



港鐵公司

二零一八年業績報告

二零一九年三月七日



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

實踐策略

令人滿意的 財務業績

- 經常性業務利潤上升 5.1%，因為乘客量平穩增長，以及車站商務和物業租賃及管理業務的貢獻上升
- 基本業務利潤上升 7.1%，因經常性業務利潤增長及來自「日出康城」第四期的物業發展利潤

良好的 營運成就

- 香港
 - 世界級的安全水平及服務表現
 - 乘客車程準時程度為自兩鐵合併以來最佳的表現（一月至九月）
 - 高速鐵路（香港段）於二零一八年九月二十三日通車
 - 車站商務及物業租賃受惠於零售業復甦
 - 「德福廣場」二期及「青衣城」二期的新零售設施作出全年貢獻
 - 油塘通風樓用地、黃竹坑站第三期及何文田站第二期成功招標
- 中國內地及國際業務
 - 瑞典的Stockholm Commuter Rail (Pendeltågen)及英國South Western Railway面對挑戰
 - 其他業務表現則符合或超出預期

拓展策略 的實現

- 香港
 - 沙中綫項目有關的事宜
 - 《鐵路發展策略2014》
 - 約二萬個發展中的住宅單位
 - 興建中的三個新商場，預計於二零二零至二零二三年完成，增加49%的應佔總樓面面積
- 中國內地及國際業務
 - 已就West Coast Partnership遞交標書
 - 已簽署悉尼城市及西南鐵路綫的合同最終確定契約

財務摘要

經常性業務利潤的貢獻

2018 (百萬港元)	經常性業務		
	香港 ⁽¹⁾	香港以外 ⁽¹⁾	總額
收入	32,993	20,877	53,870
變動(按年百分比)	5.6%	21.4%	11.2%
經常性利潤	8,197	823	9,020
變動(按年百分比)	7.0%	(10.3%)	5.1%

淨利潤

(百萬港元)	2018	變動(按年百分比)
經常性業務利潤 ⁽²⁾	9,020	5.1%
除稅後物業發展利潤		
香港	2,153	135.0%
中國內地	90	(91.2%)
小計	2,243	15.9%
基本業務利潤 ⁽²⁾	11,263	7.1%
投資物業重估	4,745	(24.8%)
公司股東應佔淨利潤 ⁽²⁾	16,008	(4.9%)
每股盈利(港元) ⁽²⁾	2.64	(6.7%)
基本業務每股盈利(港元) ⁽²⁾	1.86	5.1%
每股普通股息(港元)	1.20	7.1%

1. 香港經常性業務利潤包括香港客運業務、香港車站商務、香港物業租賃及管理、其他業務主要包括向政府提供的項目管理服務、昂坪360及顧問業務和項目研究及業務發展開支；香港以外的經常性業務利潤不包括項目研究及業務發展開支

2. 已扣除非控股權益(二零一八年:一億四千八百萬港元;二零一七年:五千六百萬港元)

香港客運業務

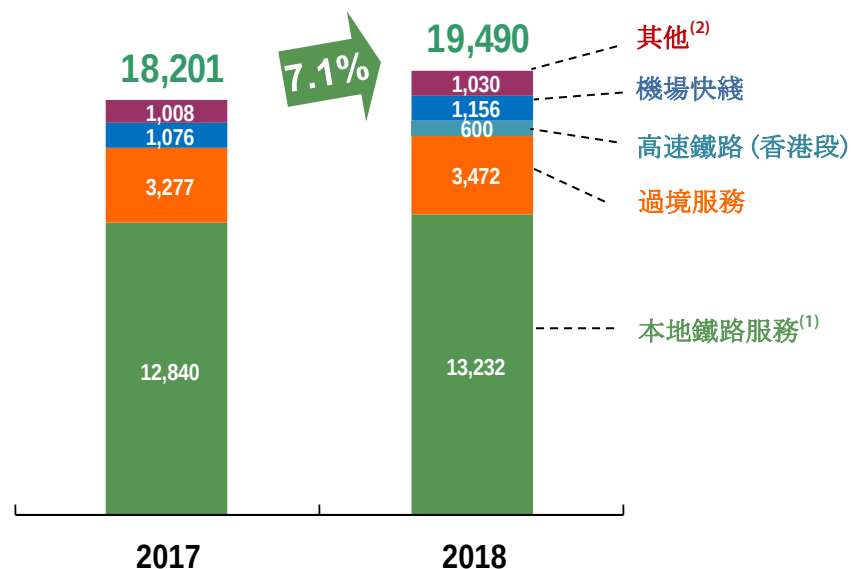


香港客運業務

總乘客量：二十億四千萬人次 2.2%

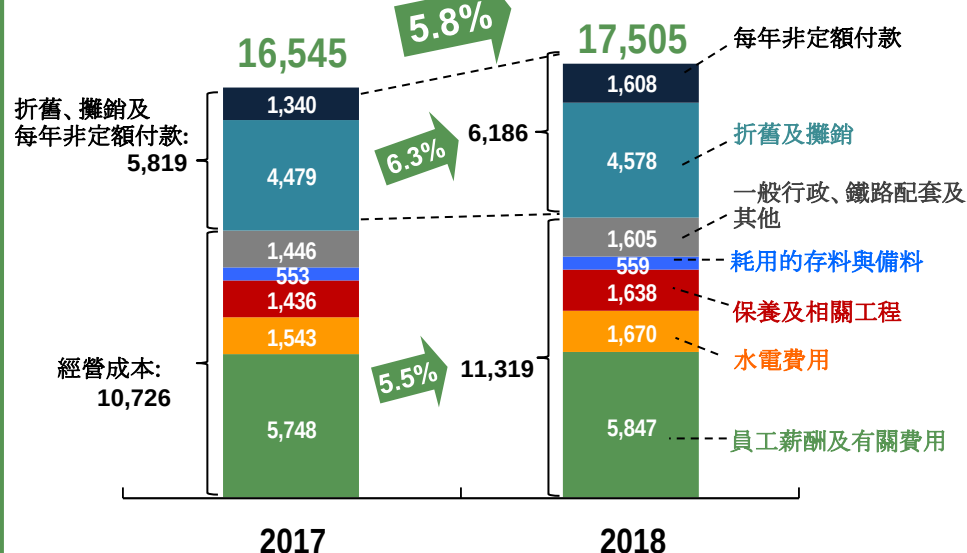
收入

(百萬港元)



成本

(百萬港元)



EBITDA:

八十一億
七千一百萬港元

9.3%

毛利率:
41.9%

0.8個
百分點

EBIT⁽³⁾:

十九億
八千五百萬港元

19.9%

毛利率:
10.2%

1.1個
百分點

- 本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、南港島綫、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
- 已扣除折舊、攤銷及每年向九鐵公司支付的非定額付款

香港客運業務收入

本地鐵路服務⁽¹⁾:
一百三十二億
三千二百萬港元

3.1%

過境服務⁽²⁾:
三十四億七千
二百萬港元

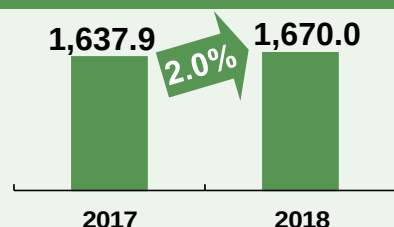
6.0%

機場快綫:
十一億五千
六百萬港元

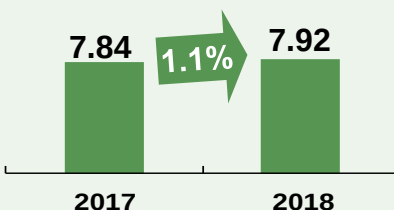
7.4%

高速鐵路(香港段)⁽³⁾:
六億港元
不適用

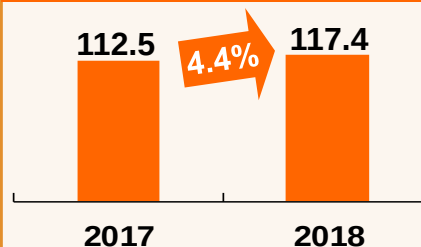
本地鐵路服務乘客量
(百萬人次)



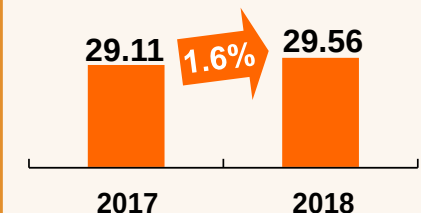
本地鐵路服務平均車費
(港元)



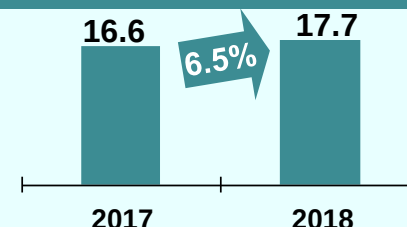
過境服務乘客量
(百萬人次)



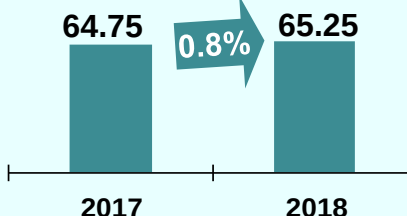
過境服務平均車費
(港元)



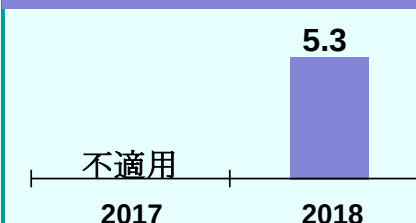
機場快綫乘客量
(百萬人次)



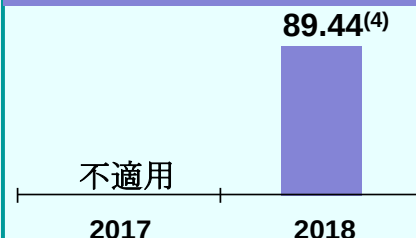
機場快綫平均車費
(港元)



高速鐵路(香港段)
(百萬人次)



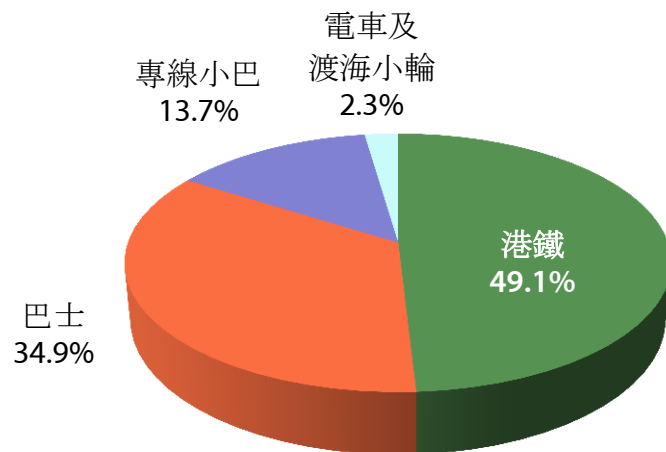
高速鐵路(香港段)
平均車費(港元)



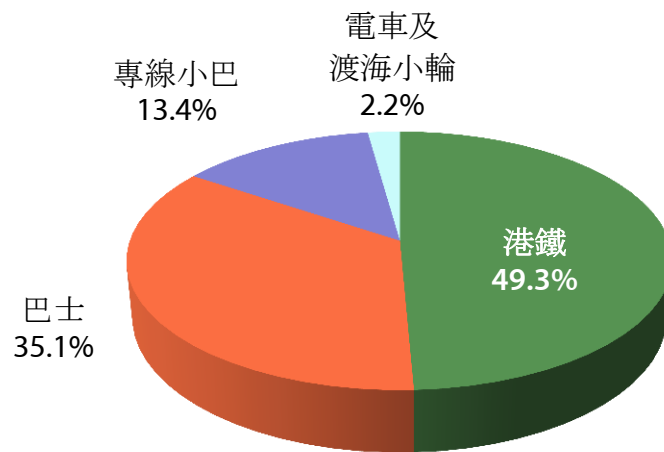
1. 本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、南港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、西鐵綫和馬鞍山綫
2. 不包括高速鐵路(香港段)
3. 高速鐵路(香港段)於二零一八年九月二十三日開始營運, 於二零一八年共營運一百天
4. 二零一八年九月二十三日至二零一八年十二月三十一日的平均數

市場佔有率

香港專營公共交通工具



2017年1月至12月



2018年1月至12月

過海服務

69.6%

69.1%

2017年1月至12月

2018年1月至12月

過境服務及高速鐵路 (香港段)

50.8%

52.1%

2017年1月至12月

2018年1月至12月

機場快綫

21.5%

22.0%

2017年1月至12月⁽¹⁾ 2018年1月至12月⁽¹⁾

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：
六十四億五千
八百萬港元

8.1%

經營成本：
五億六千
七百萬港元

13.2%

EBITDA：
五十八億九千
一百萬港元

7.6%

毛利率：
91.2%

0.4個百分點

折舊及攤銷：
一億七千
四百萬港元

6.7%

每年非定額付款：
六億九千
二百萬港元

17.5%

EBIT⁽¹⁾：
五十億二千
五百萬港元

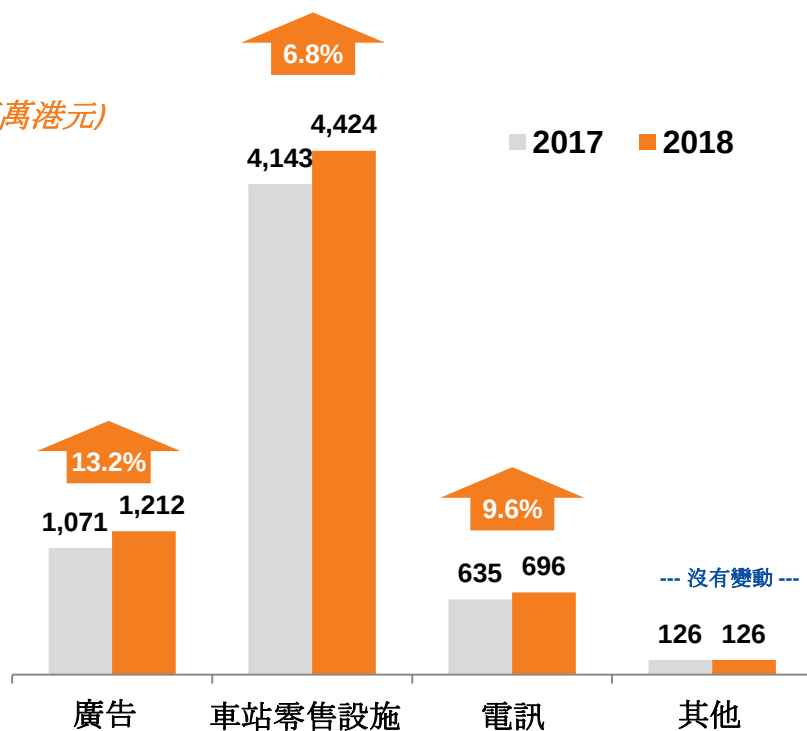
6.4%

毛利率：
77.8%

1.2個百分點

收入

(百萬港元)



■ **廣告** 零售及旅遊市場改善及高速鐵路(香港段)的貢獻

■ 車站零售設施

- 收入上升, 原因為
 - 新訂租金上升
 - 零售設施增加, 包括香港西九龍站
 - 免稅店的租金按合約而增加
- 截至二零一八年十二月三十一日, 車站商舖數目為一千四百七十間, 佔六萬六千二百九十二平方米

■ **電訊業務** 新服務合約及數據容量提升工程帶來額外收入

1. 已扣除折舊、攤銷及每年向九鐵公司支付的非定額付款

香港物業業務



香港物業租賃及管理業務

收入：
五十億五千
五百萬港元

3.2%

經營成本：
八億一千
三百萬港元

1.4%

EBITDA：
四十二億四千
二百萬港元

3.5%

毛利率：
83.9%

0.3個
百分點

折舊及攤銷：
一千二百萬港元

---沒有變動---

每年非定額付款：
五百萬港元

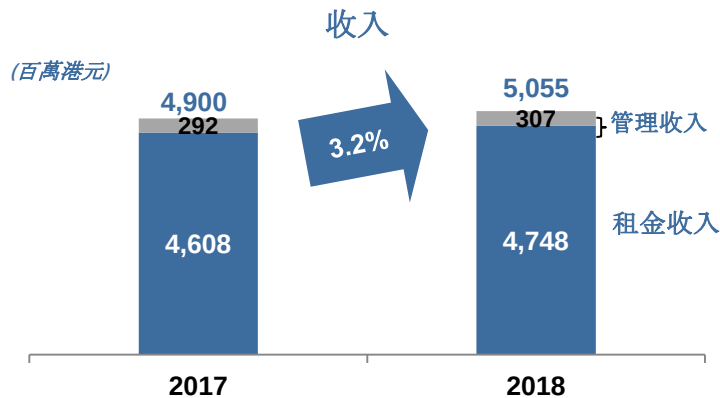
25%

EBIT⁽¹⁾：
四十二億二千
五百萬港元

3.5%

毛利率：
83.6%

0.3個
百分點



- 商場新訂租金恢復上升百分之一點五
- 於二零一八年，十三個港鐵商場及國際金融中心二期的十八層寫字樓出租率接近百分之一百
- 「德福廣場」二期及「青衣城」二期的新零售設施作出全年貢獻
- 「杏花新城」成功重新定位
- 「圓方」亦受惠於高速鐵路(香港段)通車
- 投資物業可出租樓面面積 – 於二零一八年十二月三十一日
 - 香港零售：二十一萬七千四百八十六平方米⁽²⁾
 - 香港寫字樓：三萬九千四百一十平方米⁽²⁾
 - 其他：一萬七千七百六十四平方米⁽²⁾

1. 已扣除折舊、攤銷及每年向九鐵公司支付的非定額付款

2. 港鐵公司應佔可出租樓面面積



港鐵公司

青衣城



杏花新城

香港物業發展

物業發展利潤

- 二十五億七千四百萬港元的稅前利潤—主要來自「晉海」及「晉海 II」利潤入帳、出售車位及來自己完成物業發展項目的盈餘

物業招標

- 油塘通風樓項目 (總共五百個單位)
- 黃竹坑站第三期項目 (總共一千二百個單位)
- 何文田站第二期項目 (總共一千個單位)

物業發展項目預售

物業發展項目	推售日期	已售出單位 (截至二零一八年十二月底)
■ 港鐵公司		
LP6 (日出康城第六期)	2018年9月	二千三百九十二個單位已售出百分之六十五
MALIBU (日出康城第五期)	2018年3月	一千六百個單位已售出百分之九十七
晉海 II (日出康城第四期)	2017年10月	一千一百三十二個單位已售出百分之八十一
晉海 (日出康城第四期)	2017年9月	一千零四十個單位已售出百分之九十七
■ 作為九廣鐵路公司的代理人		
朗城匯 (朗屏站(南))	2018年10月	七百二十個單位已售出百分之三十
匯璽 II (南昌站)	2017年11月	一千一百八十八個單位已售出百分之九十五



何文田站第一期及第二期項目



MALIBU (日出康城第五期)



香港業務拓展



負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫(沙中綫)



- 二零一八年年中，有關施工質量和及時匯報若干建造事宜等方面受到關注，尤其是有關紅磡站擴建部分的工程
- 公司立即(1)調查事件、(2)向政府報告調查結果，以及(3)保留對承建商追究的權利
- 全面的核實及檢視工作仍在進行，公司會基於核實過程中收集的詳細數據，展開擴建部分的結構完整性及安全評估
- 香港特區行政長官會同行政會議委任調查委員會，調查有關紅磡站擴建部分的連續牆及月台層板事宜
- 此外，政府在二零一九年二月十九日，宣布擴大調查委員會的職權範圍，以涵蓋紅磡站相連結構工程有關圖則的問題和記錄缺失事宜。於二零一九年二月二十五日，調查委員會提交中期報告，就原來的職權範圍所涵蓋的事宜提交調查結果和建議。政府尚未公布該份中期報告
- 調查委員會須於二零一九年八月三十日或之前向行政長官提交報告。調查委員會若認為合適，可根據其委任條款，就調查的任何範疇提交中期報告
- 公司已即時採取措施，加強管理及監督沙田至中環綫的所有合約
- 董事局轄下的工程委員會在獨立顧問協助下，已檢討公司的項目管理流程和程序，並提出改善建議，部分改善措施現已實施

負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫



屯馬綫

(大圍至紅磡段) - 已完成 99.5%

取得以下進展

- 所有車站的結構工程已大致完成
- 車站內的裝修、屋宇設備及機電工程已大部分完工



宋皇臺站



紅磡站

負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫



紅磡至金鐘段-已完成 75.7%

取得以下進展

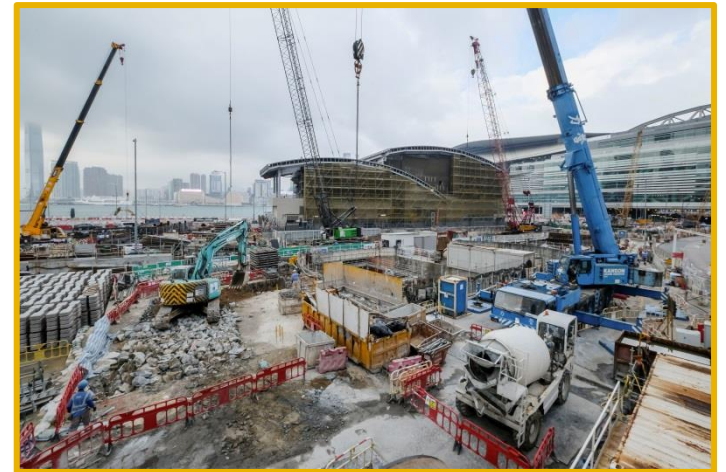
- 所有隧道鑽挖工程現已完成
- 全部十一個過海隧道的沉管組件已於二零一八年四月完成安裝

主要挑戰

- 會展站的工程進度受工地延遲移交、有委託工程尚未完成, 以及不利的地質條件影響
- 但大部分挖掘工程預計將於二零一九年上半年完成



沙中綫金鐘站地盤



沙中綫會展站地盤

負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫



工程造价

- 政府負責沙田至中環綫的資金
- 截至二零一七年十二月，最新估計造價為八百七十三億港元 - 將需要額外的資金
- 考慮到核實、確認工作及相關延誤，公司擬於二零一九年對造價進行進一步評估和重新確認
- 公司繼續嚴格控制成本，務求盡量控制建造成本

屯馬綫分段通車

- 視乎紅磡站擴建部分全面評估的結果，以及因評估而需要作出的修正工作，公司正就屯馬綫通車的方案(包括分段通車的不同情況)進行研究



整體進度

已完成88.7%

鐵路發展策略2014

共有七個新的鐵路項目，其中：

- 屯門南延綫:已提交建議書
- 北環綫(及古洞站)已提交建議書
- 東九龍綫:已提交建議書
- 東涌西延綫(及東涌東站):已提交建議書
- 北港島綫:已提交建議書

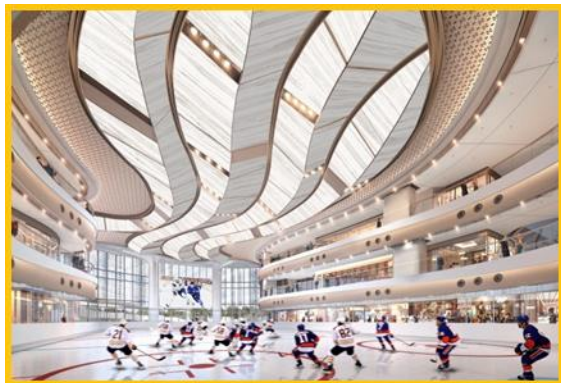
政府進行「跨越2030年的鐵路策略性研究」 - 計劃於二零一九年開始進行可行性研究



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

新投資物業項目

為現時商場組合增加百分之四十九的應佔總樓面面積



「日出康城」商場藝術模擬圖

「日出康城」商場

總樓面面積：四萬四千五百平方米

預計項目完工日期：二零二零年下半年

完成50%



大圍商場
總樓面面積：六萬零六百二十平方米
預計項目完工日期：二零二三年

完成20%



大圍商場藝術模擬圖



黃竹坑站商場
總樓面面積：四萬七千平方米
預計項目完工日期：二零二三年

香港物業發展

已批出的港鐵發展項目：提供約二萬個住宅單位（總樓面面積：約一百二十二萬平方米）

	物業招標	批出日期	發展商 (附屬公司)	住宅總樓面 面積 (平方米)	單位 數目	最新項目進度			
						設計	地基工程	上蓋工程	預售
1	大圍站	2014年10月	新世界	190,480	3,090	完成	進展中	進展中	
2	「日出康城」第五期項目	2014年11月	會德豐	102,336	1,600	完成	完成	進展中	進展中
3	「日出康城」第六期項目	2015年1月	南豐	136,970	2,392	完成	完成	進展中	進展中
4	天榮站	2015年2月	新鴻基	91,051	1,976	完成	進展中		
5	「日出康城」第七期項目	2015年6月	會德豐	70,260	1,120	完成	完成	進展中	
6	「日出康城」第八期項目	2015年10月	長實	97,000	1,422	完成			
7	「日出康城」第九期項目	2015年12月	會德豐	104,110	1,653	完成	完成		
8	「日出康城」第十期項目	2016年3月	南豐	75,400	893	完成	完成		
9	何文田站第一期項目	2016年12月	高銀金融	69,000	918	完成	進展中		
10	黃竹坑站第一期項目	2017年2月	路勁基建及 平安不動產	53,600	800	完成	進展中		
11	黃竹坑站第二期項目	2017年12月	信和置業及 嘉里建設	45,800	600	進展中			
12	油塘通風樓項目	2018年5月	信和置業及 資本策略地產	30,225	500	進展中			
13	黃竹坑站第三期項目	2018年8月	長實	92,900	1,200	進展中			
14	何文田站第二期項目	2018年10月	華懋	59,400	1,000	進展中			

香港物業發展

大嶼山小蠔灣車廠

- 在獲得所需的規劃及其他批准後，將可興建約一萬四千個公共及私人住宅單位
- 首次城市規劃委員會聆聽會議已於二零一八年十月舉行
- 分區計劃大綱已於二零一九年二月獲批



大嶼山小蠔灣車廠

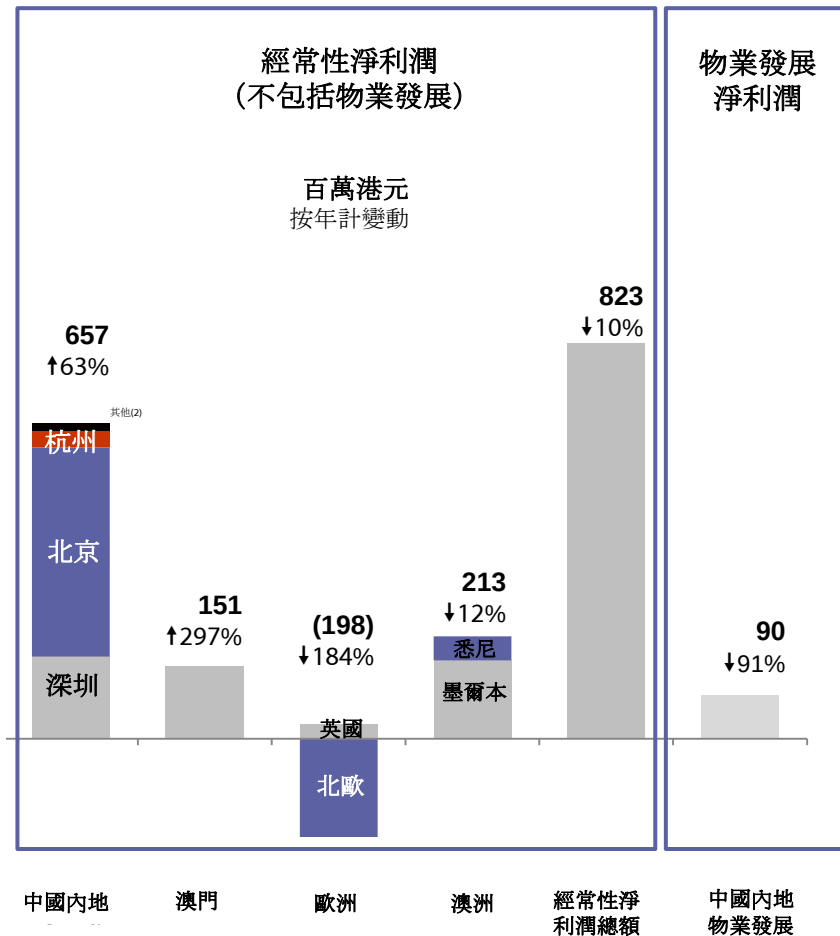
中國內地及 國際業務



中國內地及國際業務

淨利潤(不包括物業發展)⁽¹⁾：八億二千三百萬港元

10.3%



中國內地 - ↑63%

- 北京京港地鐵 – 良好的營運及財務表現
- 港鐵軌道交通(深圳) – 良好的營運及財務表現
- 杭州杭港地鐵 – 首次轉向盈利, 主要由於乘客量持續增長強勁

澳門 - ↑297%

- 澳門輕軌系統氹仔線 – 顧問服務的貢獻上升

歐洲 - ↓184%

- 瑞典 MTR Pendeltågen – 因成本較預算為高及合約罰款而錄得重大虧損
- 瑞典 MTR Express – 車費收入仍面對挑戰, 縱使乘客量有所改善。虧損於二零一八年下半年有所減少
- 英國 South Western Railway專營權 – 乘客量低於預期, 全年收支平衡
- 英國 MTR Crossrail – 良好的營運表現

澳洲 - ↓12%

- 悉尼西北鐵路綫 (SMNW) – 利潤貢獻下跌, 因二零一八年沒有錄得項目交付之利潤
- Metro Trains Melbourne (MTM) – 續批專營權後, 整體毛利率有所改善, 使利潤增加

1. 包含中國內地及國際業務附屬公司扣除非控股權益後的淨利潤及應佔中國內地及國際業務的聯營公司和合營公司利潤或虧損。不包括項目研究及業務發展開支。
2. 中國內地物業租賃及管理

中國內地業務 – 現有業務營運

北京

- **北京地鐵四號綫及大興綫 (公私合營)**
 - 乘客量: 四億五千一百萬人次, 與去年相約 (每周日乘客量: 一百三十四萬人次)
- **北京地鐵十四號綫 (公私合營)**
 - 乘客量: 二億三千六百萬人次, 上升百分之七點四 (每周日乘客量: 七十四萬人次)
- **北京地鐵十六號綫 (公私合營)**
 - 乘客量: 三千四百萬人次, 上升百分之三十五點二 (每周日乘客量: 十一萬人次)
- **向港鐵公司的貢獻**
 - 四億三千五百萬港元的利潤, 按年上升百分之二十一點五

天津城鐵港鐵建設 (天津地鐵)

- 位於北運河用地總樓面面積約九萬一千平方米的購物商場正在興建中
- 將會成為商場的擁有人 – 預計完工日期為二零二二年年底

大灣區

- 於佛山市順德區陳村站毗鄰的一個綜合物業發展項目 (總樓面面積約三十九萬一千五百平方米), 為碧桂園及順德地鐵提供交通導向規劃發展 (TOD) 技術支援

杭州

- **杭州地鐵一號綫 (公私合營)**
 - 乘客量: 二億六千九百萬人次, 上升百分之十九點四 (每周日乘客量: 七十五萬人次)
- **向港鐵公司的貢獻**
 - 首次錄得三千五百萬港元的利潤
- **杭州地鐵五號綫 (公私合營)**
 - 二零一七年六月簽訂特許經營協議
 - 「公私合營」特許經營權為期二十五年
 - 路綫長度: 五十一點五公里 (三十八個車站)
 - 港鐵公司 (百分之六十權益) 及杭州市地鐵集團 (百分之四十權益) 成立合營公司
 - 預計於二零一九年投入服務

深圳

- **深圳市軌道交通四號綫 (公私合營)**
 - 乘客量: 二億三千二百萬人次, 上升百分之十點八 (每周日乘客量: 六十四萬人次)
- **向港鐵公司的貢獻**
 - 一億七千一百萬港元的利潤, 按年上升百分之七十四點五
- **天頌**
 - 商場的裝修工程正在進行中, 預計於二零一九年上半年開幕

澳門 – 現有業務營運



澳門輕軌系統氹仔線

- 項目管理、技術支援, 以及營運及維修
- 於二零一八年四月獲批一份總值五十八億八千萬澳門元的「營運及維修」服務合約
- 服務為期八十個月
- 路線長度: 九點三公里 (十一個車站)
- 向港鐵公司的貢獻: 利潤由二零一七年三千八百萬港元增至一億五千一百萬港元

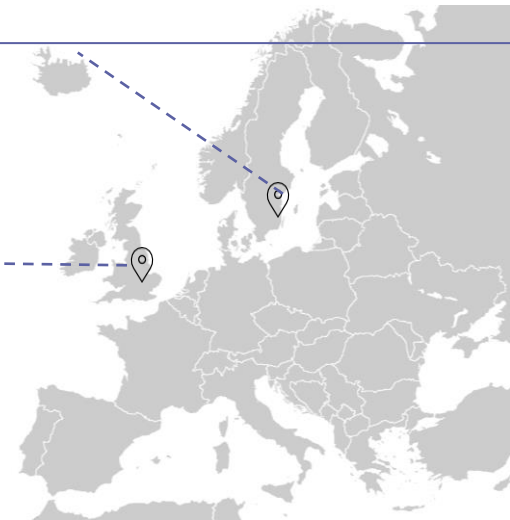
歐洲

英國

- **TfL Rail/伊利莎伯綫 (MTR Crossrail)**
 - 第二階段已於二零一八年五月開始提供柏靈頓站與希斯路機場之間的服務
 - 當倫敦市中心隧道段開通，屆時將易名為「伊利莎伯綫」
 - 向港鐵公司的貢獻：二千九百萬港元，按年下跌百分之十五
- **South Western Railway專營權**
 - 於二零一七年八月接手營運
 - 港鐵公司(百分之三十股權)與 FirstGroup(百分之七十股權)
 - 收入低於預期
 - 與合作夥伴和基礎設施擁有人合作，以提升表現及乘客體驗
 - 向港鐵公司的貢獻：二零一八年收支平衡

瑞典

- **MTR Express**
 - 收入仍然面對挑戰，縱使乘客量有改善
 - 向港鐵公司的貢獻：虧損四千五百萬港元，二零一七年虧損為三千四百萬港元
 - 推出新的推廣活動
- **Stockholm Commuter Rail (MTR Pendeltågen) 及 Emtrain**
 - 二零一八年下半年有所改善，但營運及財務方面仍充滿挑戰
 - 推行多項改善措施，包括加強內部管理系統，與基礎設施擁有人更緊密協作，以及新的顧客服務計劃以提供更完善的服務資訊
 - 向港鐵公司的貢獻：由二零一七年九千萬港元的利潤下跌至二億五千三百萬港元的虧損
- **其他於北歐的業務⁽¹⁾**
 - 斯德哥爾摩地鐵的營運表現令人滿意及顧客滿意度創紀錄新高
 - MTR Tech繼續為斯德哥爾摩地鐵提供列車維修服務
 - 向港鐵公司的貢獻：七千萬港元，按年下跌百分之三十



註1: 包括斯德哥爾摩地鐵、MTR Tech 及 MTR Nordic

國際 – 現有業務營運

澳洲



悉尼西北鐵路線 (SMNW)

- 主要的基建工程大致完成
- 車站和沿綫的建造及安裝工程, 以及項目的營運前規劃工作進行中
- 列車測試正在進行中
- 目標通車時間為二零一九年第二季
- 向港鐵公司的貢獻: 利潤由二零一七年一億八千五百萬港元下跌至六千萬港元, 源於項目收入的收款時間安排所致

Metro Trains Melbourne (MTM)

- 獲延續的專營權已於二零一七年十一月生效
- 繼續帶來高的服務水平及支持省政府的基建項目
- 向港鐵公司的貢獻: 一億六千三百萬港元, 按年上升百分之一百四十三



中國內地 及國際業務的 拓展計劃



中國內地及澳門業務 – 拓展計劃

成都

- 與成都軌道交通集團達成策略性合作，涵蓋地鐵公私合營及交通導向規劃發展(TOD)
- 簽署諒解備忘錄，探討成都地鐵沿綫車站潛在綜合開展的合作機會

北京

- 與北京市大興區人民政府及京投於二零一七年十一月簽署**合作意向書**
 - 研究北京地鐵大興綫南延、南兆路車廠擴建與綜合物業發展
- 與北京市交通委員會及京投於二零一八年十月簽署**諒解備忘錄**
 - 加強提升地鐵服務方面的合作。探討北京城市鐵路多個公私合營和營運及維修項目

浙江

- 收購浙江省軌道交通運營管理集團百分之九的股權
- 探討城際鐵路和通勤鐵路的業務

杭州

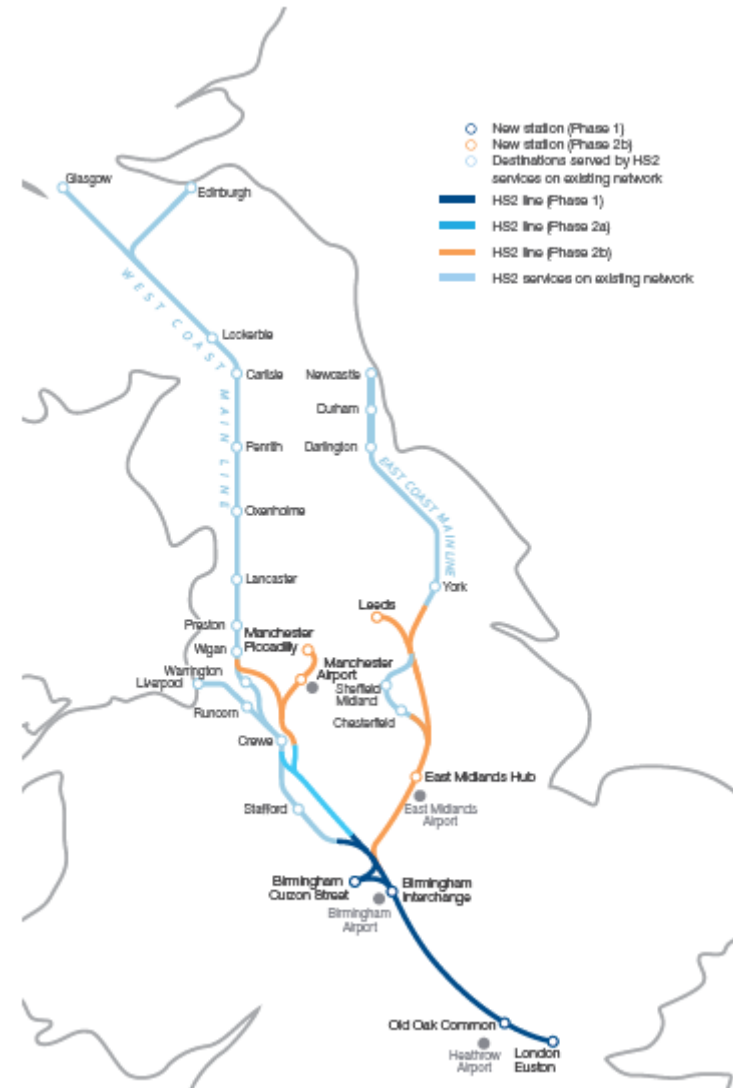
- 正商討另一個公私合營的鐵路項目
- 探討杭州西站的潛在綜合發展項目的合作機會

國際 – 拓展計劃

歐洲

英國West Coast Partnership鐵路專營權

- 已於二零一八年十一月提交標書
- 西海岸幹綫營運及維修專營權由二零一九年至二零三一年
- 與中國鐵路總公司的一間聯屬公司建立合作夥伴關係，該聯屬公司為持有少數股權的合作夥伴

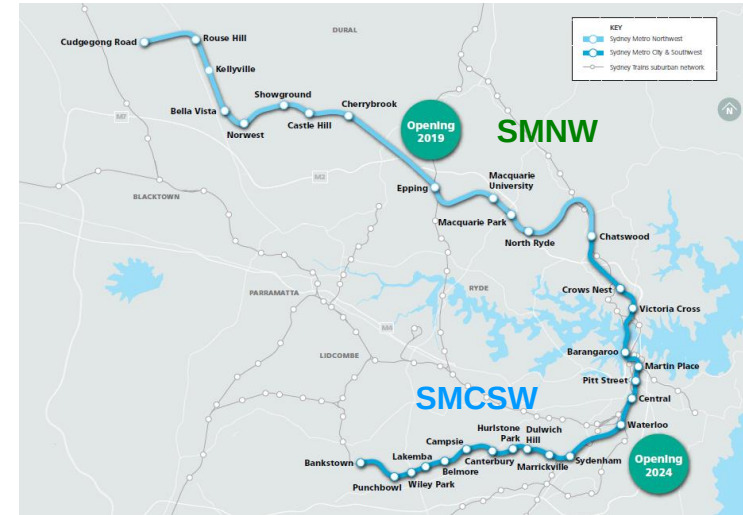


國際 - 拓展計劃

澳洲

Sydney Metro City Southwest (SMCSW)

- 全長三十公里，為悉尼西北鐵路綫延綫；貫穿市中心商業區，預計於二零二四年通車
- 由港鐵及悉尼西北鐵路綫其他成員組成的財團已於二零一八年十二月簽署合同最終確定契約
- 將於二零一九年年中遞交最新的改進建議書



取自悉尼城市鐵路行業發布會的悉尼鐵路綫走綫

加拿大



Go Transit 現有路綫圖

多倫多區域快綫項目

- 該項目會將現時以柴油推動的GO Transit commuter system, 改造為電氣化的鐵路網絡，為大多倫多區及咸美頓區提供服務
- 該項目已修訂為設計-建設-融資-營運-維修 (DBFOM) 的項目
- 與合作夥伴已遞交資格預審標書



財務業績

財務總監許亮華先生

綜合損益表

	2018	2017	利好／(不利) 變動	
(百萬港元)			百萬港元	百分率
香港客運業務	19,490	18,201	1,289	7.1
香港車站商務、香港物業租賃及管理業務	11,513	10,875	638	5.9
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司	20,877	17,194	3,683	21.4
其他業務	1,990	2,174	(184)	(8.5)
	53,870	48,444	5,426	11.2
中國內地物業發展	60	6,996	(6,936)	(99.1)
總收入	53,930	55,440	(1,510)	(2.7)
經營開支不包括中國內地及國際附屬公司 ⁽¹⁾	(15,026)	(14,523)	(503)	(3.5)
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司開支 ⁽²⁾	(20,001)	(16,244)	(3,757)	(23.1)
中國內地物業發展開支	(35)	(4,682)	4,647	99.3
總經營開支	(35,062)	(35,449)	387	1.1
EBITDA 不包括中國內地及國際附屬公司	17,967	16,727	1,240	7.4
EBITDA 中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司	876	950	(74)	(7.8)
EBITDA 中國內地物業發展	25	2,314	(2,289)	(98.9)
總EBITDA	18,868	19,991	(1,123)	(5.6)
香港物業發展利潤	2,574	1,097	1,477	134.6
總經營利潤	21,442	21,088	354	1.7
折舊及攤銷	(4,985)	(4,855)	(130)	(2.7)
每年非定額付款	(2,305)	(1,933)	(372)	(19.2)
利息及財務開支	(1,074)	(905)	(169)	(18.7)
投資物業重估	4,745	6,314	(1,569)	(24.8)
應佔聯營公司及合營公司利潤	658	494	164	33.2
除稅前利潤	18,481	20,203	(1,722)	(8.5)
所得稅	(2,325)	(3,318)	993	29.9
非控股權益	(148)	(56)	(92)	(164.3)
公司股東應佔淨利潤	16,008	16,829	(821)	(4.9)
每股盈利(港元)	2.64	2.83	(0.19)	(6.7)
基本業務利潤	11,263	10,515	748	7.1
基本業務每股盈利(港元)	1.86	1.77	0.09	5.1
末期每股普通股股息(港元)	0.95	0.87	0.08	9.2
全年每股普通股股息(港元)	1.20	1.12	0.08	7.1

註1: 包括項目研究及業務發展開支

註2: 不包括項目研究及業務發展開支

港鐵公司

基本業務分類利潤

	2018	2017	利好／(不利) 變動	
(百萬港元)			百萬港元	百分率
香港客運業務 ⁽¹⁾	1,985	1,656	329	19.9
香港車站商務 ⁽¹⁾	5,025	4,722	303	6.4
香港物業租賃及管理業務 ⁽¹⁾	4,225	4,082	143	3.5
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理 (包括應佔鐵路聯營公司及合營公司的EBIT) ⁽²⁾	1,537	1,515	22	1.5
項目研究及業務發展開支	(323)	(332)	9	2.7
其他 ⁽³⁾	104	97	7	7.2
經常性業務EBIT	12,553	11,740	813	6.9
經常性業務利息 ⁽⁴⁾	(1,428)	(1,250)	(178)	(14.2)
經常性業務稅項 ⁽⁵⁾	(2,105)	(1,910)	(195)	(10.2)
除稅後經常性業務利潤	9,020	8,580	440	5.1
除稅後香港物業發展利潤	2,153	916	1,237	135.0
除稅及利息後中國內地物業發展利潤	90	1,019	(929)	(91.2)
除稅後物業發展利潤	2,243	1,935	308	15.9
基本業務利潤	11,263	10,515	748	7.1

註：

上述所有業務分類利潤為除稅前利潤

1. 已扣除折舊、攤銷及每年向九鐵公司支付的非定額付款

2. 已扣除非控股權益

3. 包括顧問業務、昂坪360、香港特區政府的項目管理以及應佔八達通控股有限公司的EBIT；不包括項目研究及業務發展開支

4. 包括應佔鐵路聯營公司及合營公司的利息及財務開支

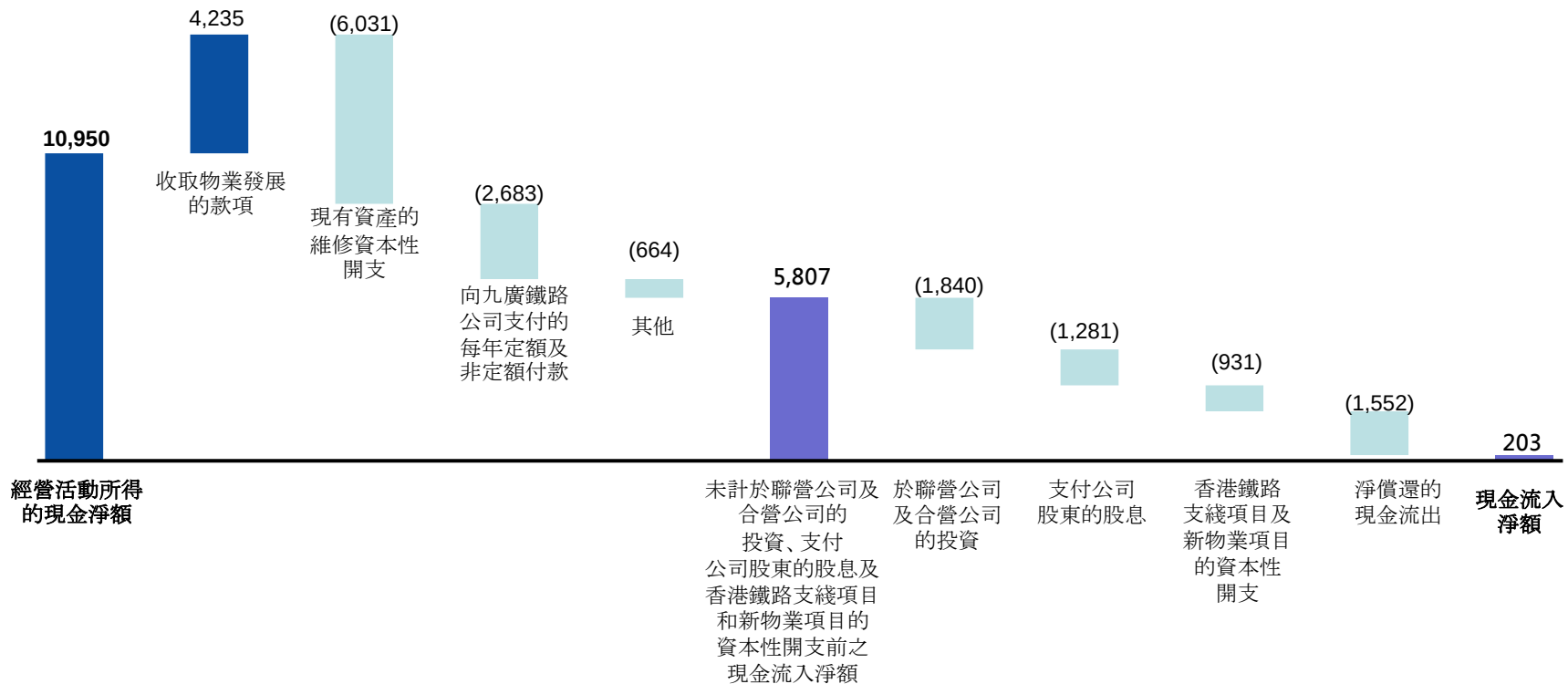
5. 包括應佔鐵路聯營公司及合營公司的稅項

綜合財務狀況表

	2018年12月31日	2017年12月31日	增加／(減少)	
(百萬港元)			百萬港元	百分率
資產				
投資物業	82,676	77,086	5,590	7.3
其他物業、機器及設備	102,776	102,889	(113)	(0.1)
服務經營權資產	30,473	29,797	676	2.3
發展中物業	14,840	14,810	30	0.2
聯營公司及合營公司權益	8,756	6,838	1,918	28.0
待售物業	1,369	1,347	22	1.6
應收帳項及其他應收款項	9,576	7,058	2,518	35.7
應收關連人士款項	2,088	2,570	(482)	(18.8)
現金、銀行結餘及存款	18,022	18,354	(332)	(1.8)
其他	4,111	3,019	1,092	36.2
總資產	274,687	263,768	10,919	4.1
負債				
債項	40,205	42,043	(1,838)	(4.4)
應付帳項及其他應付款項	25,947	28,166	(2,219)	(7.9)
本期所得稅	1,161	1,080	81	7.5
應付關連人士款項	2,676	2,226	450	20.2
服務經營權負債	10,409	10,470	(61)	(0.6)
遞延稅項負債	12,979	12,760	219	1.7
其他	691	597	94	15.7
總負債	94,068	97,342	(3,274)	(3.4)
總權益	180,619	166,426	14,193	8.5

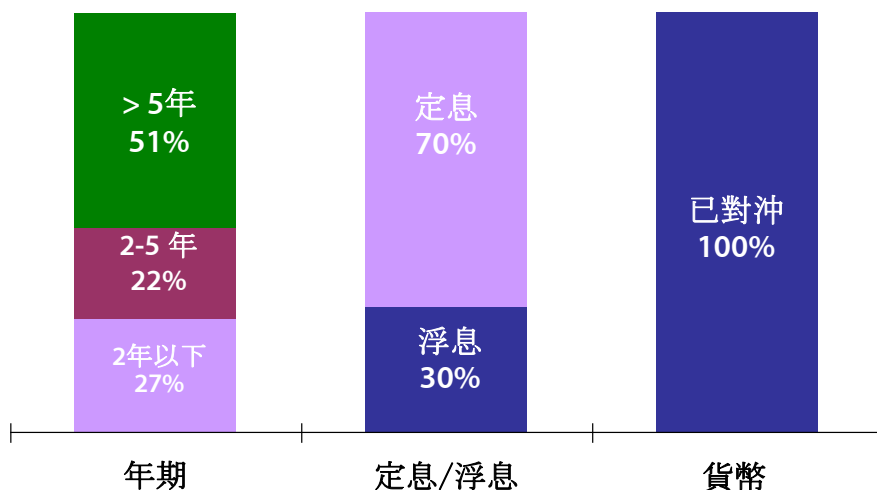
現金流量 (截至二零一八年十二月三十一日止年度)

(百萬港元)



財務及信貸比率

公司債務結構 (2018年12月31日)⁽¹⁾



綜合集團未償還貸款額：
四百零二億五百萬港元

(二零一七年十二月三十一日為四百二十億四千三百萬港元)

平均信貸利率：
2.8%



淨利息開支：
十億七千四百萬港元



與2017年比較

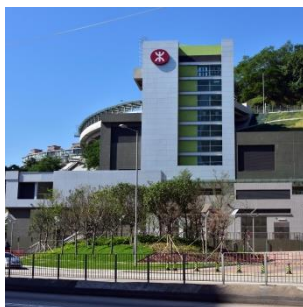
淨負債權益比率 ⁽²⁾	2018年12月31日	2017年12月31日
	18.1%	20.6% ⁽³⁾
利息保障	2018	2017
	13.6x	15.0x

1. 不包括中國內地及海外附屬公司的債務

2. 包括服務經營權負債及非控股權益持有者貸款

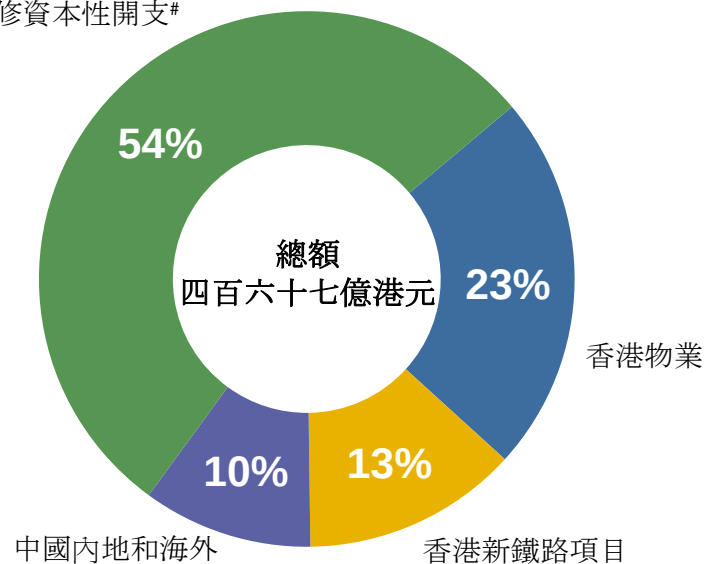
3. 倘從發展商收到有關支付地價的款項不包括於二零一七年十二月三十一日的現金結餘內，集團於二零一七年十二月三十一日的淨負債權益比率將會是23.7%

資本性開支及投資



2019-2021

香港維修資本性開支#



預計開支：

2019 – 一百六十七億港元

2020 – 一百四十七億港元

2021 – 一百五十三億港元

總額 – 四百六十七億港元

包括現有鐵路資產的維修資本性開支及沙中綫相關鐵路前期工程
與沙中綫相關的鐵路前期工程涉及港鐵與九鐵公司現有的服務經營權協議內所覆蓋，由港鐵負責的資產修改、改善或擴展工程。此資本開支將大部份抵銷港鐵於沙中綫項目建造期間本應承擔的維修資本開支。



展望

展望

香港客運業務

- 高速鐵路(香港段)全年營運將帶動乘客量增長
- 就屯馬綫分段通車進行可行性研究

車站商務及 物業租賃

- 將視乎市況而定, 但三年租賃周期所提供的穩定租金收入結構將抵銷部份影響

香港以外的業務

- 仍在努力克服瑞典 Stockholm Commuter Rail及英國 South Western Railway專營權所面對的挑戰
- 三條新鐵路綫開通, 即悉尼西北鐵路綫、澳門輕軌系統氹仔綫和杭州地鐵五號綫

物業發展業務

- 「日出康城」第五期及「日出康城」商場的利潤入帳視乎建築進度
- 未來十二個月左右, 視乎市場情況, 計劃推出「日出康城」第十一期及第十二期, 以及黃竹坑站第四期項目
- 預售「日出康城」第七期