



港鐵公司

二零一九年中期業績報告

二零一九年八月八日



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

行政總裁金澤培博士

二零一九年上半年摘要

財務業績

- 經常性業務利潤下降 40.6%，因受沙田至中環綫項目以及英國South Western Railway 專營權協議的撥備影響
- 基本業務利潤下降 26.0%，因經常性業務利潤受撥備影響，但部分受物業發展利潤增加而抵銷
- 若撇除上述撥備，經常性利潤和基本業務利潤分別上升13.8% 及26.4%
- 二零一九年中期普通股股息每股25港仙

營運成就

- 香港
 - 列車班次及乘客車程的準時度維持百分之九十九點九的世界級水平
 - 乘客車程的準時度是自兩鐵合併以來最佳的上半年服務表現
 - 於今年農曆年初三，高速鐵路(香港段)錄得乘客量十萬零四千人
 - 車站商務及物業租賃的新訂租金均錄得增長
 - 「日出康城」第十一期招標
- 中國內地及國際業務
 - 悉尼地鐵西北綫通車
 - 杭州地鐵五號綫首通段通車

拓展策略

- 香港
 - 屯馬綫目標於二零二零年第一季度分段開通
 - 將會就《鐵路發展策略2014》的餘下兩個項目提交建議書
 - 約二萬一千個興建中的住宅單位
 - 興建中的三個新商場，將於未來四年增加應佔總樓面面積49%
- 中國內地及國際業務
 - 杭州地鐵五號綫及根據澳門特區政府公布澳門輕軌系統氹仔線於年底全綫通車
 - 正商討悉尼地鐵城市及西南綫項目財務結算方案
 - 繼續在其他地區探索商機

香港客運業務



香港客運業務收入

總乘客量: 十億二千萬人次 ↑ 2.5%

本地鐵路服務⁽¹⁾:
六十七億
五千五百萬港元 ↑ 3.4%

過境服務⁽²⁾:
十七億一千
六百萬港元 ↓ 0.4%

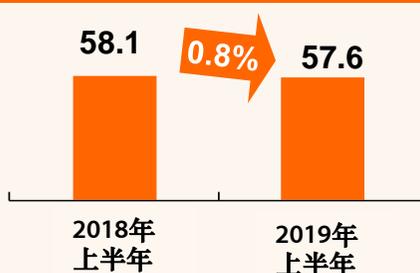
機場快綫:
五億七千
六百萬港元 ↑ 3.0%

高速鐵路(香港段):
十一億三千
九百萬港元 不適用

本地鐵路服務⁽¹⁾乘客量
(百萬人次)



過境服務⁽²⁾乘客量
(百萬人次)



機場快綫乘客量
(百萬人次)



高速鐵路(香港段)乘客量
(百萬人次)



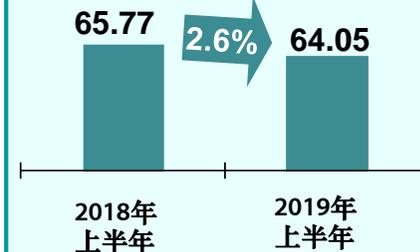
本地鐵路服務平均車費
(港元)



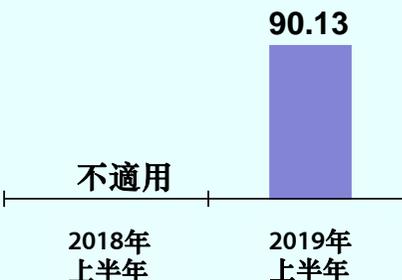
過境服務平均車費
(港元)



機場快綫平均車費
(港元)



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(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)

資產更新及提升客戶體驗

- 每星期額外增加八十六班車
- 九十三列全新八卡列車，截至二零一九年七月，其中七列已交付
- 四十輛新輕鐵，其中兩輛已交付

列車服務

- 增設飲水機、客用洗手間及育嬰間
- 計劃於五個轉綫車站，增設育嬰間及客用洗手間

車站設施

- 三十五個車站及四間車廠合共一百五十四部空調冷卻裝置更換工程，現已部分完成，餘下將於未來四年內陸續完成
- 截至二零一九年六月，六十一部空調冷卻裝置已完成更換

舒適環境

智慧城市， 智慧出行

- MTR Mobile新功能，包括落車提示、進階版行程指南
- 繼續於售票機引入手機支付功能



香港車站商務



香港車站商務

收入：
三十五億五千
五百萬港元

15.6%

經營成本：
三億二千
八百萬港元

22.4%

EBITDA：
三十二億二千
七百萬港元

15.0%

毛利率：
90.8%
0.5%個
百分點

折舊及攤銷：
九千三百萬港元

10.7%

每年非定額付款：
四億五千
五百萬港元

47.2%

EBIT⁽¹⁾：
二十六億七千
九百萬港元

11.0%

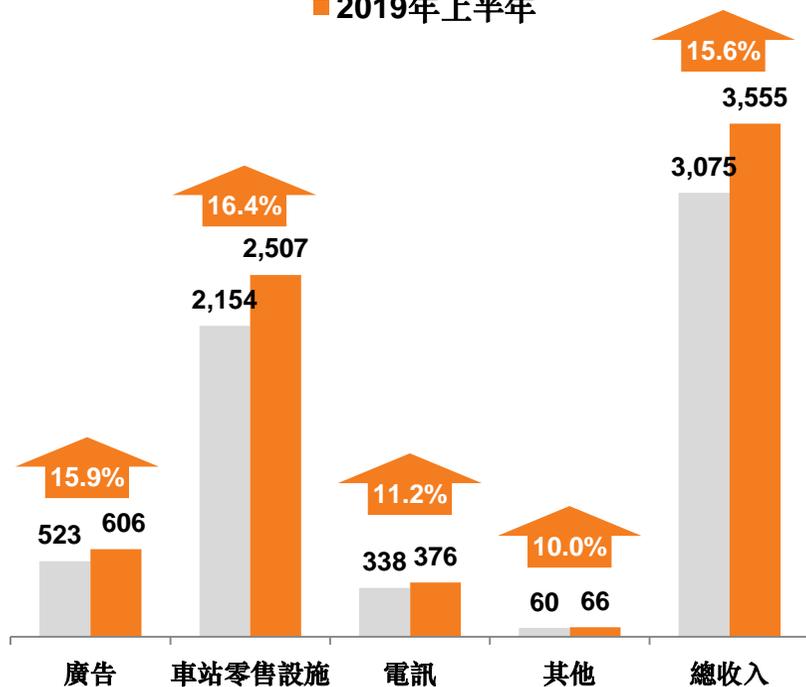
毛利率：
75.4%

3.1個百分點

(百萬港元)

收入

■ 2018年上半年
■ 2019年上半年



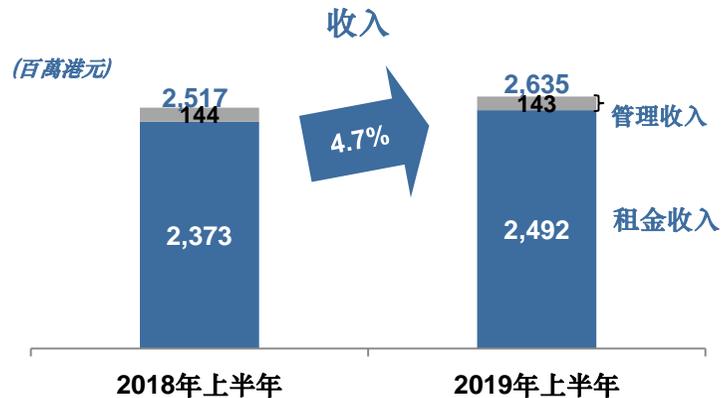
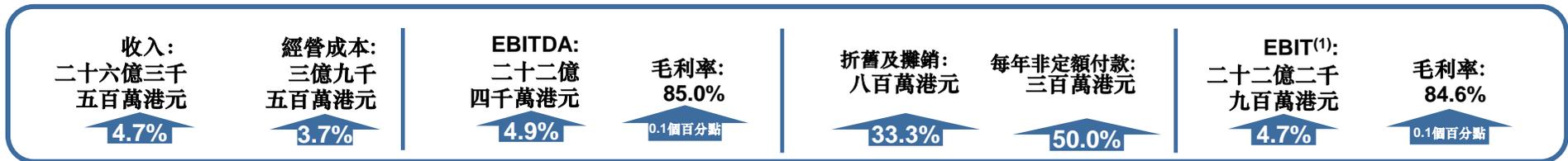
1. 已扣除折舊、攤銷及每年向九鐵公司支付的非定額付款

- **廣告** 受惠於良好市場氣氛
- **車站零售設施**
 - 收入上升，原因為
 - 高速鐵路(香港段)帶來的額外貢獻
 - 新訂租金上升
 - 截至二零一九年六月三十日，車站商舖數目為一千四百七十三間，佔六萬六千五百零二平方米
- **電訊業務** 新服務合約及數據容量提升工程帶來額外收入

香港物業業務



香港物業租賃及管理業務



- 商場新訂租金上升百分之三
- 於二零一九年上半年，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
- 「青衣城」一期地下的所有商舖於裝修後已於四月全面開業
- 投資物業可出租樓面面積 - 於二零一九年六月三十日
 - 香港零售：二十一萬七千四百六十九 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⁾



杏花新城



青衣城

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

香港物業發展

物業發展利潤

- 八億九千八百萬港元的稅前利潤—主要來自出售「銀湖·天峰」及「晉海II」的存貨單位。

物業招標

- 日出康城第十一期 (總共一千八百五十個單位)

物業發展項目預售

物業發展項目	推售日期	已售出單位 (截至二零一九年六月底)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 港鐵公司 		
GRAND MONTARA (日出康城第7B期)	2019年6月	六百一十六個單位全部售罄
MONTARA (日出康城第7A期)	2019年5月	五百零四個單位全部售罄
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九十七點三
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九十八點一
<ul style="list-style-type: none"> ■ 作為九廣鐵路公司的代理人 		
朗城滙 (朗屏站 (南))	2018年10月	七百二十個單位已售出百分之七十六點七



日出康城項目



MONTARA (日出康城第7A期)



香港業務拓展



沙田至中環綫

沙田至中環綫（沙中綫）



大圍至紅磡段 - 已完成 99.7%

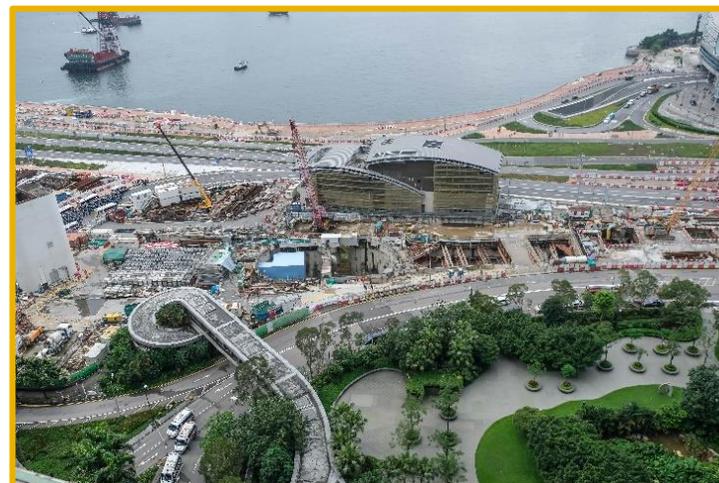
- 所有車站的建造工程已大致完成



啟德站

紅磡至金鐘段 - 已完成 78.8%

- 沉管隧道已完成安裝，而隧道連接工程亦已完成
- 隧道鑽挖工程已完成
- 裝修和鐵路系統工程進行中



會展站

沙田至中環綫

工程造价

- 政府負責沙田至中環綫的融資
- 截至二零一七年十二月的估計造價為八百七十三億港元 - 將需要額外資金
- 公司擬於二零一九年內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



整體進度

已完成 90.2%

沙田至中環綫

- 二零一九年三月二十六日，政府公布調查委員會就紅磡站擴建部分工程及其鄰近的建造工程所呈交的中期報告，得出的結論是紅磡站擴建部分的連續牆及月台層板建造工程達到安全水平。調查委員會亦提出建議，改善公司項目管理。
- 中期報告提出的大部分建議，都與董事局轄下工程委員會所提出的建議一致。
- 我們已開始實施其中部分建議，並將繼續透過資訊科技和加強培訓，以提升項目管理水平。
- 二零一九年七月十八日，政府接納本公司就屯馬綫分段開通的建議，目標於二零二零年第一季開通屯馬綫大圍至啟德站。
- 為了繼續推進沙中綫項目，以及促使屯馬綫分段開通，作為現階段安排，公司將支付紅磡事件所產生的費用以及與分階段啟用屯馬綫相關的若干費用。現時估計為合共約二十億港元。
- 有鑒於此，公司已於截至二零一九年上半年的綜合損益表內作出一項二十億港元的撥備。

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
- 洪水橋站：於二零一九年五月獲政府邀請提交建議書
- 南港島綫（西段）：於二零一九年六月獲政府邀請提交建議書

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



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應佔總樓面面積百分之四十九



「日出康城」商場藝術模擬圖

The LOHAS 康城

「日出康城」商場

總樓面面積：四萬四千五百平方米

目標開業日期：二零二零年下半年

設有最大型的室內溜冰場及將軍澳區內最大型的戲院

完成60%



大圍商場

總樓面面積：六萬零六百二十平方米

於二零一九年一月恢復施工

預計項目完工日期：二零二三年

完成[25%]



大圍商場藝術模擬圖



黃竹坑商場

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：提供約二萬一千個住宅單位（總樓面面積：逾一百三十萬平方米）

序號	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	完成
6	「日出康城」第八期項目	2015年10月	長實	97,000	1,422	完成	完成	進展中	
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	進展中	
8	「日出康城」第十期項目	2016年3月	南豐	75,400	893	完成	完成	進展中	
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	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	完成	完成		
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			
15	「日出康城」第十一期項目	2019年4月	信和置業、嘉華、招商局	88,858	1,850	進展中			

香港物業發展

大嶼山小蠔灣車廠

- 分區計劃大綱已於二零一九年二月獲批
- 在獲得其他批准後，將可興建約一萬四千個公共及私人住宅單位



大嶼山小蠔灣車廠

中國內地及
國際業務



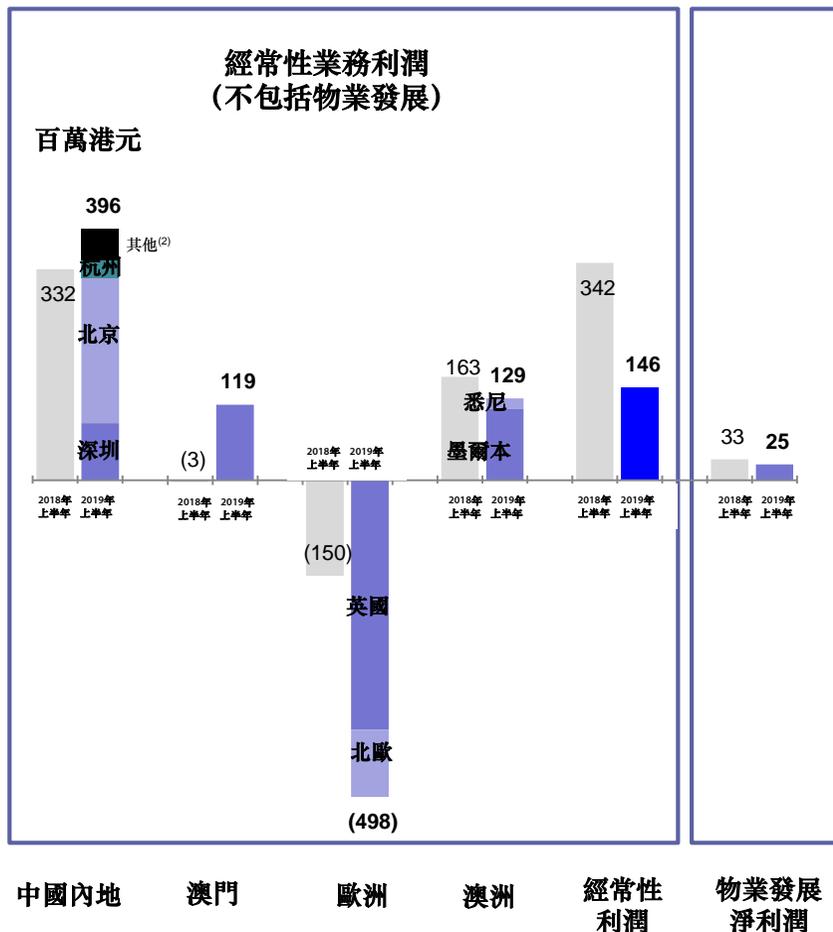
中國內地及國際業務

經常性利潤（不包括物業發展）⁽¹⁾

：一億四千六百萬港元

57.3%

經常性利潤撇除South Western Railway專營權撥備：五億八千二百萬港元，+70.2%



中國內地

- 北京京港地鐵 - 良好的營運及財務表現
- 港鐵軌道交通（深圳） - 良好的營運及穩定的財務表現
- 杭州杭港地鐵 - 良好的營運及財務表現

澳門

- 澳門輕軌系統氹仔線 - 項目管理及六個月的「營運和維修」服務合約的經營利潤增長

歐洲

- 瑞典 Stockholms pendeltåg - 因列車及維修情況改善，令虧損減少
- 瑞典 MTR Express - 乘客量持續改善，進一步減少虧損
- 英國 South Western Railway專營權 - 四億三千六百萬港元的撥備，該撥備款額相當於公司在專營權協議下應佔的最高潛在損失
- 英國 MTR Crossrail - 貢獻主要來自較高的經營權支付款項

澳洲

- 悉尼地鐵西北綫 (SMNW) - 項目利潤貢獻下跌，因項目已於二零一九年上半年完成
- Metro Trains Melbourne (MTM) - 貢獻主要來自較高的專營權支付款項

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 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

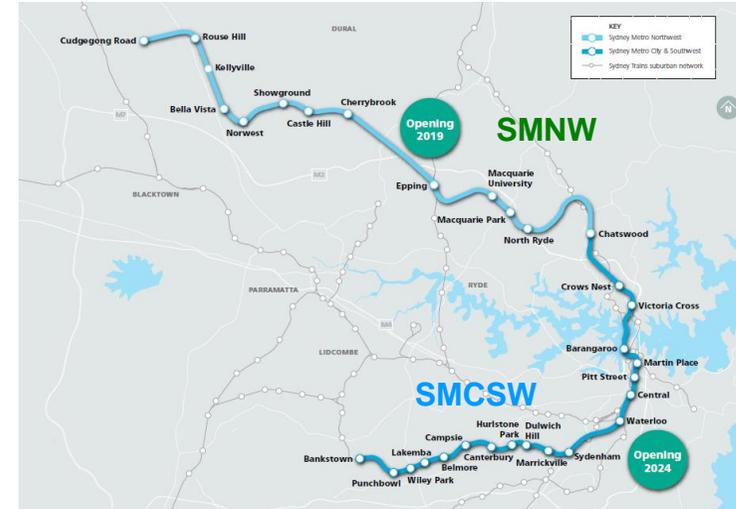
- 正商討另一個公私合營的鐵路項目
- 探討杭州西站的潛在綜合發展項目的合作機會

國際 - 拓展計劃

澳洲

悉尼地鐵城市及西南綫 (SMCSW)

- 全長三十公里，為悉尼地鐵西北綫延綫；貫穿市中心商業區，預計於二零二四年通車
- 我們現正與客戶商討以達成項目財務結算方案，預計於今年年底前完成。



取自悉尼城市鐵路行業發布會的悉尼鐵路線走綫



財務業績

財務總監許亮華先生

財務摘要

經常性業務的貢獻

2019年上半年 (百萬港元)	經常性業務		
	香港 ⁽¹⁾	香港以外 ⁽¹⁾	總額
收入	17,714	10,558	28,272
變動 (按年百分比)	11.3%	1.0%	7.2%
經常性利潤	2,519	146	2,665
變動 (按年百分比)	(39.2%)	(57.3%)	(40.6%)
經常性利潤撇除沙中綫及South Western Railway撥備	4,519	582	5,101
變動 (按年百分比)	9.1%	70.2%	13.8%

淨利潤

(百萬港元)	2019年上半年	變動 (按年百分比)
經常性業務利潤 ⁽²⁾	2,665	(40.6%)
除稅後物業發展利潤		
香港	750	468.2%
中國內地	25	(24.2%)
小計	775	369.7%
基本業務利潤 ⁽²⁾	3,440	(26.0%)
投資物業重估	2,066	(15.2%)
公司股東應佔淨利潤 ⁽²⁾	5,506	(22.3%)
每股盈利(港元) ⁽²⁾	0.90	(23.7%)
基本業務每股盈利(港元) ⁽²⁾	0.56	(27.3%)
中期普通股股息每股(港元)	0.25	-

- 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
- 已扣除非控股權益 (二零一九年上半年：九千八百萬港元；二零一八年上半年：八千八百萬港元)

基本業務分類利潤

(百萬港元)	2019年	2018年	利好／(不利) 變動	
	上半年	上半年	百萬港元	百分率
香港客運業務 ⁽¹⁾	952	1,148	(196)	(17.1)
香港車站商務 ⁽¹⁾	2,679	2,414	265	11.0
香港物業租賃及管理業務 ⁽¹⁾	2,229	2,128	101	4.7
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⁾	534	697	(163)	(23.4)
項目研究及業務發展開支	(171)	(214)	43	20.1
其他 ⁽³⁾	(1,834)	135	(1,969)	(1,458.5)
經常性業務EBIT	4,389	6,308	(1,919)	(30.4)
經常性業務利息及財務開支 ⁽⁴⁾	(570)	(742)	172	23.2
經常性業務稅項 ⁽⁵⁾	(1,154)	(1,083)	(71)	(6.6)
除稅後經常性業務利潤	2,665	4,483	(1,818)	(40.6)
除稅後香港物業發展利潤	750	132	618	468.2
除稅及利息後中國內地物業發展利潤	25	33	(8)	(24.2)
除稅後物業發展利潤	775	165	610	369.7
基本業務利潤	3,440	4,648	(1,208)	(26.0)

註:

上述所有業務分類利潤為除稅前利潤。

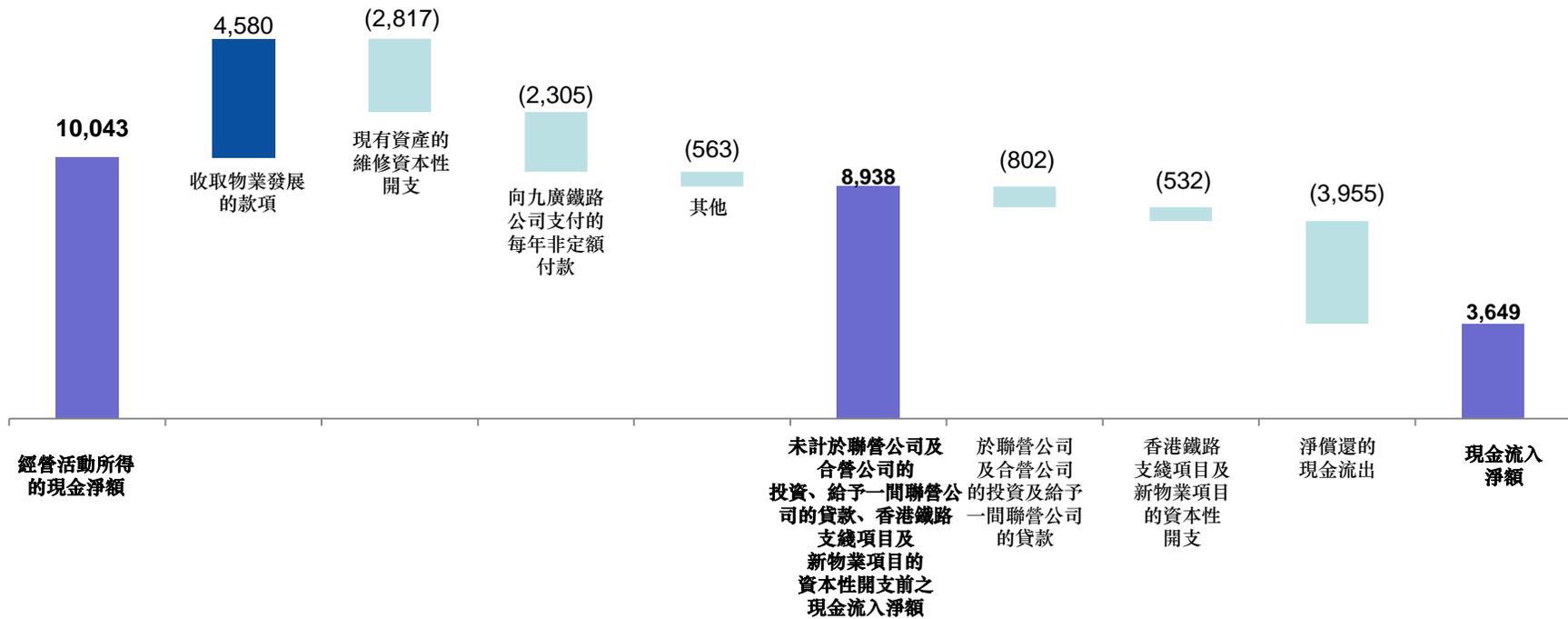
1. 已扣除折舊、攤銷及每年向九鐵公司支付的非定額付款
2. 已扣除非控股權益
3. 包括顧問業務、昂坪360、香港特區政府的項目管理以及應佔八達通控股有限公司的EBIT; 不包括項目研究及業務發展開支
4. 包括應佔鐵路聯營公司及合營公司的利息及財務開支
5. 包括應佔鐵路聯營公司及合營公司的稅項

綜合財務狀況表

	2019年 6月30日	2018年 12月31日	增加／(減少)	
			百萬港元	百分率
<i>(百萬港元)</i>				
資產				
投資物業	85,218	82,676	2,542	3.1
其他物業、機器及設備	102,616	102,776	(160)	(0.2)
服務經營權資產	30,824	30,473	351	1.2
發展中物業	14,657	14,840	(183)	(1.2)
聯營公司及合營公司權益	9,603	8,756	847	9.7
待售物業	939	1,369	(430)	(31.4)
應收帳項及其他應收款項	10,289	9,576	713	7.4
應收關連人士款項	2,418	2,088	330	15.8
現金、銀行結餘及存款	21,617	18,022	3,595	19.9
其他	4,535	4,111	424	10.3
總資產	282,716	274,687	8,029	2.9
負債				
債項	37,149	40,205	(3,056)	(7.6)
應付帳項、其他應付款項及撥備	32,661	25,947	6,714	25.9
本期所得稅	1,857	1,161	696	59.9
應付關連人士款項	6,579	2,676	3,903	145.9
服務經營權負債	10,378	10,409	(31)	(0.3)
遞延稅項負債	13,015	12,979	36	0.3
其他	553	691	(138)	(20.0)
總負債	102,192	94,068	8,124	8.6
總權益	180,524	180,619	(95)	(0.1)

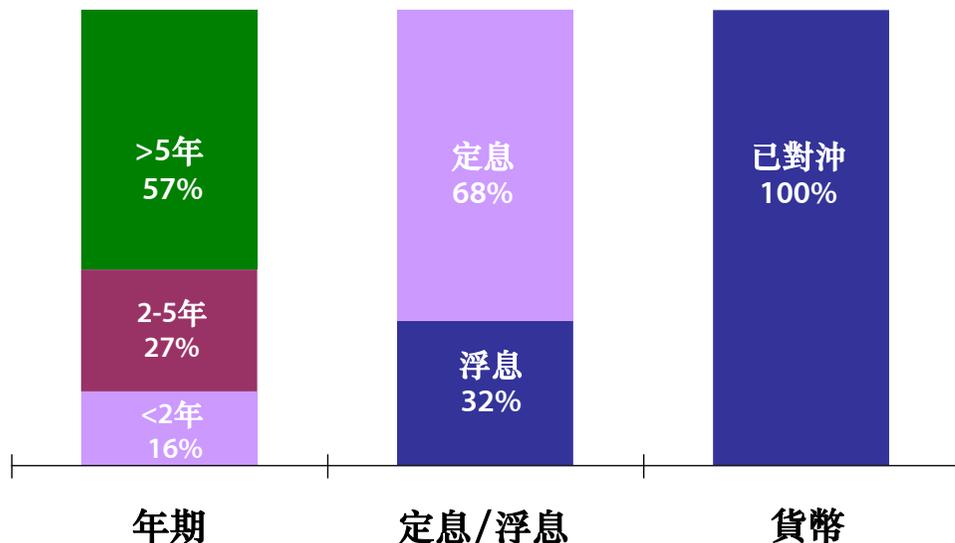
現金流量 (截至二零一九年六月三十日止六個月)

(百萬港元)



財務及信貸比率

公司債務結構 (2019年6月30日)⁽¹⁾



綜合集團未償還貸款額及其他負債⁽²⁾：
三百七十一億四千九百萬港元

(二零一八年十二月三十一日為四百零二億五千萬港元)

平均信貸成本及其他負債⁽²⁾：

2.8%⁽³⁾

利息及財務開支：

四億四千二百萬港元⁽⁴⁾

與2018年上半年比較

淨負債權益比率 ⁽⁵⁾	2019年6月30日	2018年12月31日
	14.4%	18.1%
利息保障	2019年上半年	2018年上半年
	13.4x	11.6x

1. 不包括中國內地及海外附屬公司的債務

2. 不包括服務經營權負債

3. 與二零一八年上半年沒有直接比較。不包括租賃負債及服務經營權負債，集團於二零一九年上半年的加權平均借貸成本為百分之二點七，與二零一八年上半年相同

4. 與二零一八年上半年沒有直接比較。不包括香港財務報告準則第十六號認可的租賃負債，二零一九年上半年的利息及財務開支為四億二千二百萬港元，而二零一八年上半年為五億八千萬港元

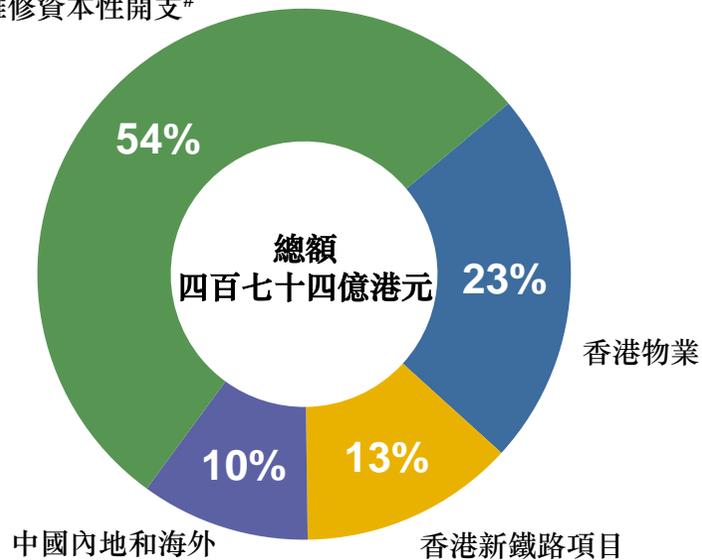
5. 計入來自租賃負債、服務經營權負債及非控股權益持有者貸款作為債務的一部份

資本性開支及投資



2019-2021

香港維修資本性開支#



預計開支：

2019 - 一百六十九億港元
 2020 - 一百五十二億港元
 2021 - 一百五十三億港元

 總額 - 四百七十四億港元

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。此資本開支主要透過公司於將來產生的公司本應承擔的維修資本開支的減少以抵付。

環境、社會及管治策略及措施

環境

環保運輸

E1

有效使用能源和
土地資源

E2

預防污染

E3

應對氣候變化

E4

綠色融資

社會

與持份者交流

S1

安全為先 –
客戶、承辦商和員工

S2

關懷持份者

S3

社區投資

S4

為員工投放資源

管治

與最佳實務作基準比較

G1

良好管治架構

G2

董事局成員
多元化

G3

與持份者的利益
保持一致

G4

風險管理與
企業責任

我們積極滿足和平衡各持份者目前和將來的需要，透過集團的業務促進社區的可持續發展

可持續發展措施

減低能耗、支持可再生能源:

- 車站及車廠正進行大型的空調冷卻裝置更換項目
- 在紅磡辦公大樓安裝太陽能光伏系統

減少廢物:

- 於東涌站、荃灣站及太子站作試點增設飲水機

供應鏈管理:

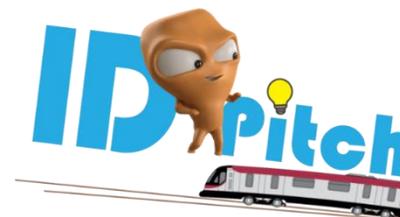
- 正進行研究，加強負責任的採購工作

與持份者溝通:

- 推出全新可持續發展網頁以及2018可持續發展報告

提高意識:

- 推出為期兩日的「創意激盪」討論平台



企業責任項目

STEM 創未來



青思聚 2.0



週末「躍匯」藝文青



「港鐵小站長」計劃



港鐵安全體驗天地





展望

行政總裁金澤培博士

展望

香港客運業務

- 應對各種風險，包括全球及本地經濟的不確定性，特別是貿易衝突、經濟衰退的可能性，以及政治風險
- 將與政府合作，以協定屯馬綫分階段啟用的細節

車站商務及物業租賃

- 香港業務對經濟增長放緩有一定程度的抗跌力
- 然而，租金更新取決於市場狀況的發展

香港以外的業務

- 仍在努力克服瑞典 Stockholms pendeltåg 及英國 South Western Railway 專營權所面對的挑戰
- 杭州地鐵五號綫及根據澳門特區政府公布澳門輕軌系統氹仔線目標於年底全綫通車
- 正商討悉尼地鐵城市及西南綫項目財務結算方案

物業發展業務

- 二零一九年下半年的「MALIBU」及「The LOHAS康城」商場的利潤入帳視乎施工進度而定
- 視乎市場情況，我們計劃在未來六個月左右推出黃竹坑站第四期及「日出康城」第十二期

附錄：綜合損益表

(百萬港元)	2019年	2018年	利好/(不利)變動	
	上半年	上半年	百萬港元	百分率
香港客運業務	10,690	9,328	1,362	14.6
香港車站商務、香港物業租賃及管理業務	6,190	5,592	598	10.7
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司	10,558	10,453	105	1.0
其他業務	834	1,000	(166)	(16.6)
	28,272	26,373	1,899	7.2
中國內地物業發展	-	-	-	不適用
總收入	28,272	26,373	1,899	7.2
不包括中國內地及國際附屬公司的經營開支 ⁽¹⁾	(9,975)	(7,009)	(2,966)	(42.3)
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司開支 ⁽²⁾	(9,886)	(10,043)	157	1.6
中國內地物業發展開支	(10)	(17)	7	41.2
總經營開支	(19,871)	(17,069)	(2,802)	(16.4)
不包括中國內地及國際附屬公司的 EBITDA	7,739	8,911	(1,172)	(13.2)
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司 EBITDA	672	410	262	63.9
中國內地物業發展 EBITDA	(10)	(17)	7	41.2
總EBITDA	8,401	9,304	(903)	(9.7)
香港物業發展利潤	898	158	740	468.4
總經營利潤	9,299	9,462	(163)	(1.7)
折舊及攤銷	(2,592)	(2,461)	(131)	(5.3)
每年非定額付款	(1,506)	(999)	(507)	(50.8)
利息及財務開支	(442)	(580)	138	23.8
投資物業重估	2,066	2,435	(369)	(15.2)
應佔聯營公司及合營公司損益	(74)	286	(360)	(125.9)
除稅前利潤	6,751	8,143	(1,392)	(17.1)
所得稅	(1,147)	(972)	(175)	(18.0)
非控股權益	(98)	(88)	(10)	(11.4)
公司股東應佔淨利潤	5,506	7,083	(1,577)	(22.3)
每股盈利(港元)	0.90	1.18	(0.28)	(23.7)
基本業務利潤	3,440	4,648	(1,208)	(26.0)
基本業務每股盈利(港元)	0.56	0.77	(0.21)	(27.3)
中期普通股股息每股(港元)	0.25	0.25	-	-

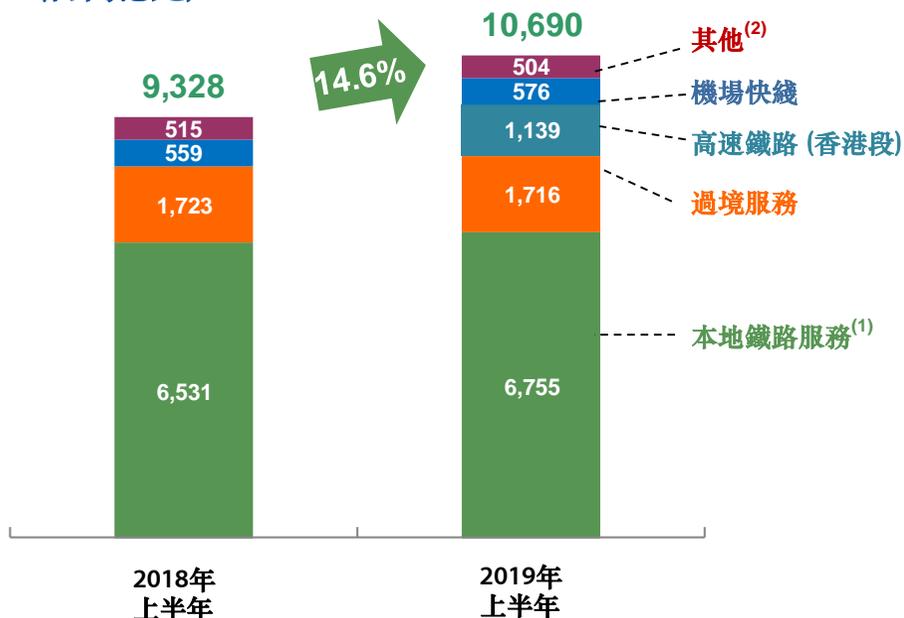
註1: 包括項目研究及業務發展開支

註2: 不包括項目研究及業務發展開支

附錄：香港客運業務

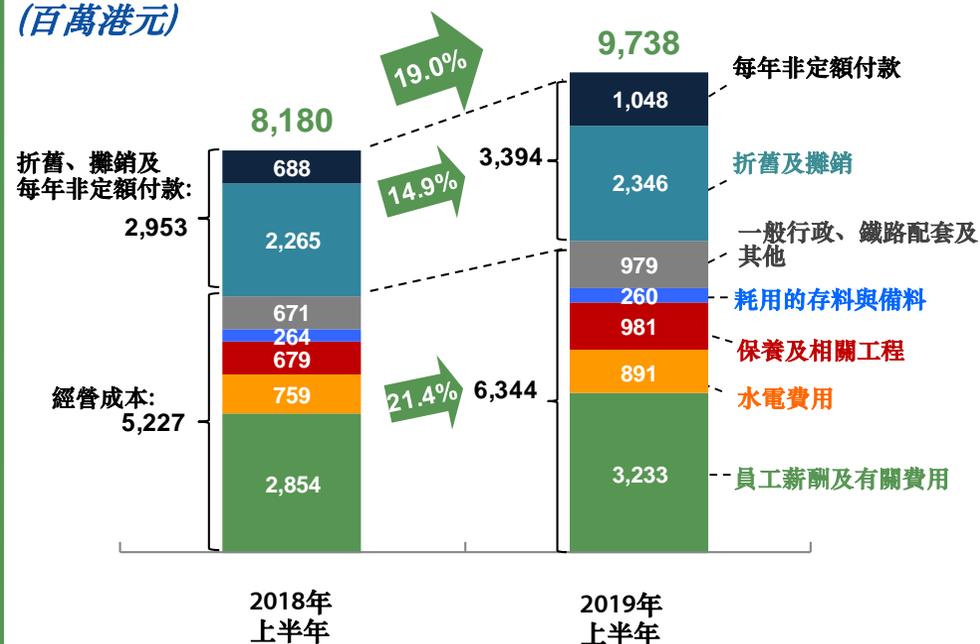
收入

(百萬港元)



成本

(百萬港元)



EBITDA:
四十三億
四千六百萬港元

6.0%

毛利率:
40.7%

3.3個
百分點

EBIT⁽³⁾:
九億五千
二百萬港元

17.1%

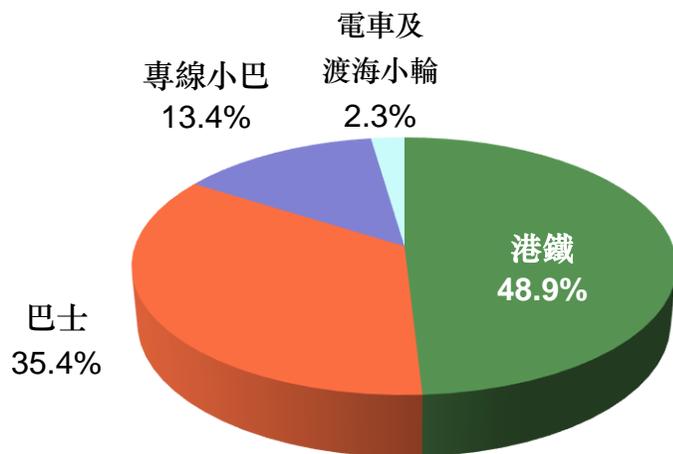
毛利率:
8.9%

3.4個
百分點

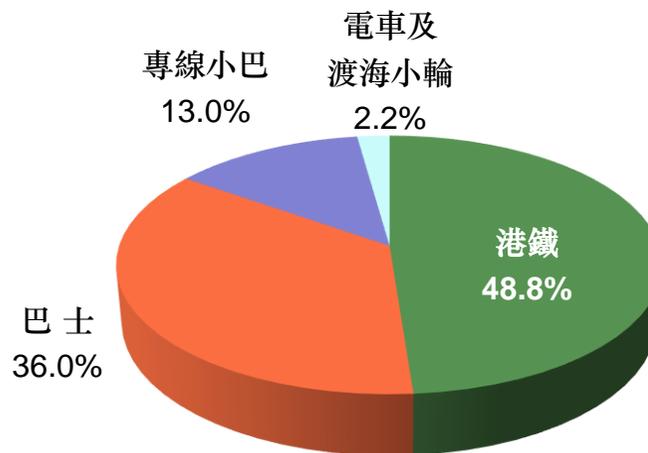
- 本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、南港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、西鐵綫和馬鞍山綫
- 其他包括輕鐵、巴士、城際客運及其他鐵路相關收入
- 已扣除折舊、攤銷及每年向九鐵公司支付的非定額付款

附錄：市場佔有率

香港專營公共交通工具

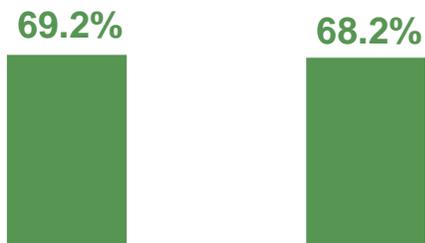


2018年1月至5月⁽²⁾



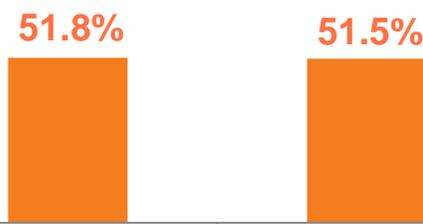
2019年1月至5月

過海服務



2018年1月至5月 2019年1月至5月

過境服務及高速鐵路 (香港段)



2018年1月至5月 2019年1月至5月

機場快綫



2018年1月至5月⁽¹⁾ 2019年1月至5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

2. 二零一八年首五個月的市場佔有率已調整以反映港珠澳大橋開通的影響