16,186

15,513

103

1,006

653

652

8,234

9,176

940

375

26,116

26,722

現金流出

已付稅款

(2,169)

(1,127)

每年定額及非定額付款

(2,222)

(1,997)

資本性開支

- 香港新鐵路項目

(4,760)

(6,340)

- 香港現有鐵路項目

(4,216)

(2,889)

- 與物業相關項目

(11,983)

(2,588)

- 中國內地及國際鐵路相關項目

(711)

(542)

聯營公司投資

(152)

(294)

已付利息淨額

(577)

(602)

已付股息

(5,905)

(5,097)

其他

(150)

-

現金流出總額

(32,845)

(21,476)

融資前現金(流出)/流入淨額

(6,729)

5,246

取用/(償還)貸款淨額

150

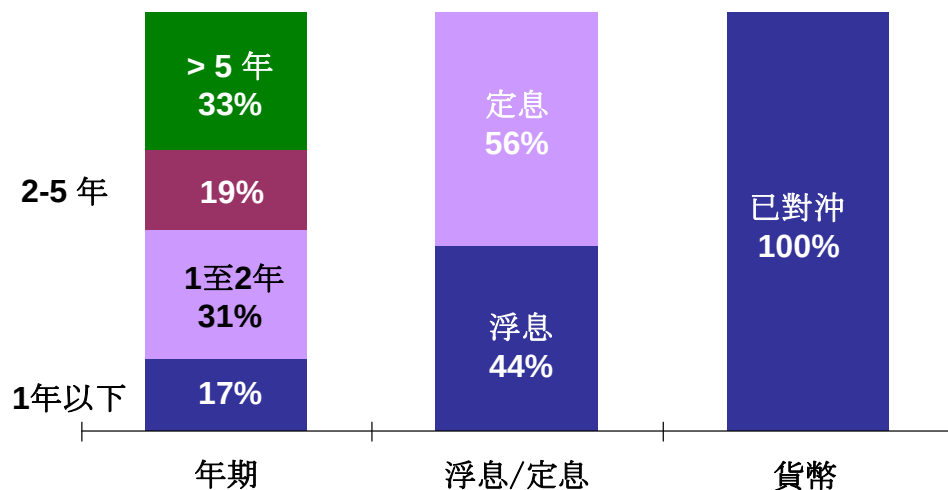
(3,649)

現金(減少)/增加

(6,579)

1,597

債務結構 (2015年12月31日)⁽¹⁾



未償還貸款總額:

二百零八億一千一百萬港元

(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: **3.5%**

0.1個
百分點

淨利息開支:
五億九千九百萬港元

9.9%

與2014年比較

淨負債/權益比率⁽²⁾

2015年12月

11.3 %

2014年12月

7.6%

利息保障

2015

14.4x

2014

15.2x

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

香港客運業務

- 目標在二零一六年下半年開通觀塘綫延綫及南港島綫(東段), 但仍面對挑戰

車站零售設施及物業租賃業務

- 新訂租金取決於市場情況
- 廣告業務較受經濟情況影響

香港以外的業務

- 港元強勢可能對利潤產生不利影響

物業發展業務

香港

- 港鐵未有新項目作預售
- 在未來約十二個月, 視乎市場情況, 我們將推出三個物業發展項目, 包括一個「日出康城」物業發展項目, 以及分別於何文田及黃竹坑推出首個物業發展項目

深圳 — 「天頌」

- 視乎項目進度, 已售出的低密度住宅單位的利潤將會於年內入帳
- 視乎工程進度, 多層住宅大廈單位的利潤可望於二零一七年入帳



答問時間