



港鐵公司

二零一二年年度業績報告

二零一三年三月十一日

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

行政總裁韋達誠先生

二零一二年表現穩健

所有業務繼續保持穩健的財務表現

本地及國際之業務在營運及安全方面均有高水平的表現

拓展項目取得重要進展 –
沙田至中環綫
杭州地鐵一號綫
北京地鐵十四號綫

財務摘要

(百萬港元)

	2012	2011	變動
總收入	35,739	33,423	6.9%
收入 (不包括中國內地及國際的附屬公司)	22,953	21,012	9.2%
總EBITDA	13,083	12,124	7.9%
EBITDA (不包括中國內地及國際的附屬公司)	12,481	11,677	6.9%
總EBITDA盈利率	36.6%	36.3%	0.3個 百分點
EBITDA盈利率 (不包括中國內地及國際的附屬公司)	54.4%	55.6%	1.2個 百分點
物業發展利潤	3,238	4,934	34.4%
除稅前利潤	15,564	17,669	11.9%
股東應佔淨利潤*	13,532	15,556	13.0%
每股盈利(港元)*	2.34	2.69	13.0%
基本業務利潤	9,775	10,468	6.6%
基本業務每股盈利(港元)	1.69	1.81	6.6%
每股股息(港元)	0.79	0.76	3.9%

新企業策略



繼續提升及投放
資源改善服務

拓展及加強
香港的核心業務

加快中國內地
及海外的拓展

香港客運業務

用心聽 用心做

Listening Responding





每周於繁忙及非繁忙時段增加一千二百班列車

增設四部升降機、一所公共洗手間
及二百三十一張座椅

百分之八十的受訪乘客認為列車和月台擠迫情況有所改善
百分之九十滿意候車時間

二零一二年的服務表現出色

繼續維持世界級的列車服務
準時度百分之九十九點九

五分鐘或以上的服務延誤下跌百分之二十三

每年投放超過四十億港元定期維修及提升鐵路資產

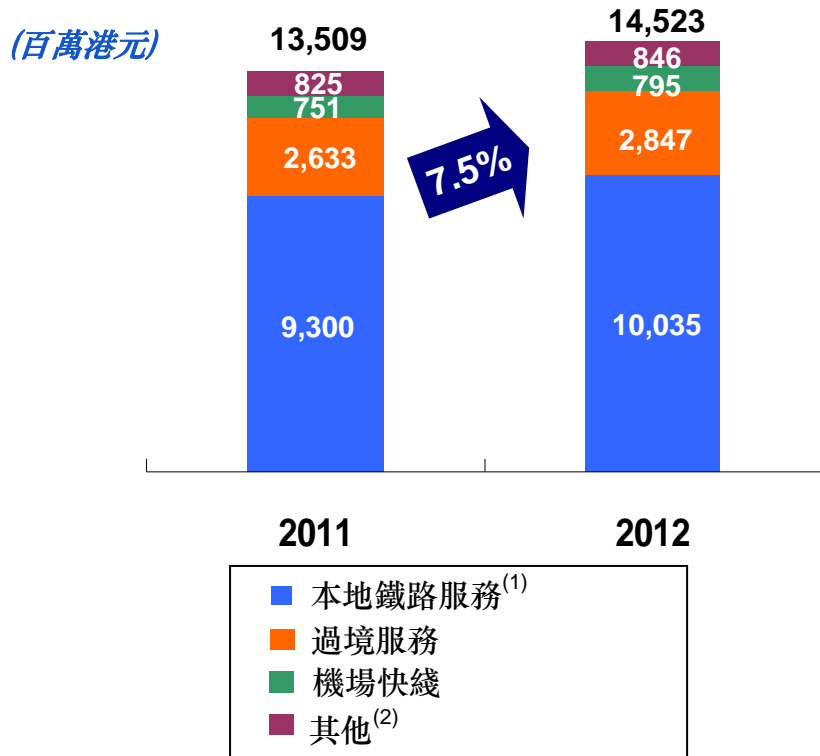
香港客運業務

總乘客量：十七億七千一百萬人次

↑ 4.7%

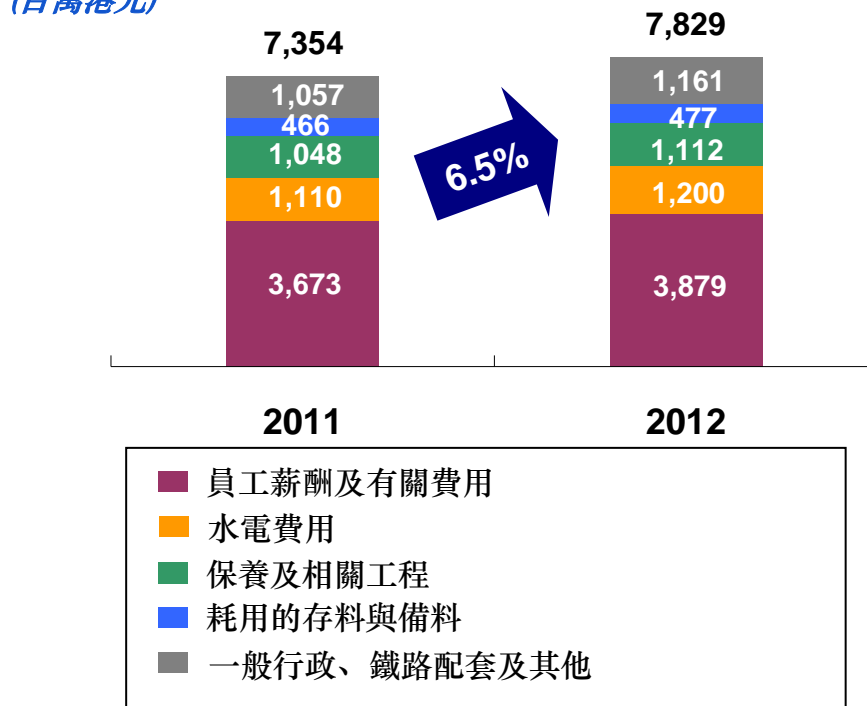
收入

(百萬港元)



成本

(百萬港元)



EBITDA:
六十六億九千四百萬港元

↑ 8.8%

EBITDA盈利率: 46.1%

↑ 0.5個百分點

- 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

本地鐵路服務車費收入⁽¹⁾：
一百億三千五百萬港元

↑ 7.9%

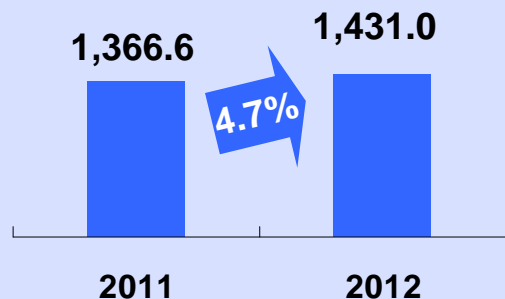
過境服務車費收入：
二十八億四千七百萬港元

↑ 8.1%

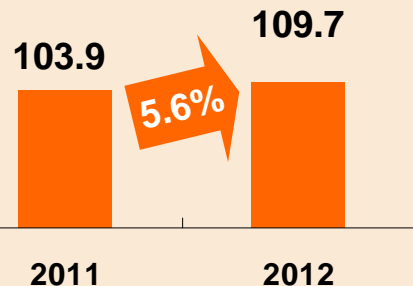
機場快綫車費收入：
七億九千五百萬港元

↑ 5.9%

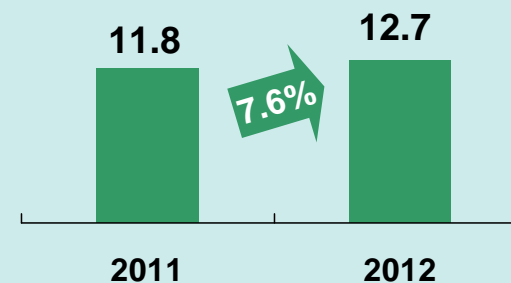
本地鐵路服務乘客量
(百萬人次)



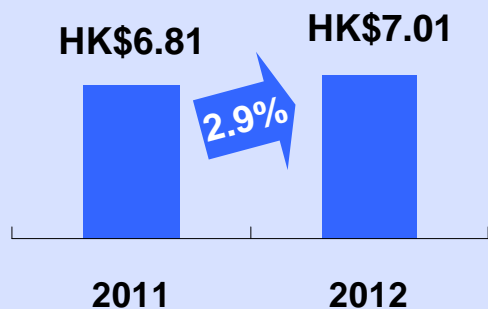
過境服務乘客量
(百萬人次)



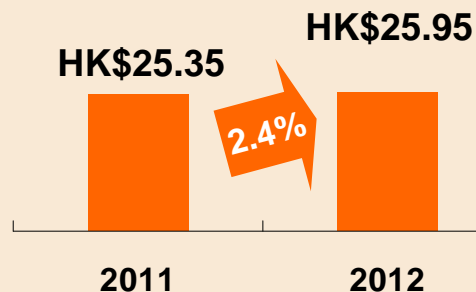
機場快綫乘客量
(百萬人次)



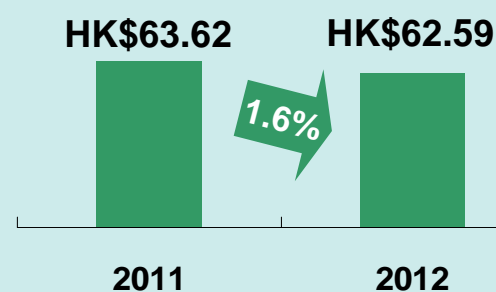
本地鐵路服務平均車費



過境服務平均車費



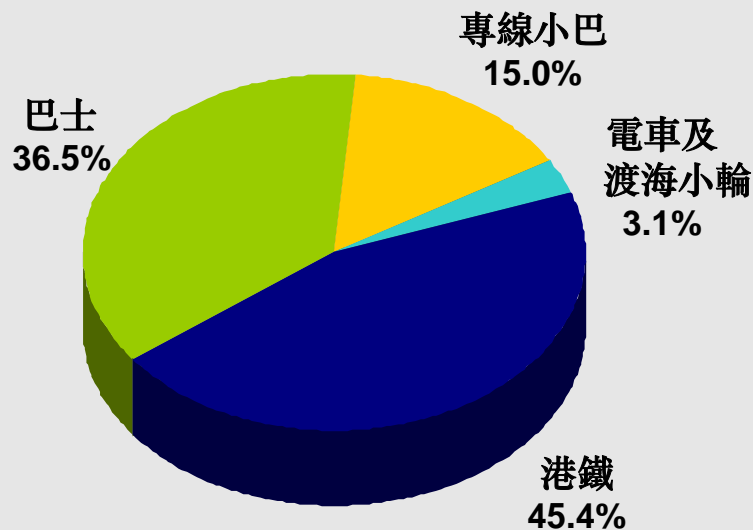
機場快綫平均車費



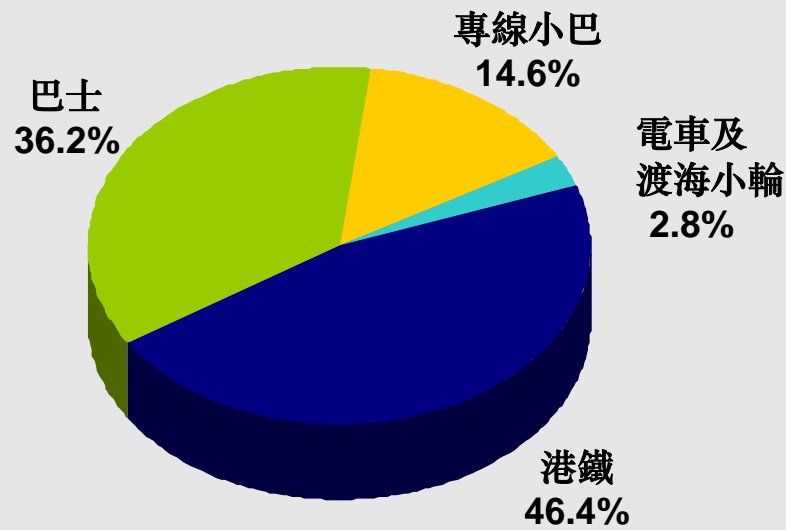
1. 本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、西鐵綫和馬鞍山綫。

市場佔有率

香港專營公共交通工具



2011



2012

機場快綫

21.8%

21.8%

2011 ⁽¹⁾

2012 ⁽¹⁾

過境服務

54.5%

54.2%

2011

2012

過海服務

66.2%

66.7%

2011

2012

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

收入：
三十六億八千萬港元

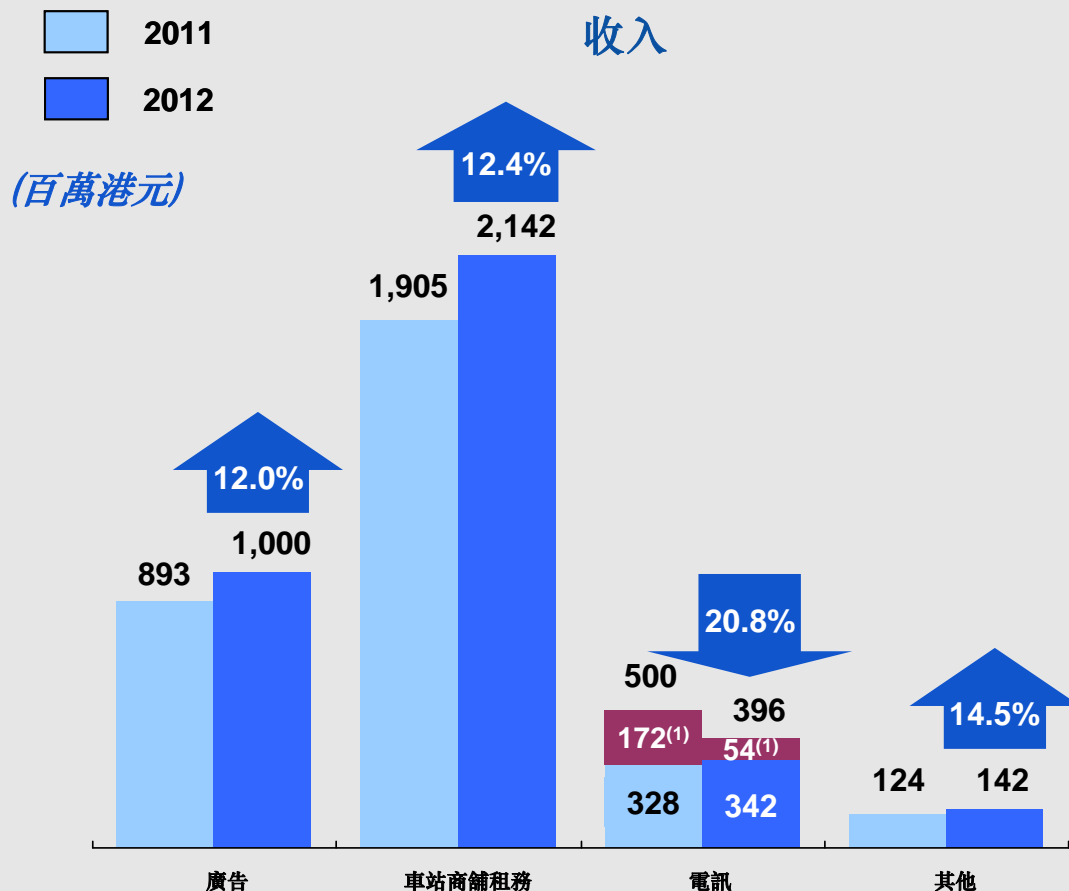
↑ 7.5%

成本：
三億九千七百萬港元

↑ 10.9%

EBITDA：
三十二億八千三百萬港元

↑ 7.1%



- 羅湖及紅磡免稅店的新租約由二零一三年一月一日起生效，租金有顯著上升
- 商舖總數達至一千三百三十一間，佔五萬五千八百九十八平方米
 - 二零一二年新增了三十七間商舖，佔九百六十六平方米
- 電訊業務 - 撇除一次性收益，收入上升百分之四點三
- 現正進行車站提升工程，以提供4G電訊服務
- 成本上升主要由於廣告代理佣金、政府地租及差餉增加所致

EBITDA盈利率⁽²⁾：
89.1% ↑ 0.1個百分點

1. 二零一一年的一次性2G電訊服務終止費用較二零一二年為高
2. EBITDA 盈利率不包括2G電訊服務終止費用

香港物業業務

香港物業租賃及管理業務

收入：
三十四億一百萬港元

↑ 10.3%

成本：
六億二千七百萬港元

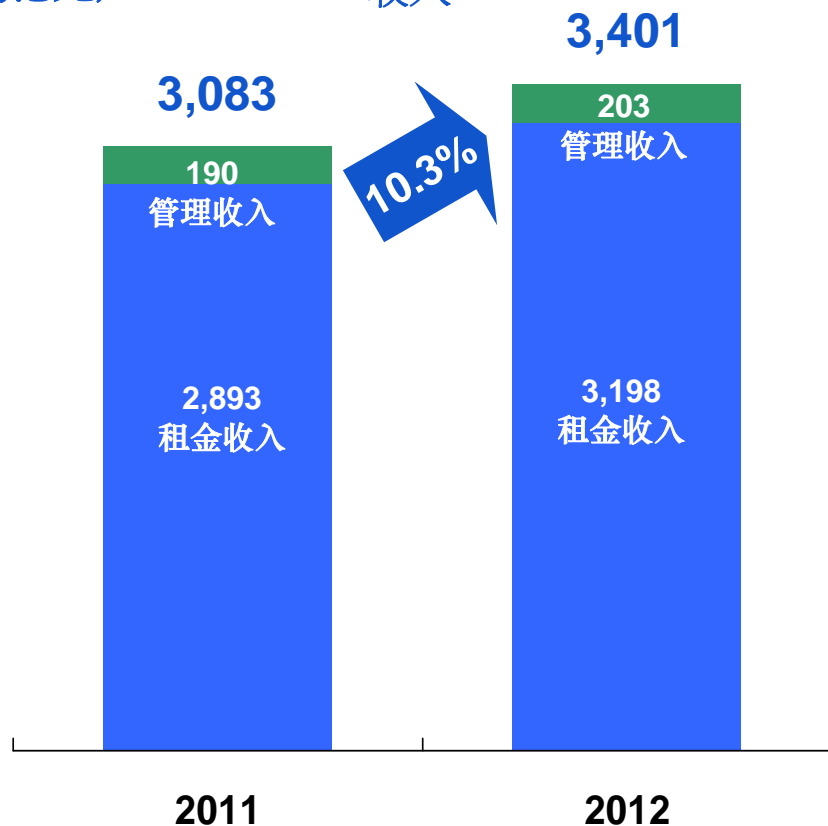
↑ 6.8%

EBITDA：
二十七億七千四百萬港元

↑ 11.1%

(百萬港元)

收入



- 香港商場新訂租金平均上升百分之十六
- 我們於香港的第十三個商場 - PopCorn 於二零一二年三月開幕，深受顧客歡迎
- 我們與國際金融中心二期寫字樓一個現有租戶續約，新訂租約由二零一四年七月一日起生效
- 投資組合 - 二零一二年十二月
 - 香港零售：十三個商場總面積二十一萬二千六百一十二平方米⁽¹⁾
 - 香港寫字樓：四萬九百六十九平方米⁽¹⁾
- 成本上升主要由於政府地租及差餉增加所致

EBITDA盈利率：

81.6% ↑ 0.6個百分點

1. 港鐵應佔可出租樓面面積

物業發展

物業發展利潤：

三十二億三千八百萬港元



- 物業發展利潤來自車公廟站漆岸8號的利潤入帳，及銷售名城、銀湖天峰及御龍山尚餘的單位
- 位處車公廟站的漆岸8號已於二零一二年上半年開始預售，截至二零一二年十二月三十一日已出售超過百分之八十三單位

中國內地及國際業務

中國內地及國際業務 – 附屬公司

帶來的EBITDA：六億二百萬港元

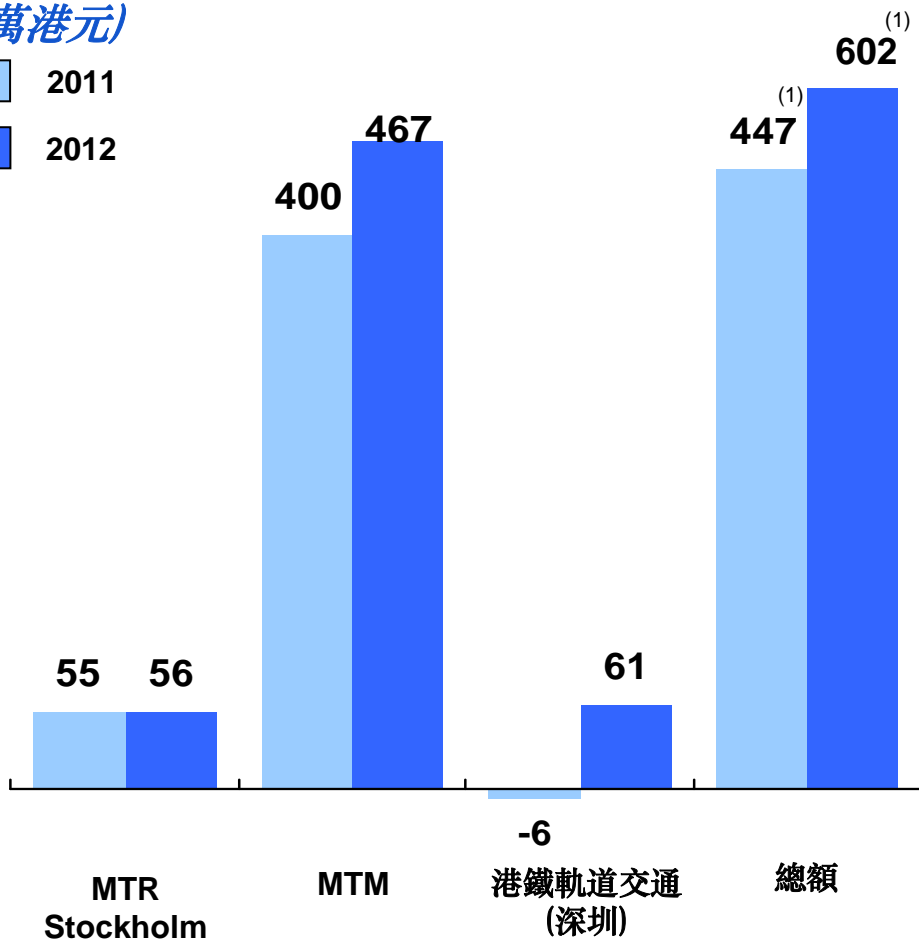
(百萬港元)



2011



2012



■ Metro Trains Melbourne (MTM)

- 營運表現良好
- 財務表現良好

■ MTR Stockholm (MTRS)

- 營運表現良好
- 由於支出較預期為高，財務表現遜於預期

■ 港鐵軌道交通(深圳)(SZMTR)

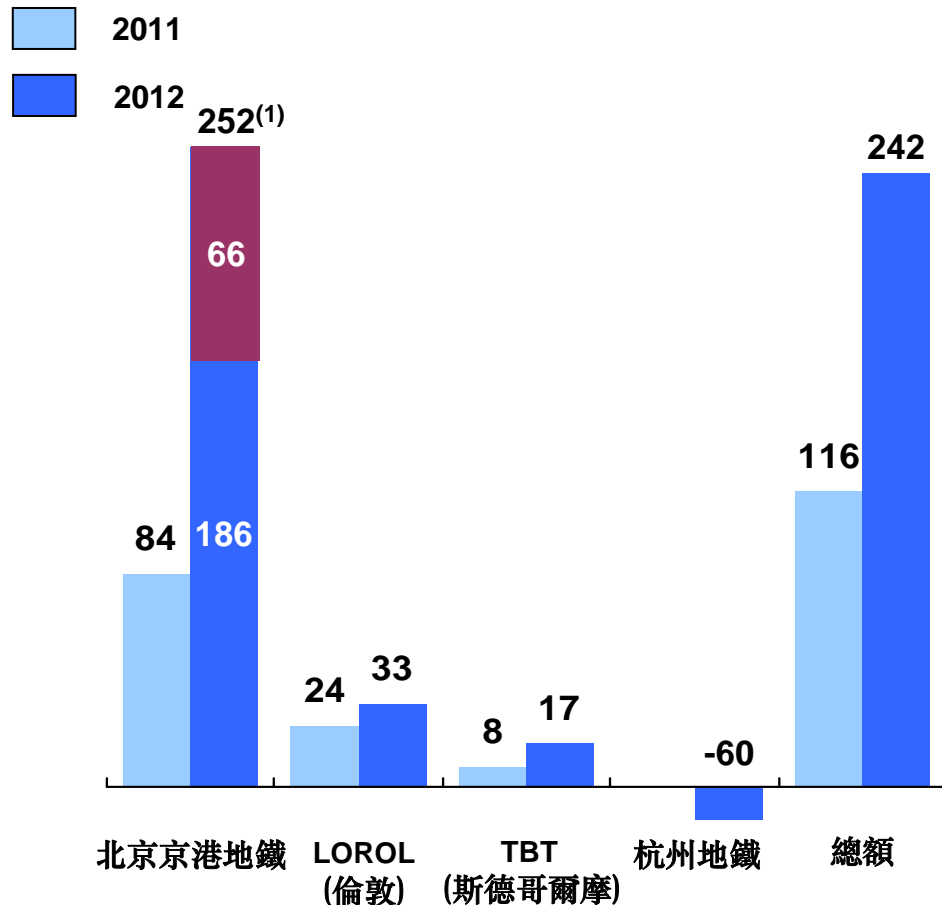
- 營運表現良好
- 由於乘客量較預期為低，財務表現亦遜於預期

1. 包括中國內地物業租賃及管理業務2012年及2011年分別為一千八百萬港元及負二百萬港元的EBITDA

中國內地及國際業務 – 聯營公司

由聯營公司帶來除稅後利潤：二億四千二百萬港元

(百萬港元)



1. 包括過往年度的六千六百萬港元一次性會計調整

■ 北京京港地鐵(BJMTR)，中國內地

- 自通車以來已服務超過十億乘客
- 保持高的列車服務準時度及按照編定班次行走水平，並獲評定為中國三大地鐵營運者之一
- 即使作出過往年度的一次性會計調整，財務表現亦較預期為佳

■ 倫敦 LOROL，英國

- East London Line最後一期工程完成後，鐵路網絡增加了兩個車站及十二公里
- 二零一二年倫敦奧運會舉行期間營運表現良好
- 財務表現較預期為佳
- 營運專營權獲延續至二零一六年

■ 杭州地鐵(HZMTR)，中國內地

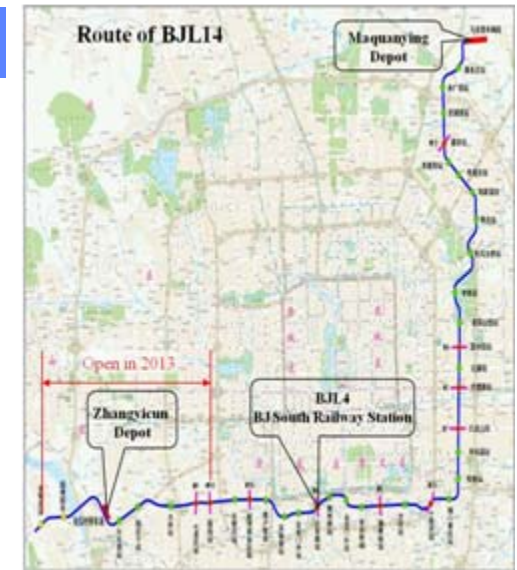
- 杭州地鐵一號綫於二零一二年十一月通車
- 每日載客量為十五萬人次

香港以外的拓展計劃

香港以外的拓展計劃 - 中國內地

北京地鐵十四號綫

- 於二零一二年十一月草簽特許經營協議，經國家有關部門最後批准後即可落實
- 綫路長度：四十七公里
- 車站數目：三十七個 (十個轉綫車站)
- 預計第一期將於二零一三年年中通車，而第二期將於二零一四年年底，第三期將於二零一六年年間
- 北京京港地鐵投資額：一百五十億元人民幣
- 港鐵額外注入二十二億元人民幣的額外資金
- 公私合營模式



深圳物業發展

- 自行發展模式
- 項目總樓面面積：二十萬六千一百六十七平方米
 - 商務面積：一萬平方米
- 單位數目：二千個
- 預計於二零一四年開始預售第一期
- 總投資額約為四十億元人民幣，包括二十億元人民幣的地價



香港以外的拓展計劃 – 國際

英國

Essex Thameside

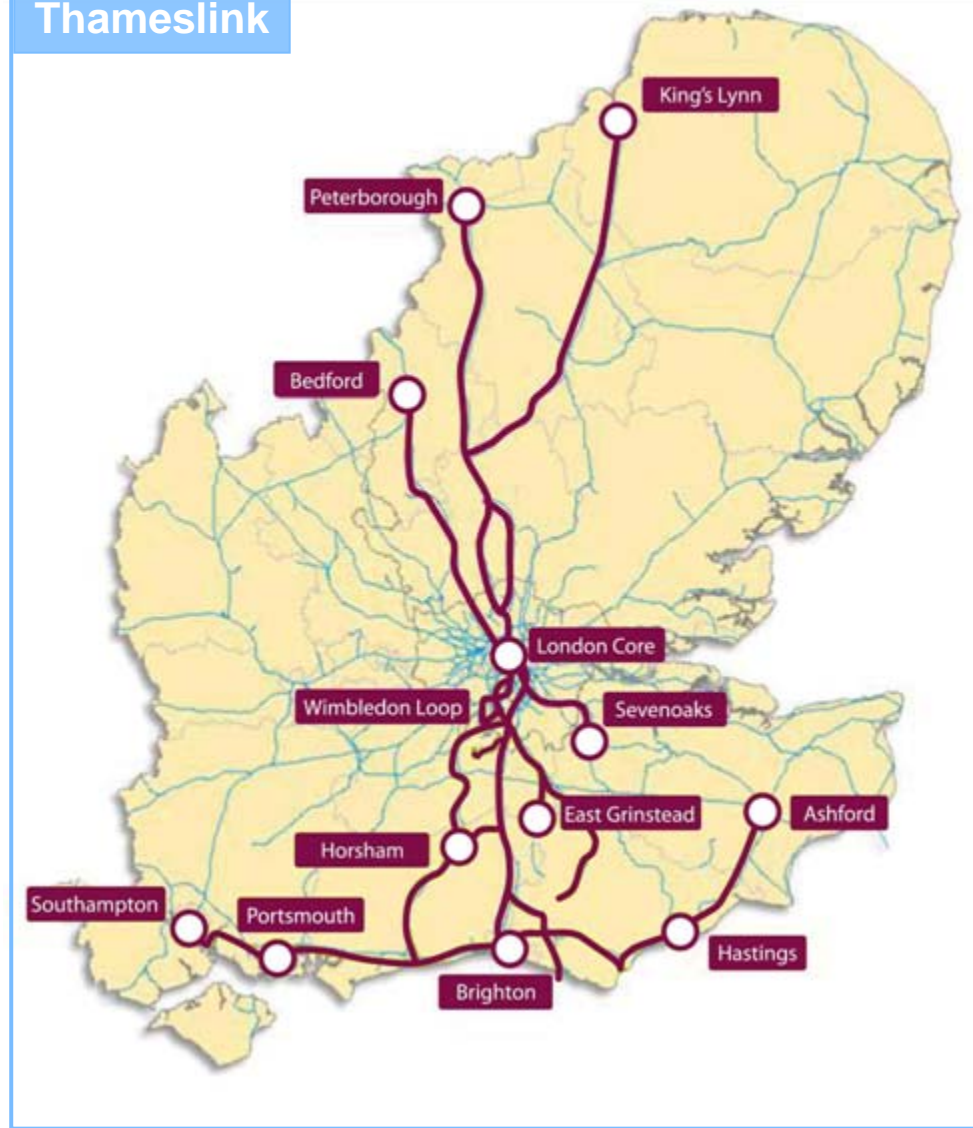
- 投標工作將於二零一三年較後時間重啟
- 綫路長度：一百二十九公里
- 車站數目：二十四個
- 乘客量：每年三千二百萬人次



Thameslink

- 投標詳情於二零一三年春季公布
- 綫路長度：一千一百七十公里
- 車站數目：二百三十五個
- 乘客量：每年二億四千萬人次

Thameslink



香港的拓展計劃

香港現有的新鐵路項目

沙田至中環綫



- 於二零一二年五月與政府簽署委託協議
- 建造工程於二零一二年六月展開
- 預計大圍至紅磡段將於二零一八年投入服務，而紅磡至金鐘段於二零二零年投入服務
- 服務經營權模式



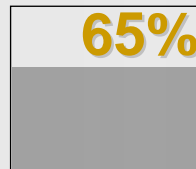
香港現有的新鐵路項目

西港島綫

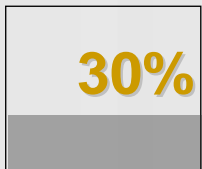


- 建造工程於二零零九年展開
- 預期於二零一四年投入服務
- 現金資助模式

65% 完成



30% 完成



- 建造工程於二零一一年展開
- 預期於二零一五年投入服務
- 鐵路加物業綜合發展經營模式



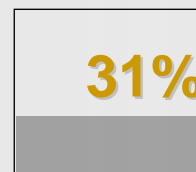
南港島綫
(東段)

觀塘綫延綫

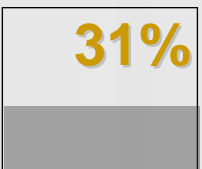


- 建造工程於二零一一年展開
- 預期於二零一五年投入服務
- 鐵路加物業綜合發展經營模式

31% 完成



31% 完成



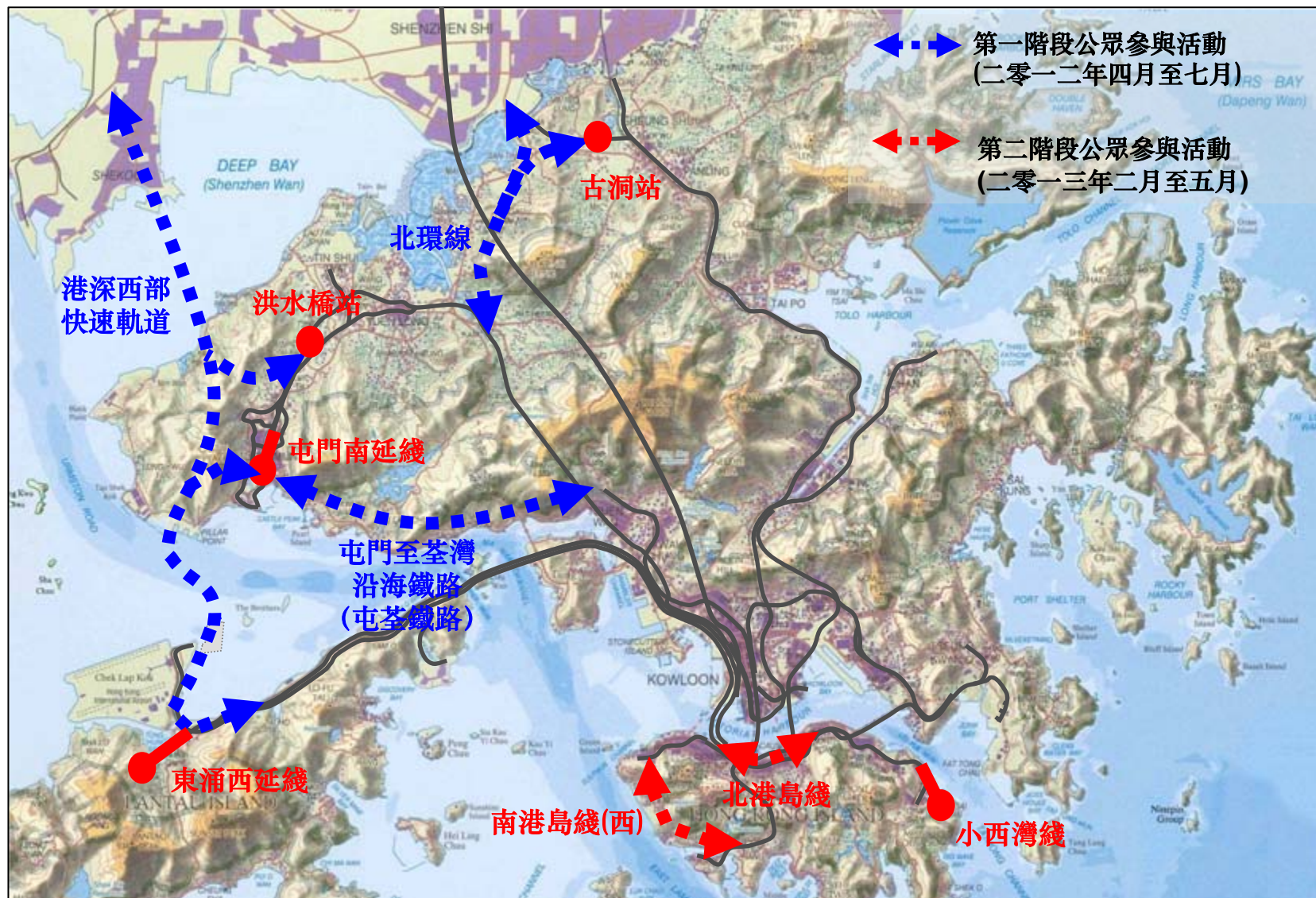
- 建造工程於二零一零年展開
- 預期於二零一五年投入服務
- 服務經營權模式



廣深港高速鐵路
香港段

鐵路發展策略2000的檢討及修訂(RDS-2U)

第一階段及第二階段公眾參與活動



財務業績

副行政總裁梁國權先生

損益表

(百萬港元)

	2012	2011	變動(百分率)
香港客運業務收入	14,523	13,509	7.5
香港車站商務、物業租賃及管理收入	7,081	6,505	8.9
中國內地及國際的附屬公司收入	12,786	12,411	3.0
其他業務收入	1,349	998	35.2
總收入	35,739	33,423	6.9
經營開支(不包括中國內地及國際的附屬公司)	(10,472)	(9,335)	(12.2)
中國內地及國際的附屬公司開支	(12,184)	(11,964)	(1.8)
EBITDA (不包括中國內地及國際的附屬公司)	12,481	11,677	6.9
總EBITDA	13,083	12,124	7.9
物業發展利潤	3,238	4,934	(34.4)
總經營利潤	16,321	17,058	(4.3)
每年非定額付款	(883)	(647)	(36.5)
折舊及攤銷	(3,208)	(3,206)	(0.1)
利息及財務開支	(879)	(921)	4.6
投資物業重估	3,757	5,088	(26.2)
應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤	456	297	53.5
除稅前利潤	15,564	17,669	(11.9)
所得稅	(1,893)	(1,981)	4.4
股東應佔淨利潤*	13,532	15,556	(13.0)
每股盈利(港元)	2.34	2.69	(13.0)
基本業務利潤	9,775	10,468	(6.6)
基本業務每股盈利(港元)	1.69	1.81	(6.6)
末期每股股息(港元)	0.54	0.51	5.9
全年每股股息(港元)	0.79	0.76	3.9

*未計算2012年及2011年分別為一億三千九百萬港元及一億三千二百萬港元的非控股權益。

基本業務分類利潤

(百萬港元)	<u>2012</u>	<u>2011</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)	5,165	4,560	13.3
中國內地及國際業務 (包括聯營公司)	606	405	49.6
香港物業租賃及管理	2,764	2,490	11.0
其他 ⁽¹⁾	<u>(87)</u>	<u>112</u>	(177.7)
除稅前經常性利潤	8,448	7,567	11.6
經常性利潤稅項	(1,377)	(1,324)	(4.0)
除稅後經常性利潤	7,071	6,243	13.3
除稅前物業發展利潤	3,238	4,945	(34.5)
物業發展利潤稅項	(534)	(720)	25.8
除稅後物業發展利潤	2,704	4,225	(36.0)
基本業務利潤	<u>9,775</u>	<u>10,468</u>	(6.6)

註:

上述所有業務分類利潤為除稅前利潤。

1. 包括顧問服務、昂坪360及八達通控股有限公司所帶來的利潤/虧損，項目研究及業務發展開支(包括2012年及2011年分別為一億三千七百萬港元及三千三百萬港元的杭州一號綫動員及支援費用)，以及為九廣鐵路/政府提供服務。

資產負債表

(百萬港元)

2012年12月31日

2011年12月31日

資產

投資物業

55,314

51,453

其他物業、機器及設備

76,088

76,687

服務經營權資產

24,492

23,928

在建鐵路工程

7,458

3,566

發展中物業

10,430

11,964

現金、銀行結餘及存款

18,664

16,100

銀行中期票據投資

-

2,626

應收帳項、按金及預付款項

4,474

3,964

待售物業

3,016

3,757

應收關連人士的款項

785

402

聯營公司權益

3,825

948

其他

2,369

2,475

206,915

197,870

負債

債項

23,577

23,168

應付帳項及應計費用

15,119

16,402

服務經營權負債

10,690

10,724

本期所得稅

406

597

遞延稅項負債

9,857

9,498

其他

2,786

2,832

62,435

63,221

總權益

144,480

134,649

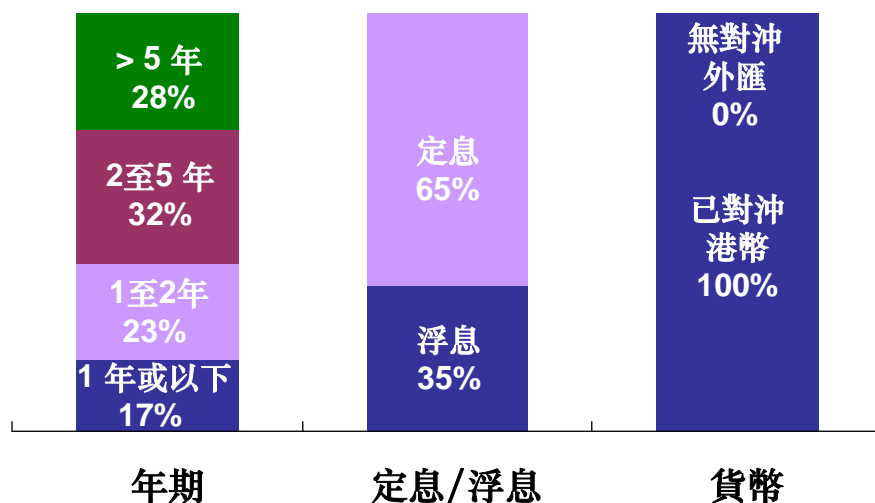
現金流量

(百萬港元)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
現金流入		
營運活動所得的稅前現金淨額	13,151	12,200
營運資金流動	1,550	289
收取對深圳市軌道交通龍華綫營運的政府資助	637	638
收取與物業發展有關的款項	5,677	3,593
其他	645	146
現金流入總額	<u>21,660</u>	<u>16,866</u>
現金流出		
已付稅款	(1,799)	(2,103)
每年定額及非定額付款	(1,397)	(795)
資本性開支		
- 新鐵路項目	(7,254)	(6,611)
- 現有鐵路項目	(2,327)	(2,102)
- 與物業相關的項目	(1,544)	(1,330)
沙田至中環綫有關的委託工程(支出)/收取淨額	(148)	170
已付利息淨額	(438)	(421)
聯營公司投資	(2,734)	-
其他	-	(29)
已付股息	(4,519)	(3,842)
現金流出總額	<u>(22,160)</u>	<u>(17,063)</u>
融資前現金流出淨額	(500)	(197)
取用貸款淨額	385	1,979
贖回銀行中期票據	<u>2,624</u>	<u>1,000</u>
現金增加淨額	<u><u>2,509</u></u>	<u><u>2,782</u></u>

財務及信貸比率

債務結構 (2012年12月31日)



未償還貸款總額：增加四億九百萬港元
至二百三十五億七千七百萬港元

平均信貸利率： 3.3%

↑
0.2個
百分點

淨利息開支：
八億七千九百萬港元

↓
4.6%

與2011年比較

淨負債/權益比率 ⁽¹⁾	2012年12月	2011年12月
	10.9%	11.4%
利息保障	2012	2011
	13.2x	14.5x

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

- 經常性業務將受惠於香港經濟的持續增長、乘客量增加、新訂租金的提高及廣告業務的持續推廣。
- 二零一三年正是兩鐵合併後之第五年，現正為票價調整機制進行檢討，計劃於三月底完成。而機制將一如過往於二零一三年六月實施。值得注意的一點是，在二零一二年六月票價調整時推出的車費優惠及推廣的財務成本，將繼續成為二零一三年的支出。

■ 物業發展

- 基於現時的建造進度，我們預期現時發展中物業項目將不會於二零一三年入帳。但銷售尚餘單位或可帶來物業發展利潤。
- 接下來的十二個月，因應市場情況，我們打算為大圍車站項目、天水圍輕鐵站項目和另一個於日出康城第四期的項目進行招標。就西鐵的物業發展，我們作為九廣鐵路相關附屬公司的代理，或會為朗屏站(南)項目進行招標。

答問時間