



港鐵公司

二零零七年年度業績報告

二零零八年三月十一日



# 業績摘要及業務綜覽

行政總裁周松崗先生

# 二零零七年業務創新里程



## 完成合併

- 二零零七年十二月二日完成合併
- 擴大鐵路及物業業務
- 融合工作進展良好

## 業績增長

- 鐵路乘客量創新高
- 物業發展利潤受惠於可觀的賣樓利潤，其中主要來自二零零七年下半年入帳的城中駅
- 新增兩個商場，帶動物業租務收入上升
- 十二月二日至年底因合併所增收入

## 未來發展機會

- 西港島綫、南港島綫(東段)、沙中綫及觀塘延綫已獲政府政策支持
- 九龍南綫及位於日出康城的新站正進行建造工程
- 已就區域快綫提交建議
- 六條新綫把港鐵網絡延長約六十公里
- 二零零七年十一月成功展開 London Overground 服務
- 北京地鐵四號綫建造工程進展理想

# 合併帶來的好處

## 合併提升鐵路及物業業務

### 鐵路及 相關業務

#### 鐵路業務：

- 市場佔有率由百分之二十五點三增至百分之四十一點六
- 直接驅動的票價調整機制 - 客觀、透明及更容易預測

#### 車站商務：

- 業務範圍擴大，包括免稅店

### 物業業務

#### 物業發展：

- 購入一百二十萬平方米的物業發展權
- 作為西鐵物業發展的政府代理

#### 投資物業及物業管理組合擴大

# 財務表現

(百萬港元)

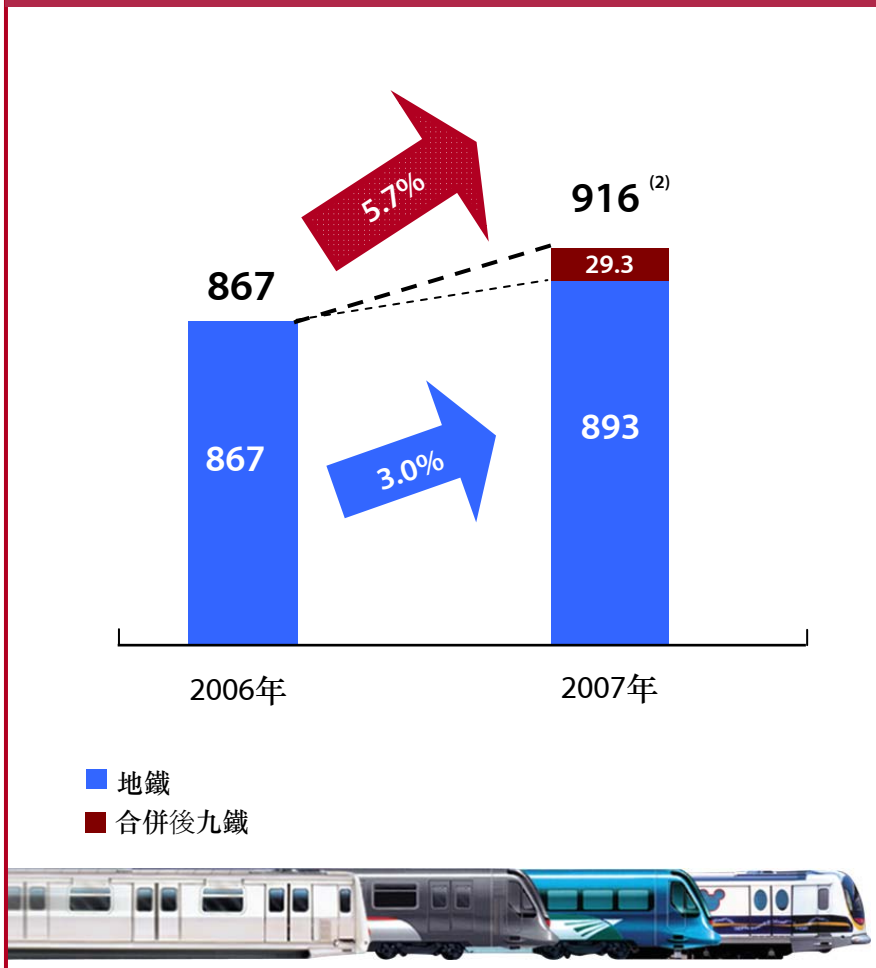
	2007年	2006年	變動
總收入	10,690	9,541	12.0%
EBITDA	5,912	5,201	13.7%
EBITDA毛利率	55.3%	54.5%	0.8百分點
物業發展利潤	8,304	5,817	42.8%
基本業務純利 (不包括除稅後的投資物業重估盈餘)	8,571	5,962	43.8%
股東應佔純利	15,180	7,759	95.6%
每股盈利 (港元)	2.72	1.41	92.9%
基本業務每股盈利(港元)	1.54	1.08	42.6%
末期每股股息(港元)	0.31	0.28	
中期每股股息(港元)	0.14	0.14	
全年每股股息(港元)	0.45	0.42	7.1%

# 業務回顧

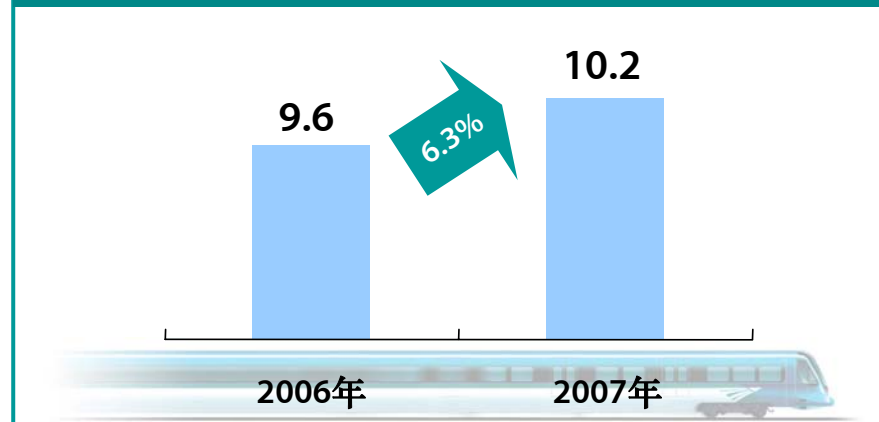
## - 鐵路

# 乘客量

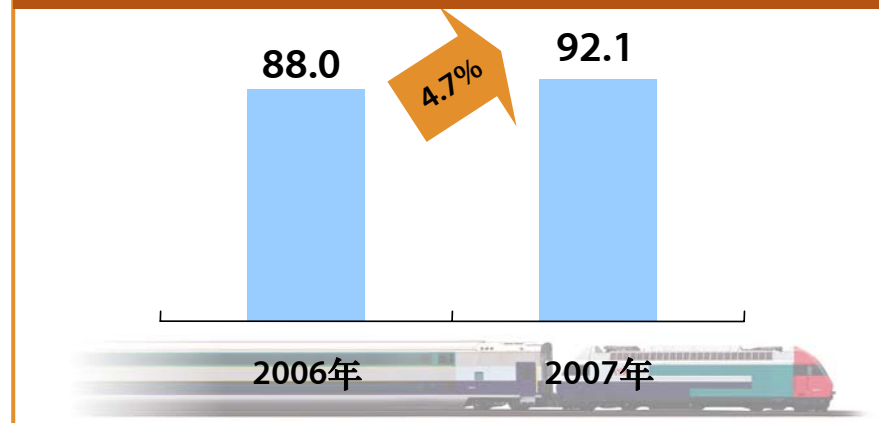
## 本地服務<sup>(1)</sup> (百萬人次)



## 機場快綫 (百萬人次)

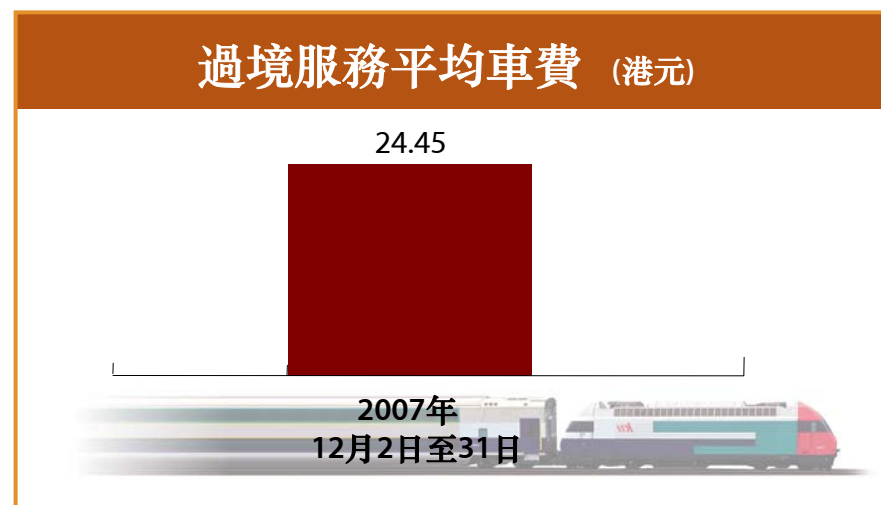
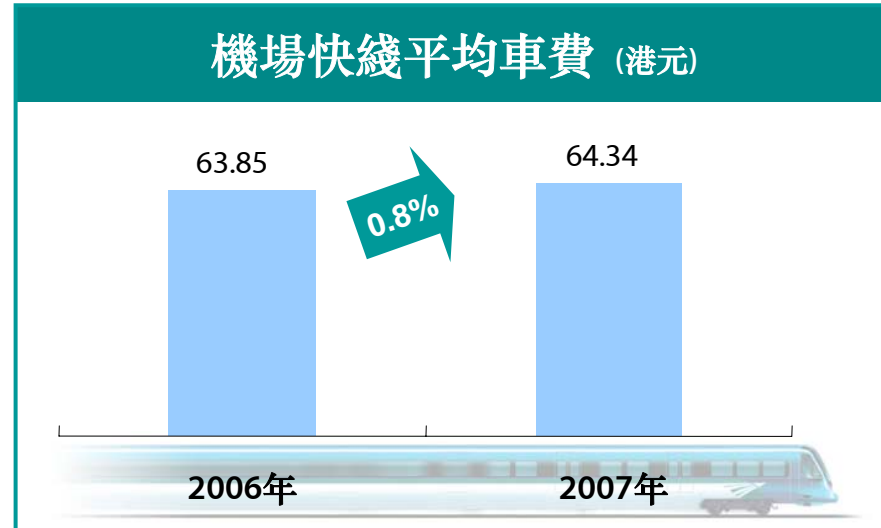


## 過境服務 (百萬人次)



1. 二零零七年本地服務包括荃灣綫、港島綫、觀塘綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫，以及十二月二日起的東鐵綫(過境服務除外)、馬鞍山綫和西鐵綫。  
 2. 不計算二零零七年十二月二日起於兩個系統之間轉車的六百二十七萬三千人次乘客。合併之前，在地鐵和九鐵綫之間轉車的乘客分別計算於兩個系統下；合併之後，這些乘客不會重覆計算。

# 平均車費



1. 二零零七年本地服務包括荃灣綫、港島綫、觀塘綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫，以及十二月二日起的東鐵綫(過境服務除外)、馬鞍山綫和西鐵綫。



# 業務回顧

## - 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：

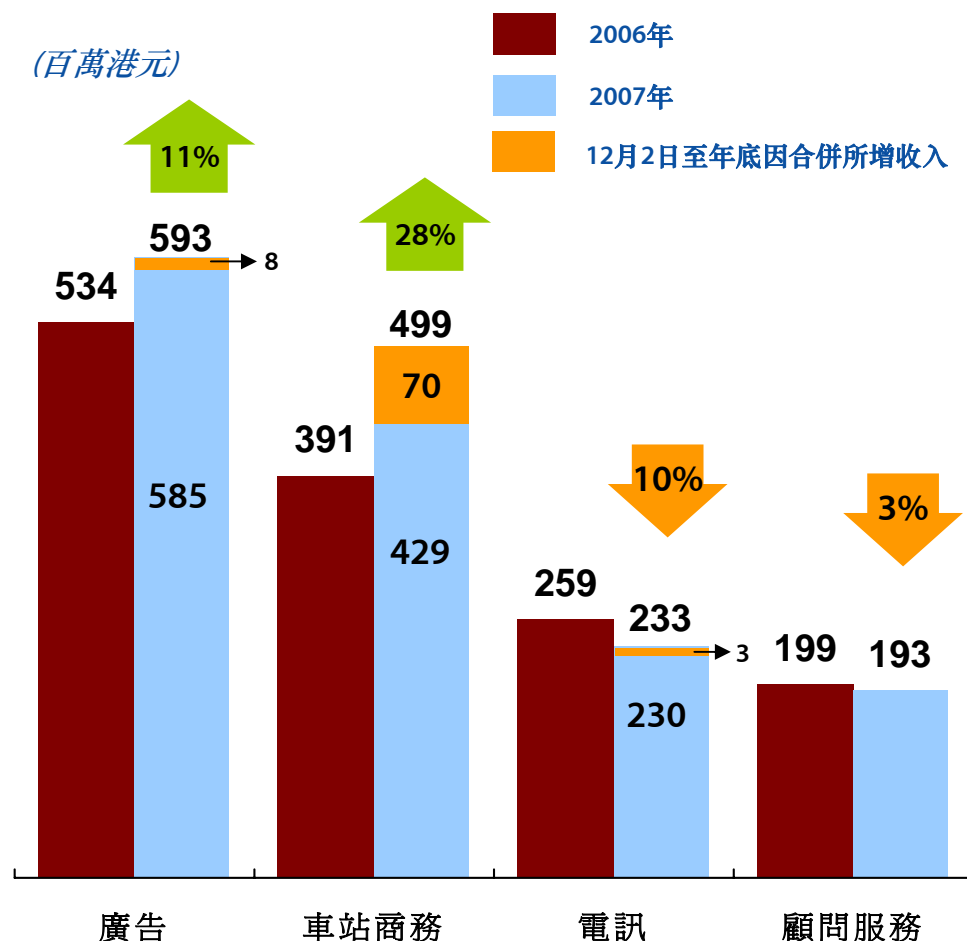
十七億四千一百萬港元

撇除12月2日至年底合併後因素

↑ 12.9%

↑ 4.8%

(百萬港元)



■ 加入九鐵業務，令整體業務範圍擴大

■ 廣告

➢ 廣告市道蓬勃，廣告業務在二零零七年下半年錄得強勁增長

■ 車站商務

➢ 商舖數目增加，以及合併後新增的九鐵零售樓面，令租金收入上升

➢ 合併後加入九鐵免稅店

■ 電訊

➢ 2G 使用者轉用 3G 服務所帶來的負面影響

■ 對外顧問服務

➢ 顧問服務收入因客戶項目延遲而輕微下降

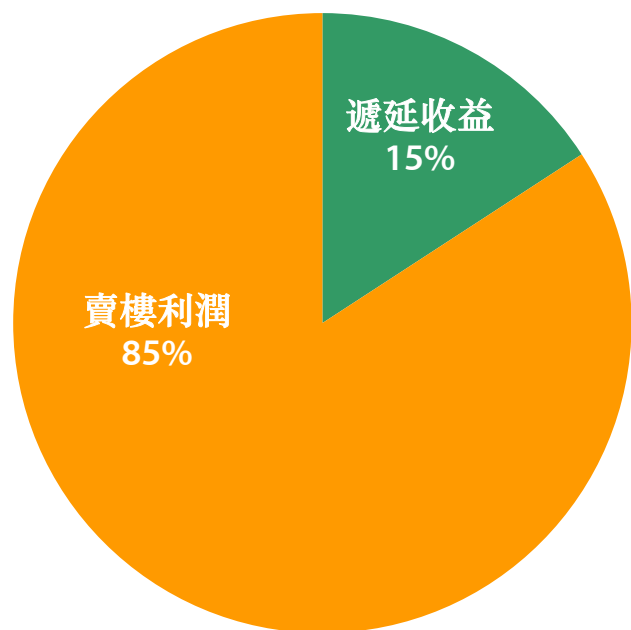
# 業務回顧

## - 物業及其他業務

# 物業發展

## 物業發展利潤

八十三億零四百萬港元



2007年

### ■ 主要利潤來源:

- 賣樓利潤主要來自城中駅(有關成本已於二零零六年入帳)、奧運站君滙港、東涌映灣園，以及賣出待售物業
- 遞延收益來自東涌項目、圓方及奧運站君滙港

■ 二零零七年二月批出將軍澳五十六區發展項目予新鴻基地產的附屬公司

■ 二零零七年十一月批出日出康城第三期項目予長江實業的附屬公司

■ 成功完成日出康城第一期首都的預售

# 物業租務及管理

物業租務及管理收入：  
十七億四千九百萬港元

▲ 24%



■圓方及北京商場銀座Mall分別於二零零七年十月及一月開幕

■商場新租約租金較舊租約平均上升百分之二十二

■二零零七年十二月公司應佔可出租樓面面積達二十五萬二千三百三十九平方米

■零售: 十二個商場, 總面積達二十萬零九百二十一平方米

■寫字樓: 兩幢寫字樓, 總面積達四萬一千二百一十五平方米

■其他: 一萬零二百零三平方米

## 其他業務

### 昂坪360



- 纜車服務在六月十一日暫停
- 港鐵接管原來由 Skyrail-ITM 管理的昂坪360，纜車服務於二零零七年十二月三十一日恢復
- 纜車重新運作以來，接載超過三十八萬名乘客

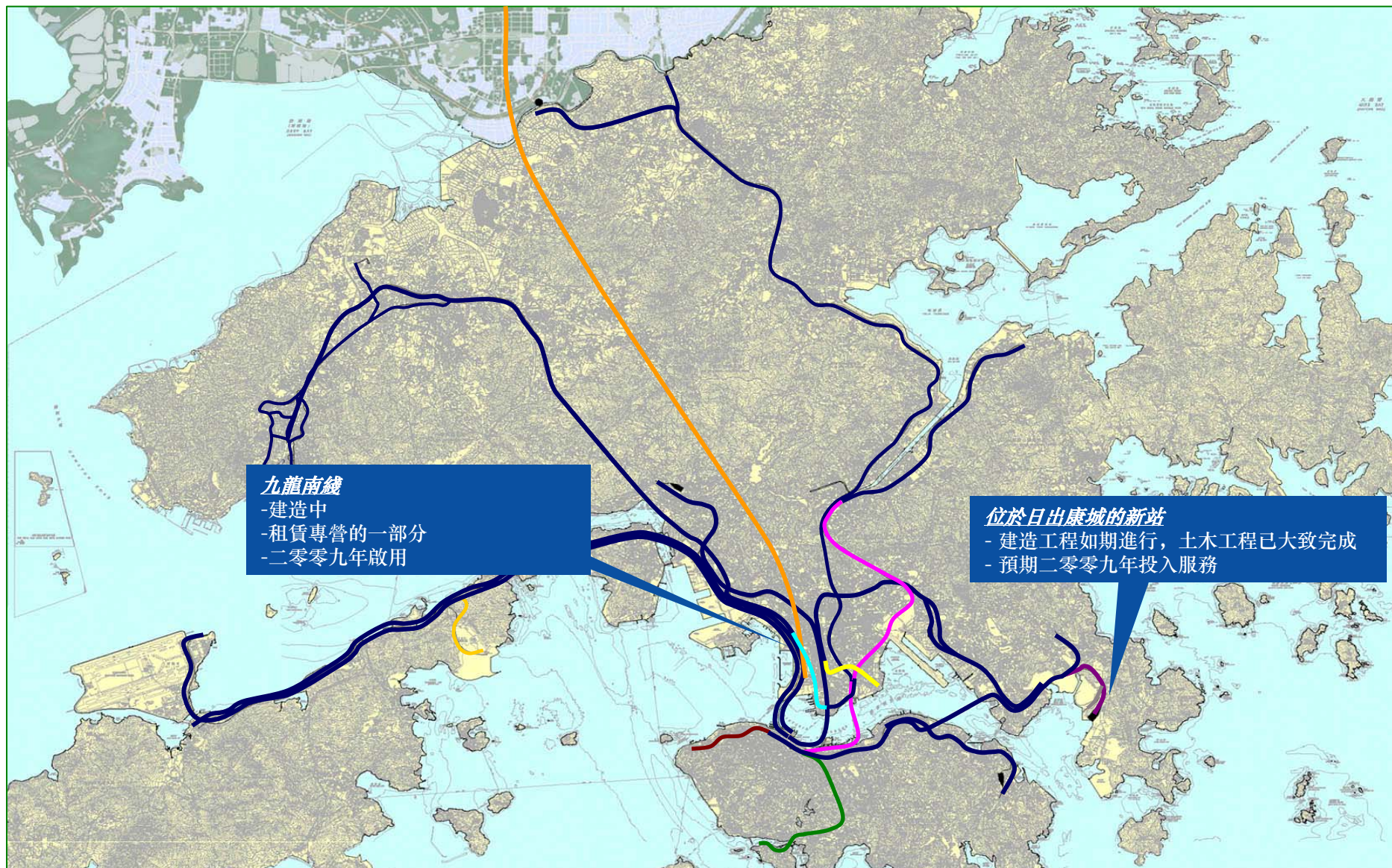
### 八達通



- 繼續把業務拓展至零售市場
- 現共有一千六百五十萬張八達通卡在市場流通，平均每日交易額達八千一百九十萬港元
- 港鐵淨利潤分帳上升百分之四十二點六至九千七百萬港元

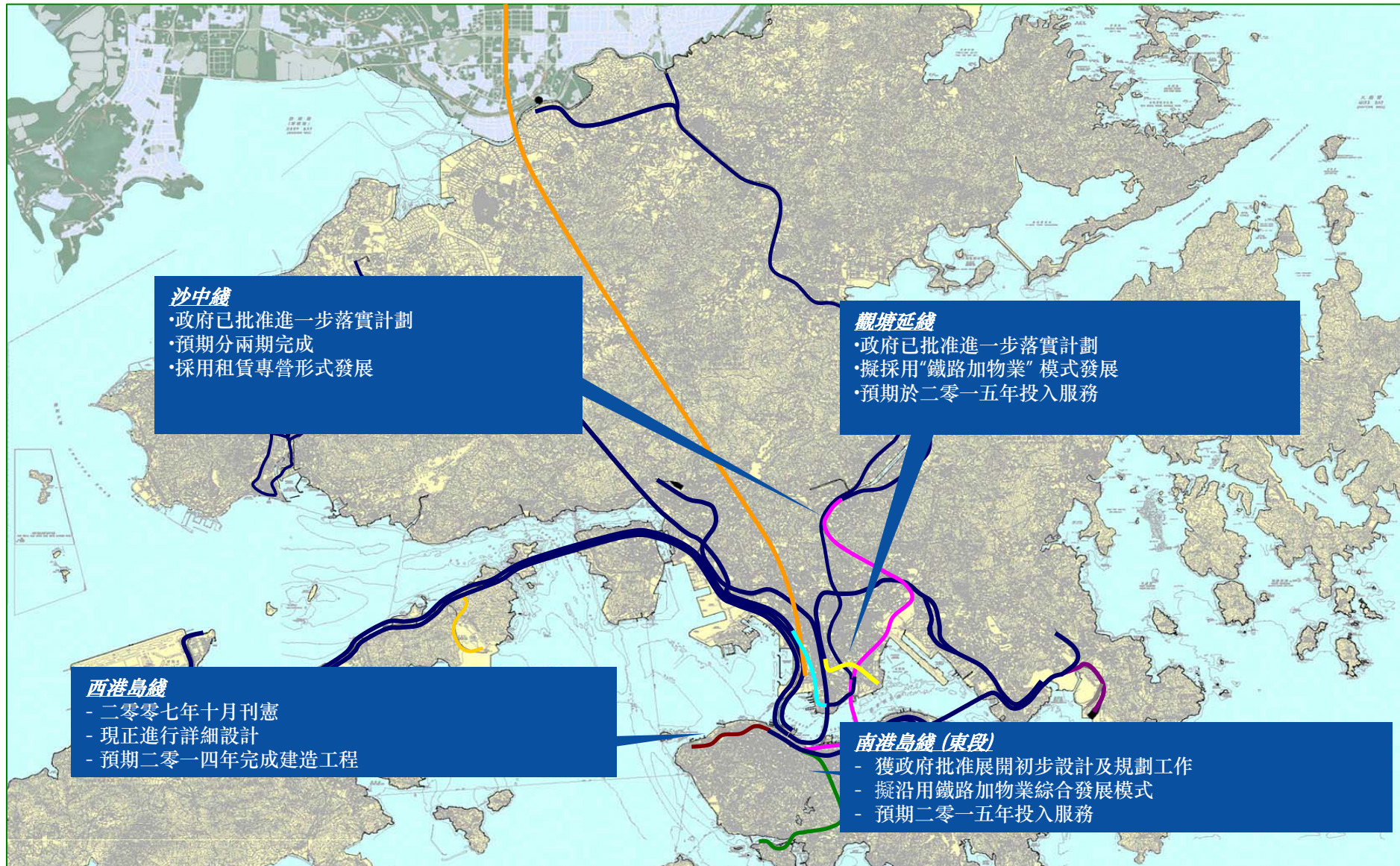
# 未來發展機會

# 香港新鐵路項目 - 建造中

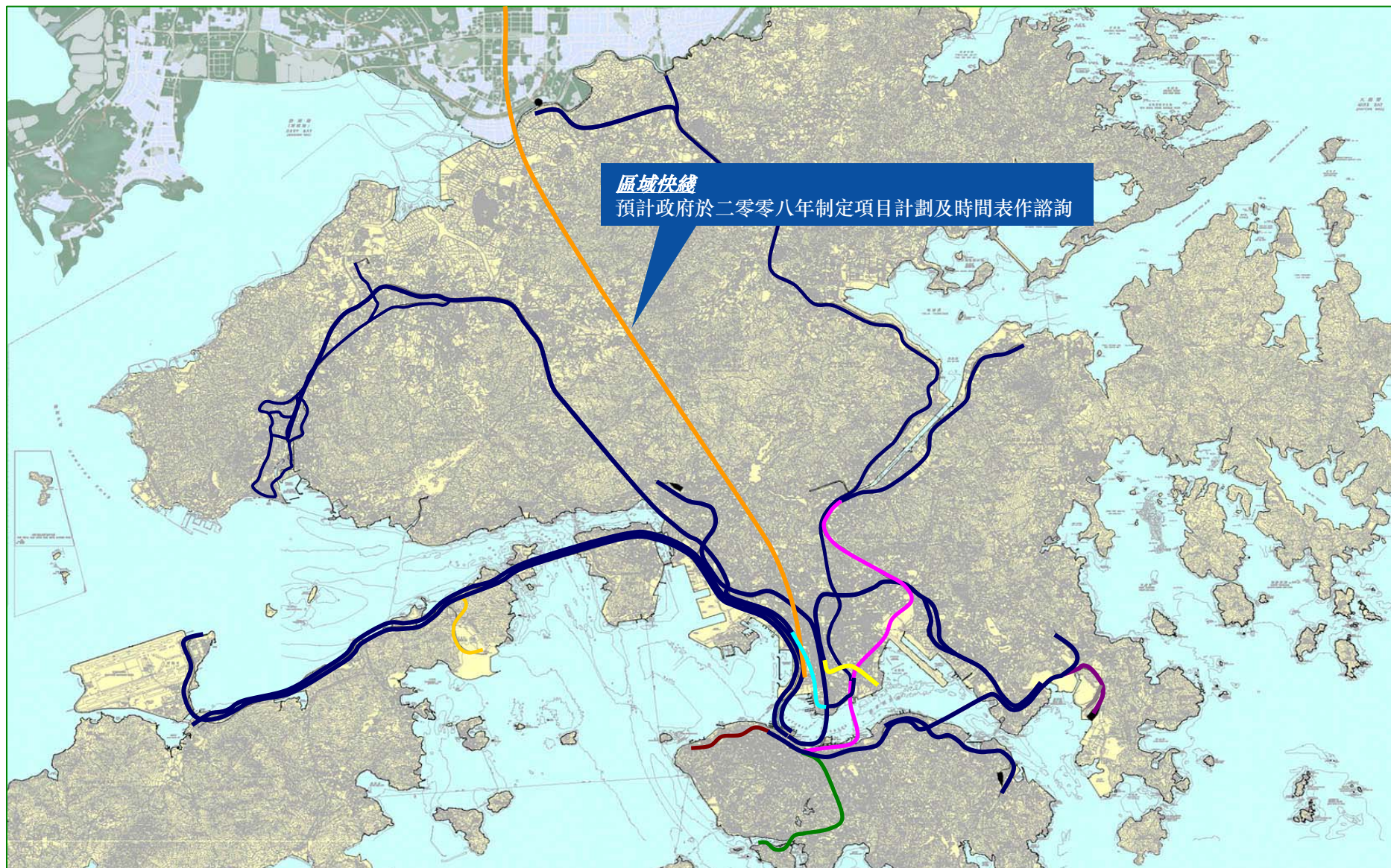




# 香港新鐵路項目 - 已獲政府政策支持



# 香港新鐵路項目 - 檢討中



# 其他海外拓展機會

## 中國內地

### 北京地鐵四號綫

- 建造工程如期進行
- 預期二零零九年底完工

### 深圳地鐵四號綫

- 協助深圳市政府尋求發改委的審批

### 其他可發展項目

- 繼續探討在北京、深圳、武漢、杭州及蘇州等城市的發展機會

## 英國 / 歐洲

- 港鐵佔一半權益的聯營公司取得 London Overground 的專營權
- 根據營運成本訂定的專營權合約為期七年
- 服務已於二零零七年十一月十一日成功展開



# 財務業績

財務總監梁國權先生

# 損益表

(百萬港元)

	2007年	2006年	變動(百分率)
車費收入	7,115	6,523	9.1
非車費及物業租務及管理收入	3,575	3,018	18.5
營業額	10,690	9,541	12.0
經營開支	(4,778)	(4,340)	(10.1)
EBITDA	5,912	5,201	13.7
物業發展利潤	8,304	5,817	42.8
總經營利潤	14,216	11,018	29.0
折舊及攤銷	(2,739)	(2,674)	(2.4)
合併有關開支	(193)	-	NA
利息	(1,316)	(1,398)	5.9
投資物業重估盈餘	8,011	2,178	267.8
收購附屬公司所得利潤淨額	187	-	NA
應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤淨額	99	45	120.0
除稅前利潤	18,265	9,169	99.2
稅項	(3,083)	(1,411)	(118.5)
股東應佔純利*	15,180	7,759	95.6
每股盈利(港元)	2.72	1.41	92.9
基本業務純利(不包括除遞延稅項後的投資物業重估盈餘)	8,571	5,962	43.8
基本業務每股盈利(港元)	1.54	1.08	42.6
末期每股股息(港元)	0.31	0.28	
全年每股股息(港元)	0.45	0.42	7.1

\* 未計算二百萬港元的少數權益

# 基本業務分類損益表

(百萬港元)	<u>2007</u>	<u>2006</u> <sup>(2)</sup>
鐵路及相關業務	487	56
物業租務、管理及其他業務	1,226	1,109
物業發展	8,255	5,781
稅項及其他 <sup>(1)</sup>	<u>(1,397)</u>	<u>(984)</u>
股東應佔基本純利	<u><u>8,571</u></u>	<u><u>5,962</u></u>

註:

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

1. 不包括投資物業重估盈餘的遞延稅項。

2. 重列二零零零年六度的基本業務分類損益表，把昂平360由鐵路及相關業務抽出，改列入物業租務、管理及其他業務。

# 資產負債表

(百萬港元)

	<u>2007年12月31日</u>	<u>2006年12月31日</u>
<b>資產</b>		
投資物業	37,723	22,539
其他物業、機器及設施	79,444	84,404
服務經營權	15,250	-
物業管理權益	40	-
在建鐵路工程	424	232
發展中物業	9,066	3,297
現金及現金等價物	576	310
應收帳項、按金及預付款項	5,167	1,894
給予物業發展商貸款	3,532	3,355
待售物業	756	2,018
其他	<u>3,690</u>	<u>2,372</u>
	<u>155,668</u>	<u>120,421</u>
<b>負債</b>		
債項	34,050	28,152
服務經營權債務	10,685	-
遞延收益	515	1,682
遞延稅項	12,574	9,453
其他	<u>6,807</u>	<u>4,348</u>
<b>總權益</b>	<u>64,631</u>	<u>43,635</u>
	<u>91,037</u>	<u>76,786</u>

# 現金流量

(百萬港元)

	2007年	2006年
經營活動所得現金	5,965	5,387
物業發展所得款項	<u>5,824</u>	<u>4,400</u>
現金流入總量	11,789	9,787
資本性開支	(2,481)	(2,903)
已付利息淨額	(1,468)	(1,636)
北京四號綫投資	(103)	(100)
合併有關開支	(354)	(88)
營運資金變動	(93)	(43)
已付股息	(1,168)	(1,155)
現金流出總額 <sup>(*)</sup>	<u>(5,667)</u>	<u>(5,925)</u>
給予發展商一次性貸款及支付合併有關款項前的淨現金流入	6,122	3,862
已付有關合併款項	(11,254)	-
給予發展商貸款(日出康城第二期)	<u>-</u>	<u>(4,000)</u>
現金流出淨額	<u>(5,132)</u>	<u>(138)</u>
來自：		
貸款取用淨額	<u>5,401</u>	<u>98</u>
現金(減少)/增加	<u>269</u>	<u>(40)</u>

\* 現金支出以應付財務承擔及資本性投資



# 經營開支

於二零零七年未計利息、折舊及攤銷前

總經營開支：

四十七億七千八百萬港元

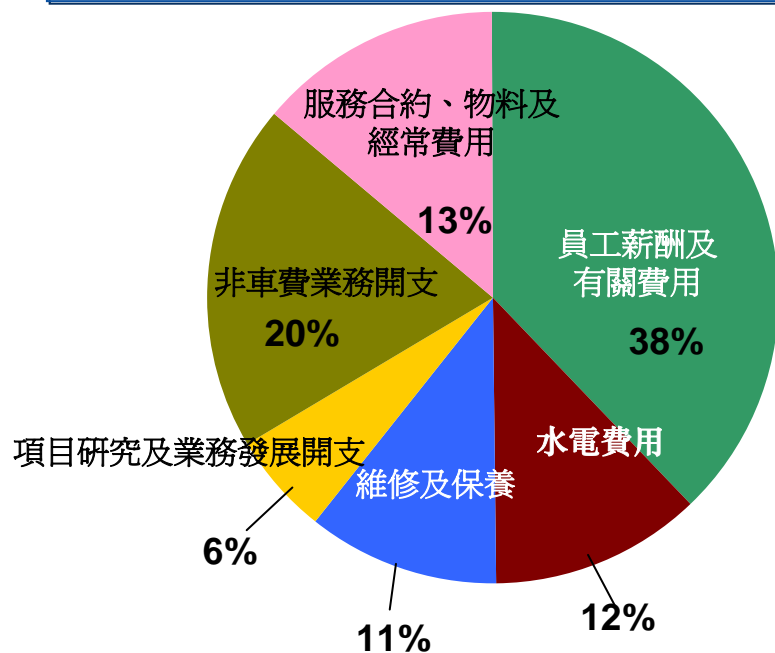
撇除12月2日至年底合併後影響

↑ 10.1%

↑ 4.4%

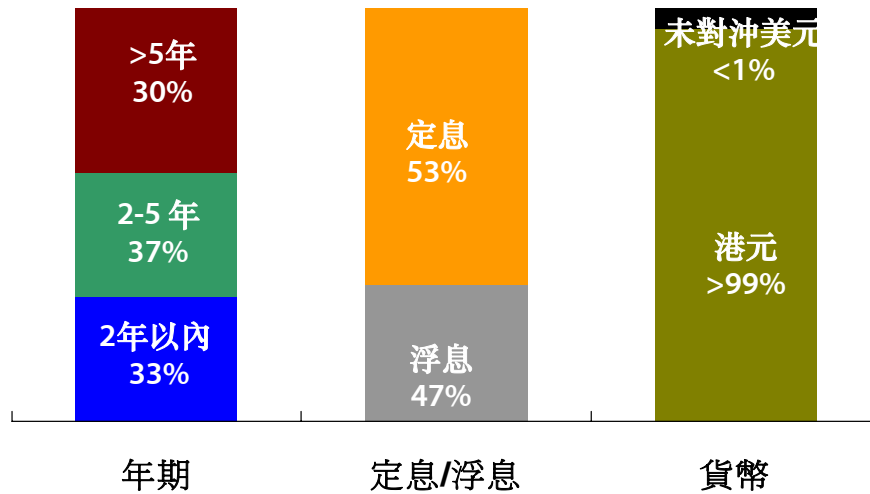
經營毛利率  
55.3%

↑  
0.8  
百分點



# 財務及信貸比率

## 債務結構 (2007年12月31日)



■ 未償還貸款總額: 三百四十億五千萬港元, 較二零零六年十二月三十一日增加五十八億九千八百萬港元

■ 平均借貸利率: 5.6%

↑ 0.1  
百分點

■ 淨利息開支: 十三億一千六百萬港元

↓ 5.9%

與2006年比較

2007年12月

2006年12月

淨負債權益比率

48.5%

36.3%

利息保障(倍數)

9.0x

6.7x



# 二零零八年展望

## 二零零八年展望

- 經濟環境雖不明朗，對香港經濟審慎樂觀
- 二零零八年將體現全年合併影響：
  - 車費下調，但部分會由協同效應抵消，而且合併會大大提升鐵路及相關業務，預期相關利潤會有所增長
  - 預期二零零八年在採購、善用能源、收入、員工及其他方面取得協同效益
  - 經營毛利率可能會下降，主要因為前九鐵業務的經營毛利率較低
- 鐵路業務 – 二零零九年六月後將實施票價調整機制

## 二零零八年展望(續)

### ■ 物業

#### ■ 物業發展

- 大部分的物業遞延收益四億港元將於未來十八個月入帳
  - 可望從日出康城的首都及火炭何東樓項目獲得利潤攤分
  - 前九鐵的物業發展利潤將會在扣除購買成本後入帳
  - 沙田的車公廟項目已於三月初邀請發展商提交意向書
  - 西鐵物業發展荃灣西五區及七區項目，擬於未來十二個月內進行招標，港鐵將作政府代理
- 投資物業收入會受惠於圓方第一期全年運作所帶來的收益、圓方第二期開幕，以及因合併而擴大的投資物業及物業管理組合。

## 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。