



港鐵公司

二零一一年年度業績報告

二零一二年三月八日

## 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。

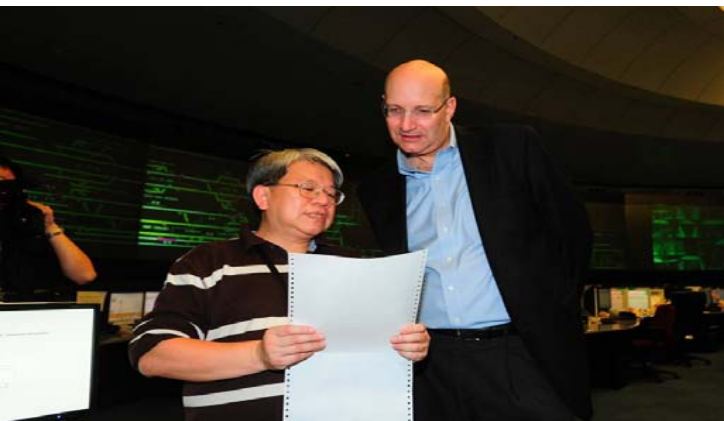
# 業績摘要及業務綜覽

## 二零一一年表現良好

所有業務表現良好

市場表現平穩令物業銷售理想

已簽署南港島綫(東段)及觀塘綫延綫協議  
所有拓展項目進展順利



# 用心聽 用心做

Listening Responding



用心聽  用心做  
Listening Responding

調整行車時間表和購置新車

增設升降機

加建公共洗手間

加裝自動月台閘門

# 財務摘要

(百萬港元)

	2011	2010	變動
總收入	33,423	29,518	13.2%
收入 (不包括香港以外的鐵路附屬公司)	21,144	19,374	9.1%
總EBITDA	12,124	10,917	11.1%
EBITDA (不包括香港以外的鐵路附屬公司)	11,675	10,638	9.7%
總EBITDA盈利率	36.3%	37.0%	0.7個 百分點
EBITDA盈利率 (不包括香港以外的鐵路附屬公司)	55.2%	54.9%	0.3個 百分點
物業發展利潤	4,934	4,034	22.3%
除稅前利潤	17,669	14,762	19.7%
股東應佔淨利潤*	14,716	12,059	22.0%
每股盈利(港元)*	2.55	2.10	21.4%
基本業務利潤	10,468	8,657	20.9%
基本業務每股盈利(港元)	1.81	1.51	19.9%
每股股息(港元)	0.76	0.59	28.8%



# 香港業務

## 經常性收入

客運業務

車站商務

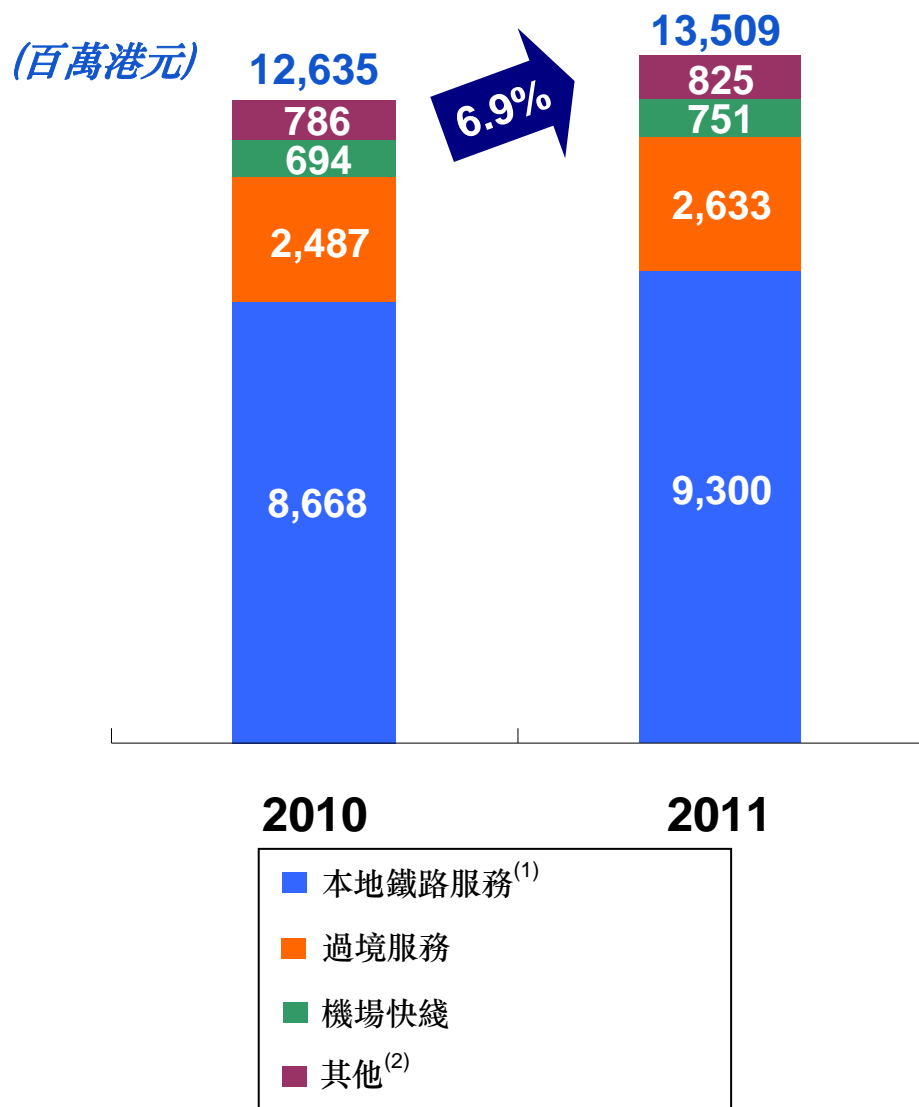
物業租賃及管理

## 非經常性收入

物業發展

# 香港客運業務

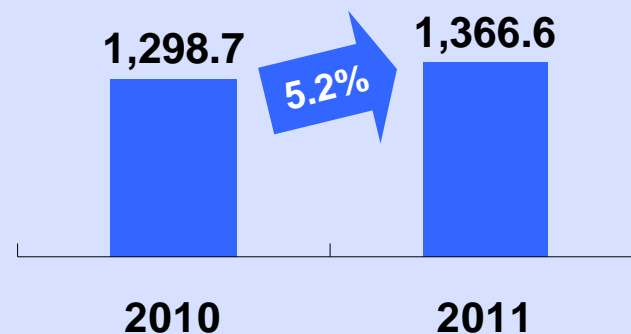
# 香港客運業務收入



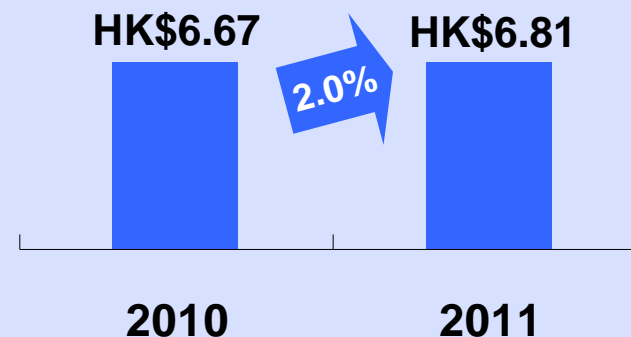
本地鐵路服務<sup>(1)</sup>車費收入：  
九十三億港元

↑ 7.3%

## 本地鐵路服務乘客量 (百萬人次)



## 本地鐵路服務平均車費



- 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

過境服務車費收入：

二十六億三千三百萬港元

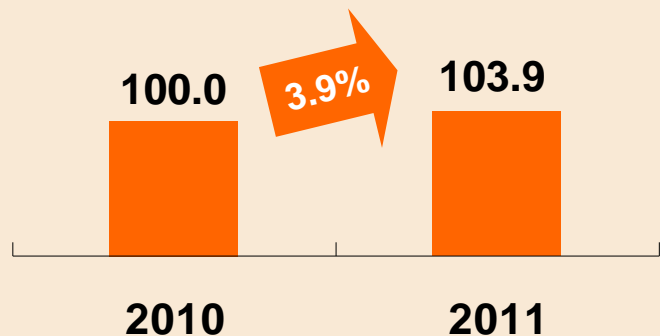
↑ 5.9%

機場快綫車費收入：

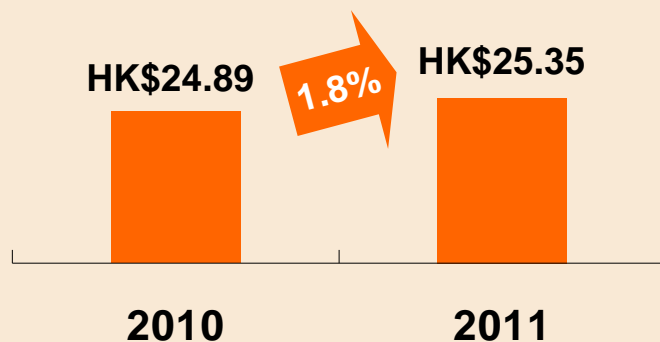
七億五千一百萬港元

↑ 8.2%

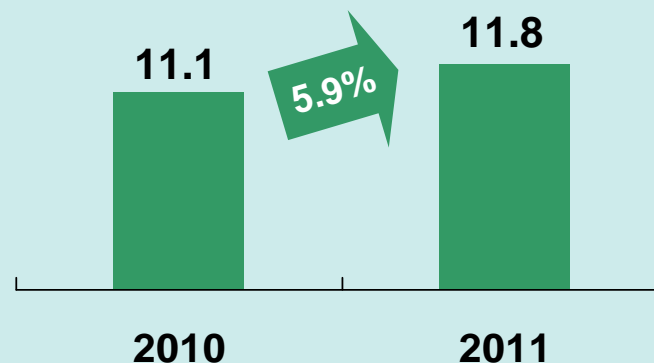
### 過境服務乘客量 (百萬人次)



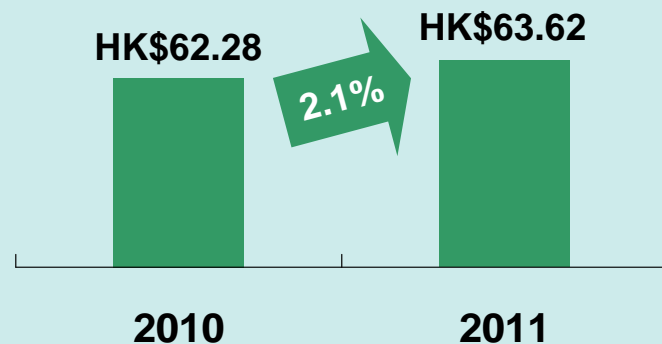
### 過境服務平均車費



### 機場快綫乘客量 (百萬人次)

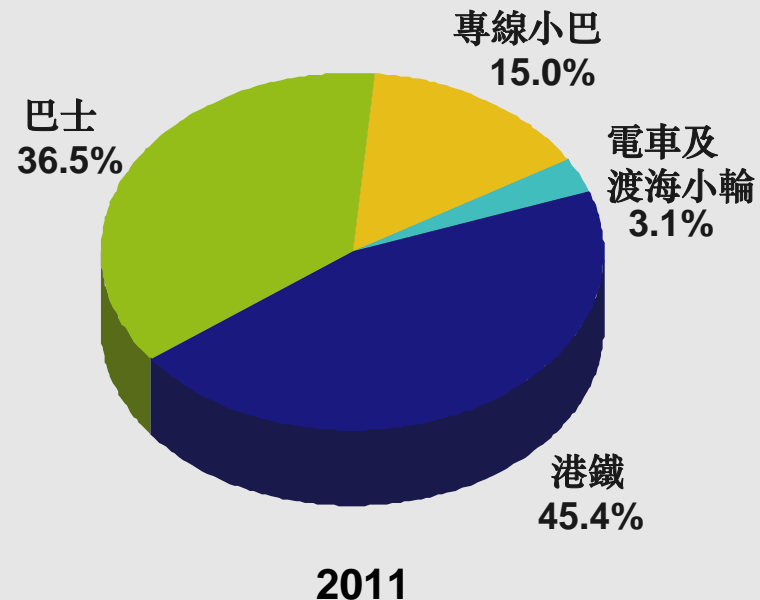
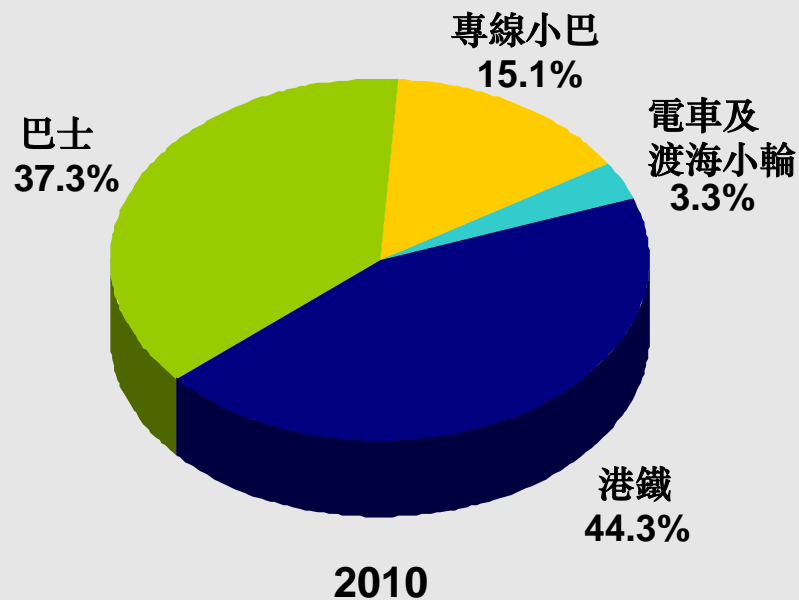


### 機場快綫平均車費

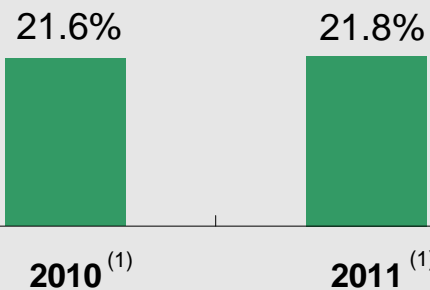


# 市場佔有率

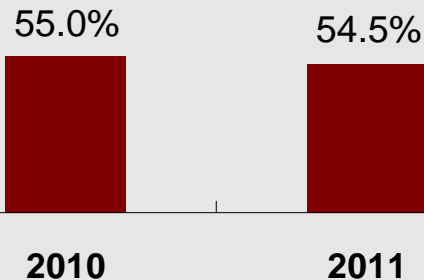
## 香港專營公共交通工具



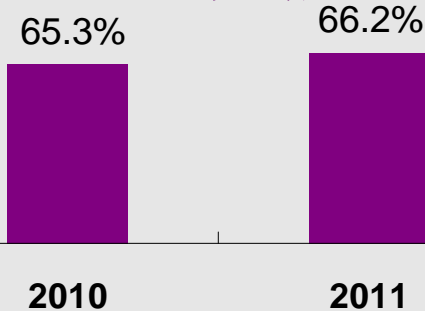
### 機場快綫



### 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機場出入境乘客數字,計算出機場出入境乘客使用機場快綫的比例。



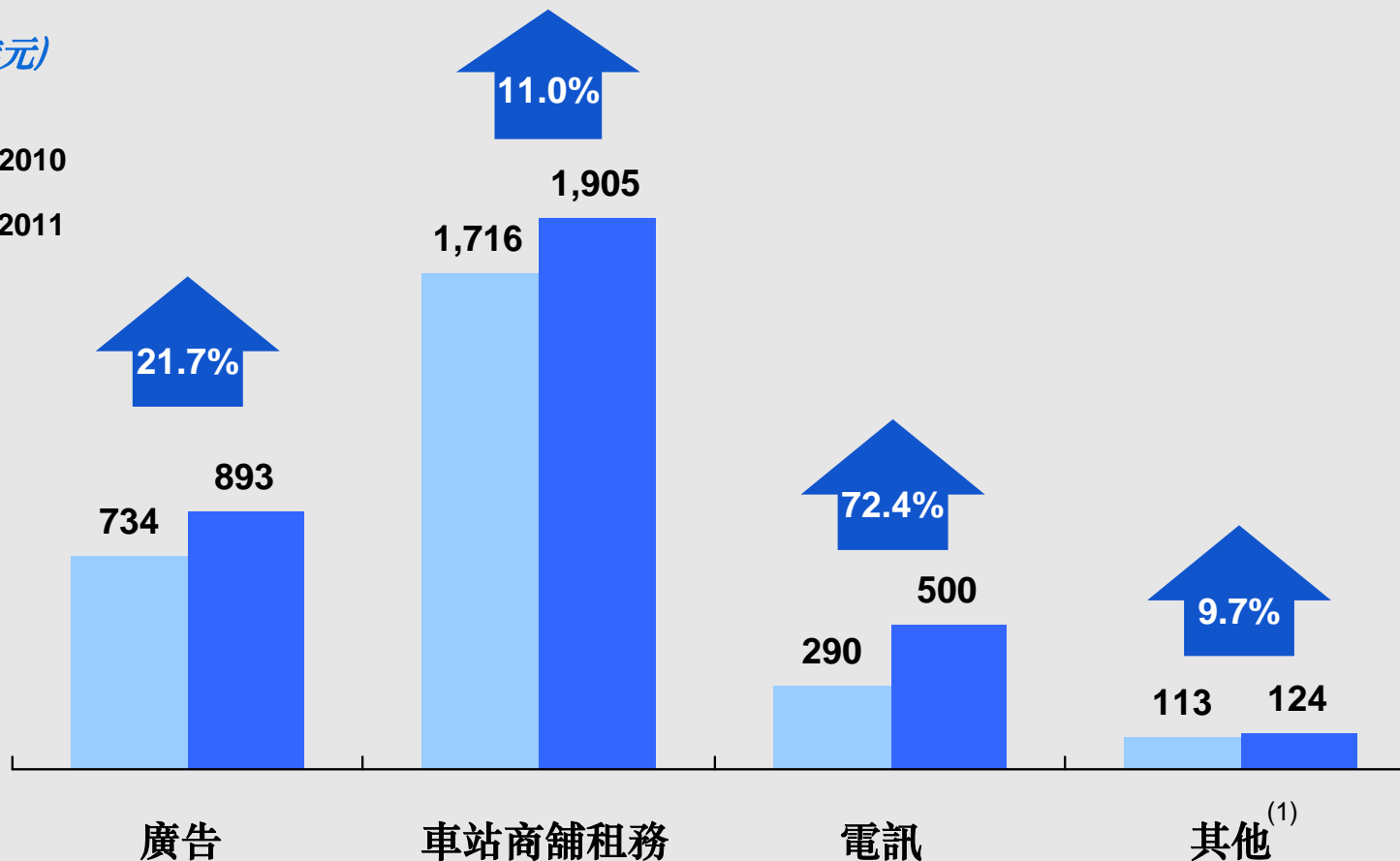
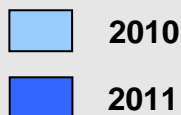
# 香港車站商務業務

# 香港車站商務業務

香港車站商務收入：  
三十四億二千二百萬港元

↑ 19.9%

(百萬港元)



1. 其他主要包括港鐵旅遊、刊物及車站停車場。

# 物業業務



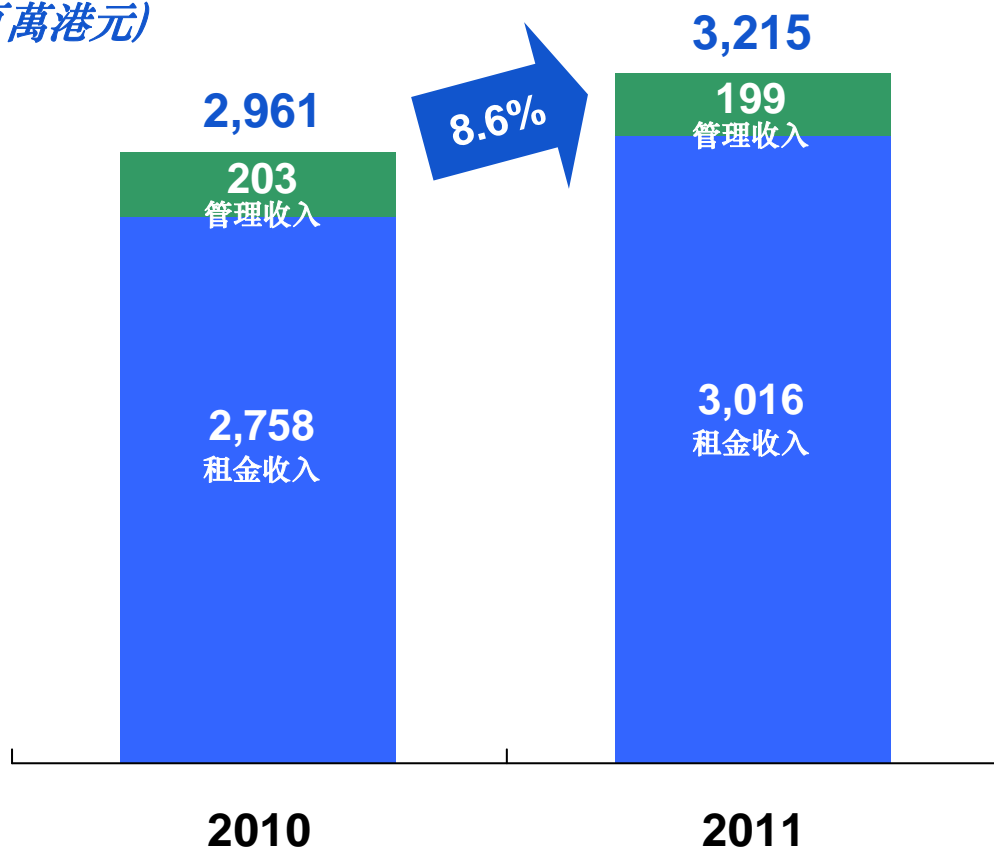
# 物業租賃及管理

物業租賃及管理收入<sup>(1)</sup>：

三十二億一千五百萬港元

↑ 8.6%

(百萬港元)



1. 包括國內所得收入

2. 可出租樓面面積

■ 商場新訂租金平均上升百分之十六

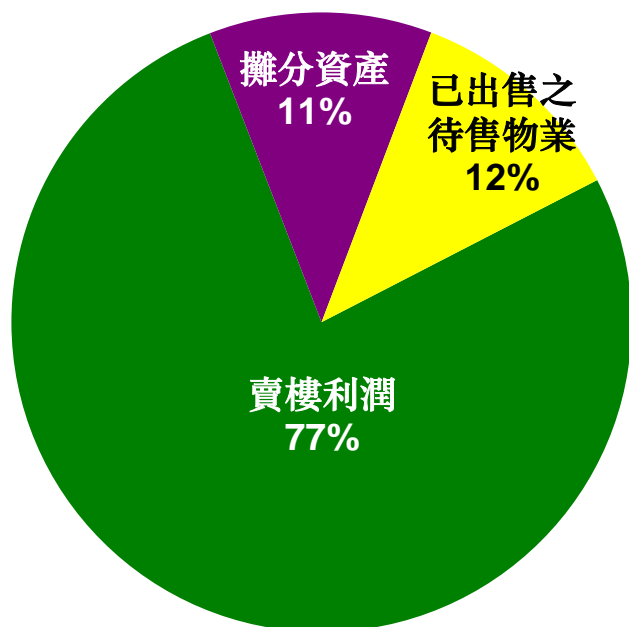
■ 投資組合 - 二零一一年十二月

• 香港零售：十二個商場總面積 226,622平方米<sup>(2)</sup>

• 香港寫字樓：41,000平方米<sup>(2)</sup>

# 物業發展

物業發展利潤：  
四十九億三千四百萬港元



2011

## ■ 物業發展利潤主要來源：

- 來自大圍名城的賣樓利潤
- 將軍澳五十六區商場的攤分資產
- 主要來自火炭御龍山和烏溪沙銀湖·天峰已出售之待售物業

■ 已出售名城全部三期約百分之七十三的單位。入伙紙已於二零一一年十二月發出

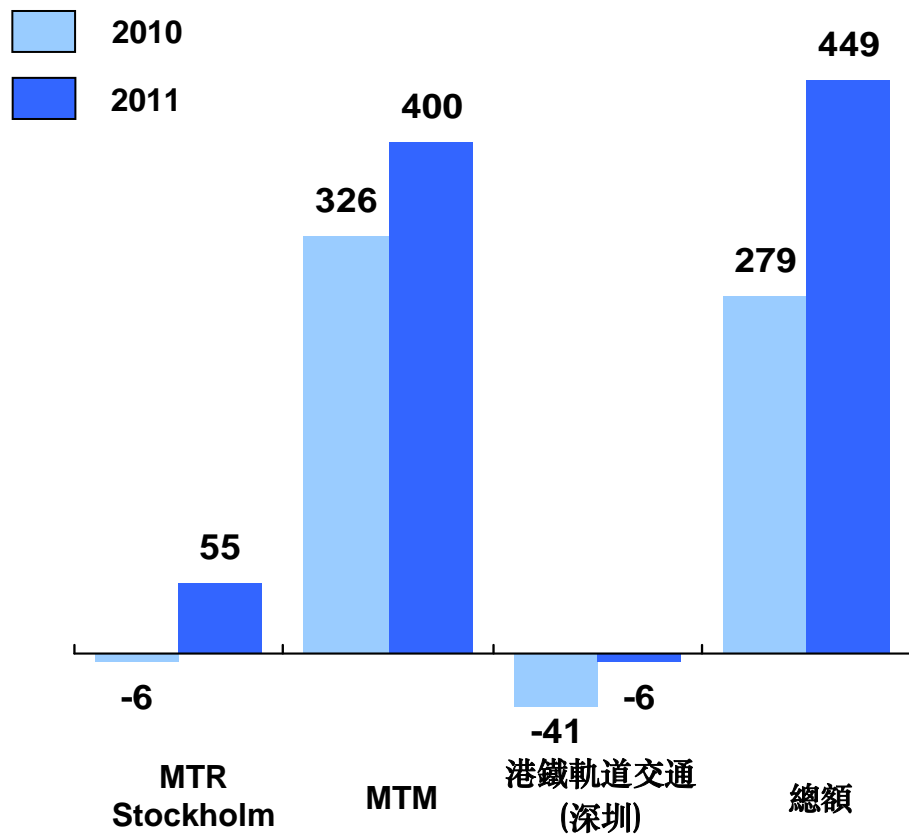
■ 南港島綫(東段)及觀塘綫延綫均採用鐵路加物業綜合發展經營模式，並已獲得位於黃竹坑及何文田的土地物業發展權

# 國內及海外鐵路業務

# 國內及海外鐵路業務

由附屬公司帶來的EBITDA：  
四億四千九百萬港元

(百萬港元)

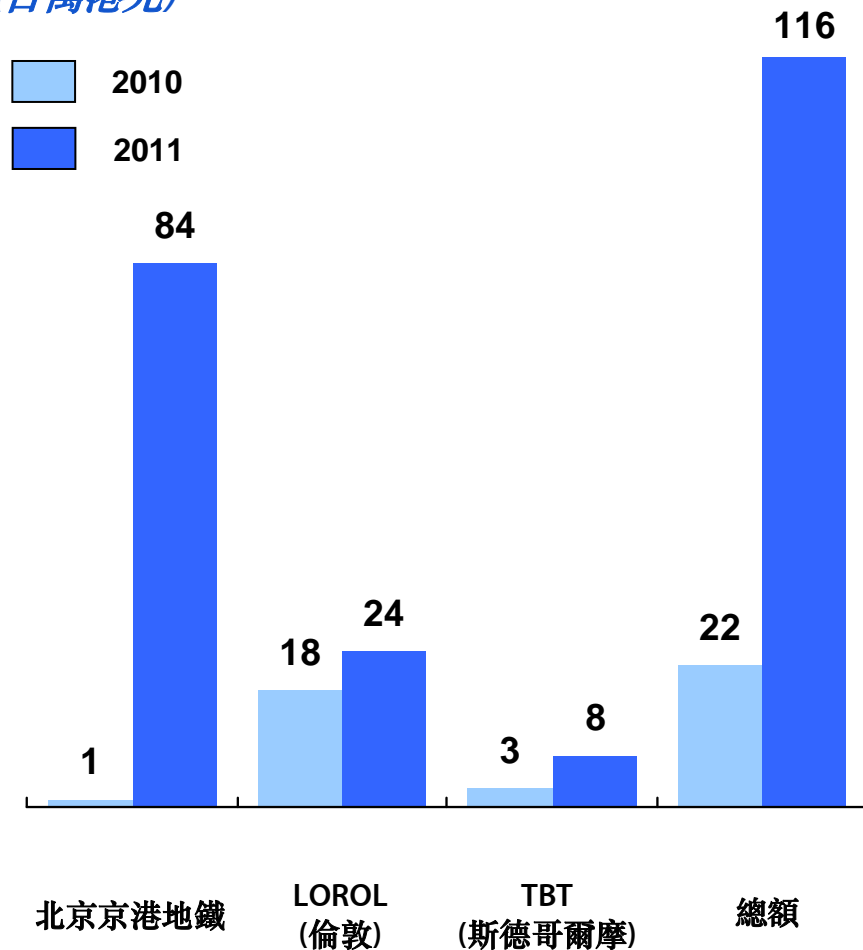


- 瑞典MTR Stockholm (MTRS)
  - 營運及財務表現提升
- 澳洲Metro Trains Melbourne (MTM)
  - 營運及財務表現提升
- 港鐵軌道交通(深圳) (SZMTR)
  - 深圳市軌道交通龍華綫第二期於二零一一年六月通車
  - 營運表現超出要求

# 國內及海外鐵路業務

由聯營公司帶來除稅後利潤：  
一億一千六百萬港元

(百萬港元)

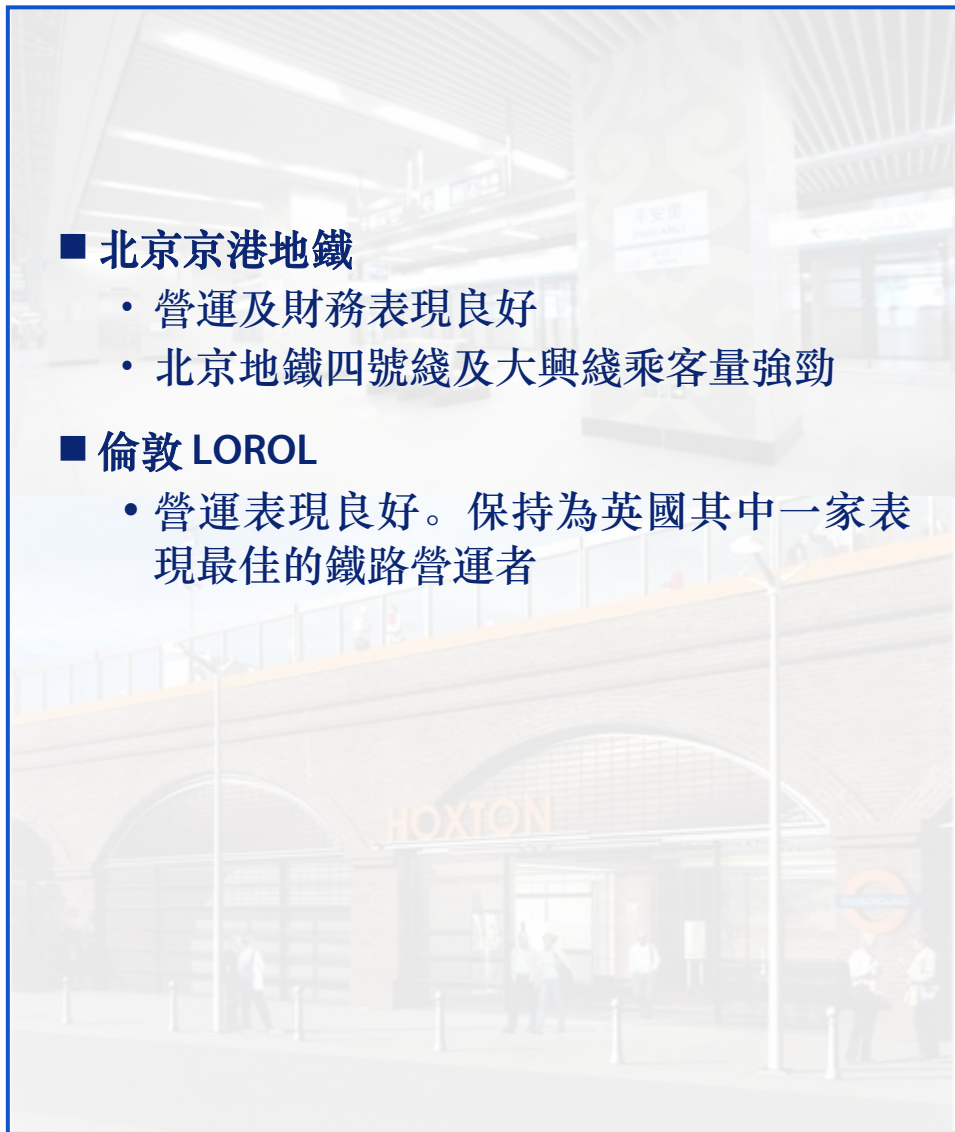


## ■ 北京京港地鐵

- 營運及財務表現良好
- 北京地鐵四號綫及大興綫乘客量強勁

## ■ 倫敦 LOROL

- 營運表現良好。保持為英國其中一家表現最佳的鐵路營運者



# 國內業務拓展機會

## 杭州

### 杭州地鐵一號綫

- 公私合營模式
- 於二零一零年三月簽署特許經營協議
- 經國家有關部門最後批准後即可落實

◎ 北京

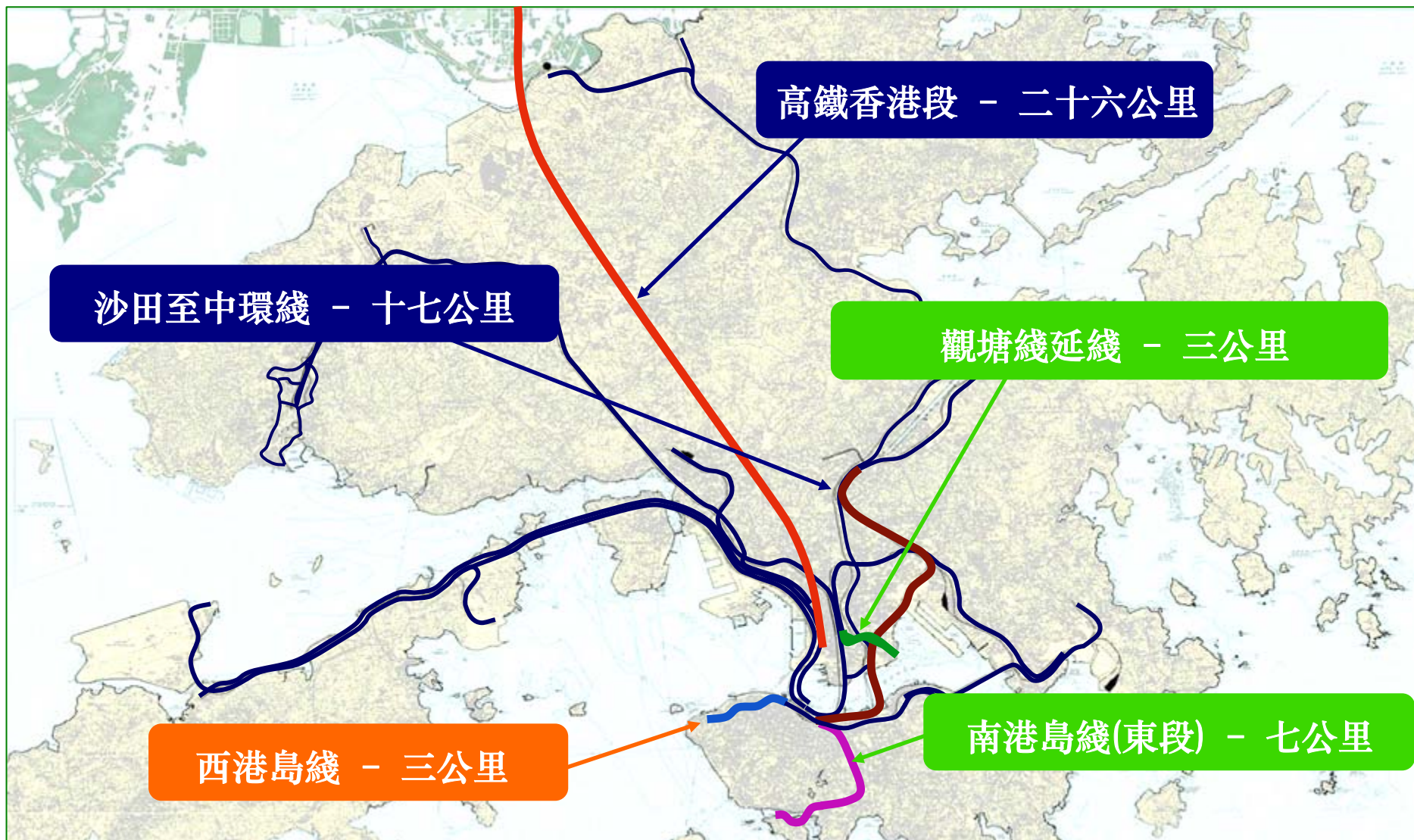
## 深圳

### 深圳市軌道交通龍華綫

- 獲得深圳市軌道交通龍華綫車廠上蓋一幅地皮的土地使用權

# 拓展計劃

# 香港新鐵路項目進展良好



■ 服務經營權模式

■ 現金資助模式

■ 鐵路加物業綜合發展經營模式



# 港鐵擁有權項目

## 西港島綫

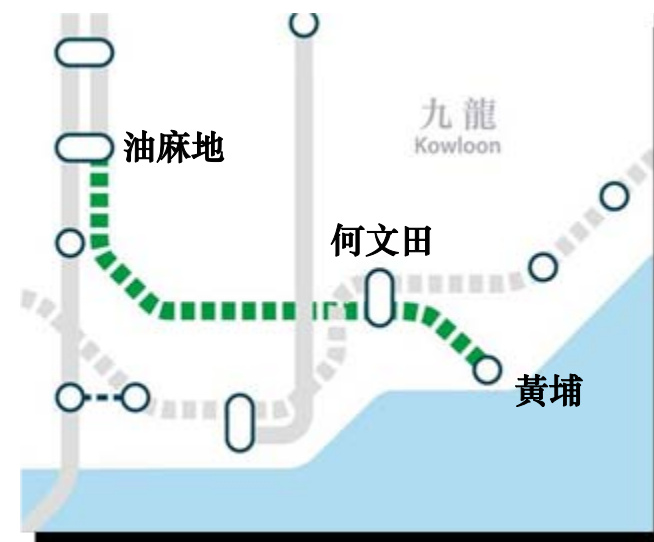
- 建造工程按計劃進行
- 預期於二零一四年投入服務

## 南港島綫(東段)

- 於二零一一年五月簽署工程項目協議
- 已獲位於黃竹坑的土地物業發展權
- 建造工程進行中
- 預期於二零一五年投入服務

## 觀塘綫延綫

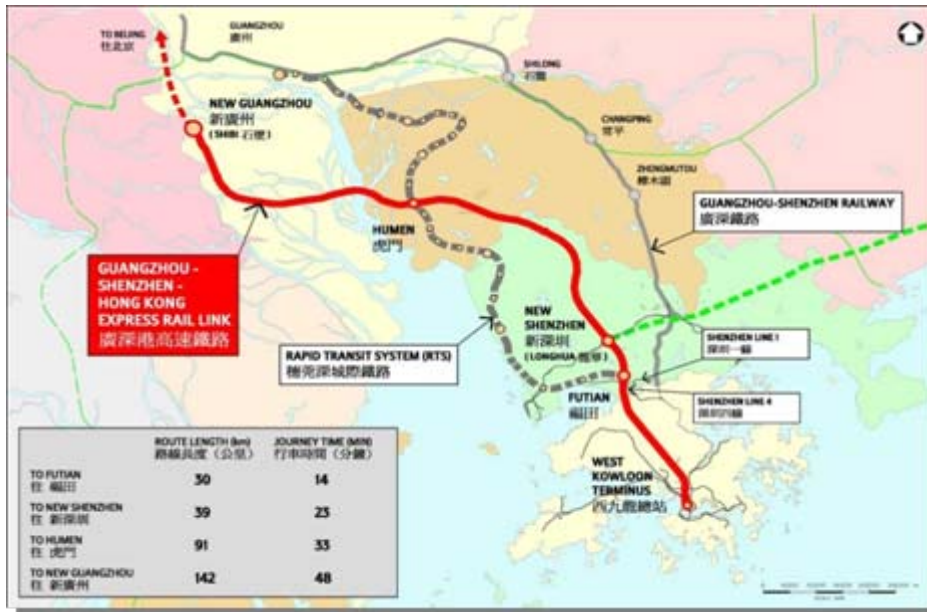
- 於二零一一年五月簽署工程項目協議
- 已獲位於何文田的土地物業發展權
- 建造工程進行中
- 預期於二零一五年投入服務



# 服務經營權項目

## 廣深港高速鐵路(香港段)

- 於二零一零年一月與政府簽署委託協議
- 建造工程按計劃進行
- 預期於二零一五年投入服務



## 沙田至中環綫

- 於二零一一年五月就金鐘及何文田之前期工程，與政府簽署委託協議
- 大圍至紅磡段的詳細設計已大致完成



# 財務業績

# 損益表

(百萬港元)

	2011	2010	變動(百分率)
香港客運業務收入	13,509	12,635	6.9
香港車站商務、物業租賃及管理收入	6,637	5,814	14.2
香港以外的鐵路附屬公司收入	12,279	10,144	21.0
其他業務收入	998	925	7.9
總收入	33,423	29,518	13.2
經營開支(不包括香港以外的鐵路附屬公司)	(9,469)	(8,736)	(8.4)
香港以外鐵路附屬公司的開支	(11,830)	(9,865)	(19.9)
EBITDA(不包括香港以外的鐵路附屬公司)	11,675	10,638	9.7
總EBITDA	12,124	10,917	11.1
物業發展利潤	4,934	4,034	22.3
總經營利潤	17,058	14,951	14.1
每年非定額付款	(647)	(45)	(1,337.8)
折舊及攤銷	(3,206)	(3,120)	(2.8)
利息及財務開支	(921)	(1,237)	25.5
投資物業重估	5,088	4,074	24.9
應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤	297	139	113.7
除稅前利潤	17,669	14,762	19.7
所得稅	(2,821)	(2,590)	(8.9)
股東應佔淨利潤*	14,716	12,059	22.0
每股盈利(港元)	2.55	2.10	21.4
基本業務利潤	10,468	8,657	20.9
基本業務每股盈利(港元)	1.81	1.51	19.9
末期每股股息(港元)	0.51	0.45	13.3
全年每股股息(港元)	0.76	0.59	28.8

\*未計算2011年及2010年分別為一億三千二百萬港元及一億一千三百萬港元的非控股權益。

# 基本業務分類利潤

(百萬港元)	<u>2011</u>	<u>2010</u>	變動 (百分率)
香港鐵路及相關業務(已扣除每年非定額付款)	4,560	4,064	12.2
香港以外的鐵路業務(包括聯營公司)	412	154	167.5
物業租賃及管理	2,483	2,298	8.1
其他 <sup>(1)</sup>	112	45	148.9
除稅前經常性利潤	7,567	6,561	15.3
經常性利潤稅項	(1,324)	(1,164)	
除稅後經常性利潤	6,243	5,397	15.7
除稅前物業發展利潤	4,945	4,045	22.2
物業發展稅項利潤	(720)	(785)	
除稅後物業發展利潤	4,225	3,260	29.6
基本業務利潤	<u>10,468</u>	<u>8,657</u>	20.9

註:

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

1. 包括顧問服務、昂坪360、八達通控股有限公司所帶來的利潤，項目研究及業務發展開支，以及為九廣鐵路/政府提供服務。

# 資產負債表

(百萬港元)

2011年12月31日

2010年12月31日

## 資產

投資物業	51,453	45,314
其他物業、機器及設備	76,687	77,276
服務經營權資產	23,928	21,467
在建鐵路工程	3,566	-
發展中物業	11,964	9,128
現金、銀行結餘及存款	16,100	13,334
銀行中期票據投資	2,626	3,627
應收帳項、按金及預付款項	3,964	3,061
給予物業發展商貸款	-	1,975
待售物業	3,757	1,936
應收關連人士的款項	402	330
其他	3,426	4,217
	<u>197,873</u>	<u>181,665</u>

## 負債

債項	23,168	21,057
應付帳項及應計費用	16,402	15,491
服務經營權負債	10,724	10,749
本期所得稅	597	1,018
遞延稅項負債	15,105	13,854
其他	2,832	2,203
	<u>68,828</u>	<u>64,372</u>
總權益	<u>129,045</u>	<u>117,293</u>

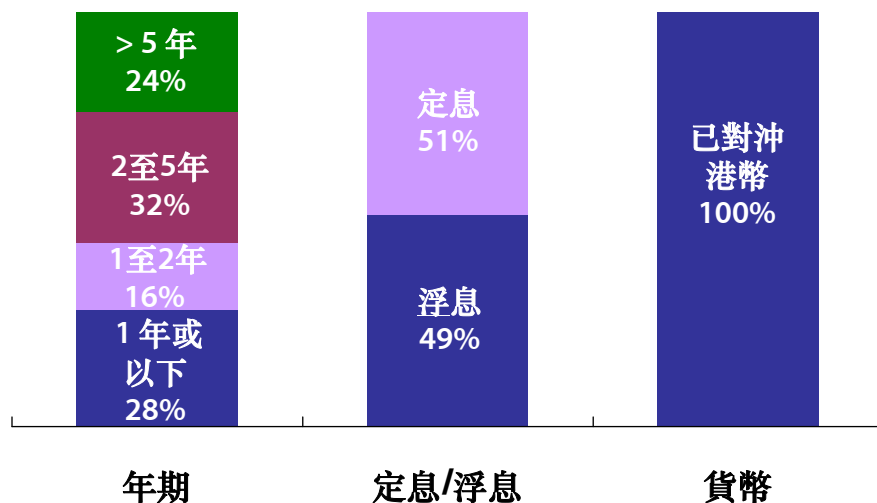
# 現金流量

(百萬港元)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>現金流入</b>		
經營活動所得的稅前現金淨額	12,489	11,920
收取對深圳市軌道交通龍華綫營運的政府資助	638	-
收取與物業發展有關的款項	3,593	5,249
其他	348	166
未包括政府對西港島綫現金資助的現金流入	<u>17,068</u>	<u>17,335</u>
政府對西港島綫項目的現金資助	-	12,252
現金流入總額	<u>17,068</u>	<u>29,587</u>
<b>現金流出</b>		
已付稅款	(2,103)	(1,011)
每年定額及非定額付款	(795)	(750)
資本性開支		
- 新鐵路項目	(6,611)	(5,766)
- 現有鐵路項目	(2,102)	(1,953)
- 與物業相關的項目	(1,330)	(4,617)
已付利息淨額	(421)	(757)
營運資金變動	34	63
其他	(95)	(61)
已付股息	(3,842)	(1,872)
現金流出總額	<u>(17,265)</u>	<u>(16,724)</u>
融資前現金流入/(流出)淨額	(197)	12,863
取用/(償還)貸款淨額	1,979	(3,015)
出售/(購買)銀行中期票據	1,000	(3,624)
現金增加淨額	<u>2,782</u>	<u>6,224</u>

# 財務及信貸比率

## 債務結構 (2011年12月31日)



未償還貸款總額：二百三十一億六千八百萬港元，較2010年12月31日增加二十一億一千一百萬港元

平均信貸利率： 3.1%

1.2個  
百分點

淨利息開支：九億二千一百萬港元

25.5%

與2010年比較

	2011年12月	2010年12月
淨負債/權益比率 <sup>(1)</sup>	11.9%	12.8%
利息保障(倍數)	2011 16.4x	2010 10.5x

1. 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，而現金包括銀行中期票據投資





# 展望

# 展望

## ■ 經常性業務

- 經濟增長減慢或會令香港鐵路業務的乘客量增長放緩。
- 車站商務及物業租賃是較穩定的業務，二零一二年的新訂租金將視乎市況而定。
- 我們的廣告業務較容易受經濟情況影響。如經濟增長疲弱，廣告業務的增長率可能會放緩。
- 位於將軍澳五十六區的商場預計於二零一二年上半年啟用。

## ■ 物業發展

- 車公廟發展項目的利潤入帳將視乎預售進展及獲發入伙紙的時間。預售可望於二零一二年開始，入伙紙則預計於二零一二年最後一季發出。
- 由現時至二零一二年年底，我們會因應市場情況，或會為大圍車站及天水圍輕鐵站項目進行招標。至於西鐵發展項目，我們作為代理，或會為朗屏(北)、朗屏(南)進行招標及為荃灣西站(五區)灣畔項目重新招標。