



港鐵公司

二零一六年業績報告

二零一七年三月七日

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

二零一六年 – 碩果纍纍的一年

穩健成果

- 合理的財務成績
 - 經常性業務利潤上升百分之四點一
 - 物業發展利潤處於較低水平
 - 基本業務利潤下跌百分之十三點三

具抗跌力的業務表現

- 香港
 - 全球首屈一指的安全及服務表現
 - 車站商務及物業租賃 – 保持增長
 - 物業招標 – 批出項目包括「日出康城」第十期及何文田站第一期
- 香港以外
 - 營運表現良好及財務成績合理

實現里程碑

- 「鐵路2.0」 – 觀塘綫延綫及南港島綫(東段)順利開通
- 高鐵香港段協議獲得通過
- 成立港鐵學院
- 北京地鐵十六號綫第一期通車
- 接管Stockholm commuter rail (Stockholms pendeltåg) 的專營權

可持續增長

- 香港
 - 投放超過八十億港元為本港鐵路網絡進行維修、更新及升級工程
 - 「鐵路2.0」 – 高鐵香港段及沙中綫進度合理
 - 《鐵路發展策略2014》
 - 商場擴建工程及物業發展項目進展良好
 - 提前檢討票價調整機制
- 香港以外
 - 繼續就數個潛在項目提交標書或進行磋商

財務摘要

(百萬港元)	2016	2015	變動
總收入	45,189	41,701	↑ 8.4%
總EBITDA	17,313	16,120	↑ 7.4%
EBITDA盈利率	38.3%	38.7%	↓ 0.4個百分點
EBITDA盈利率 (不包括中國內地及國際附屬公司)	53.9%	53.3%	↑ 0.6個百分點
總 EBIT ⁽¹⁾	11,399	10,622	↑ 7.3%
EBIT盈利率 ⁽¹⁾	25.2%	25.5%	↓ 0.3個百分點
EBIT 盈利率 (不包括中國內地及國際附屬公司)⁽¹⁾	34.8%	34.8%	—
經常性業務利潤⁽²⁾	8,916	8,565	↑ 4.1%
香港及中國內地物業發展除稅後利潤	530	2,329	↓ 77.2%
基本業務利潤⁽²⁾	9,446	10,894	↓ 13.3%
投資物業重估	808	2,100	↓ 61.5%
公司股東應佔淨利潤 ⁽²⁾	10,254	12,994	↓ 21.1%
每股盈利 (港元) ⁽²⁾	1.74	2.22	↓ 21.6%
基本業務每股盈利 (港元)⁽²⁾	1.61	1.87	↓ 13.9%
每股普通股息 (港元)	1.07	1.06	↑ 1.0%

1. 不包括香港物業發展
2. 已扣除非控股權益



香港客運業務

香港客運業務

安全水平

- 全球首屈一指的安全表現
- 二零一七年二月發生的列車縱火事件

服務表現

- 每周日的乘客量超過五百五十萬人次
- 乘客車程的準時程度達百分之九十九點九
- 鐵路服務表現是自兩鐵合併以來最佳的一年

票價調整機制

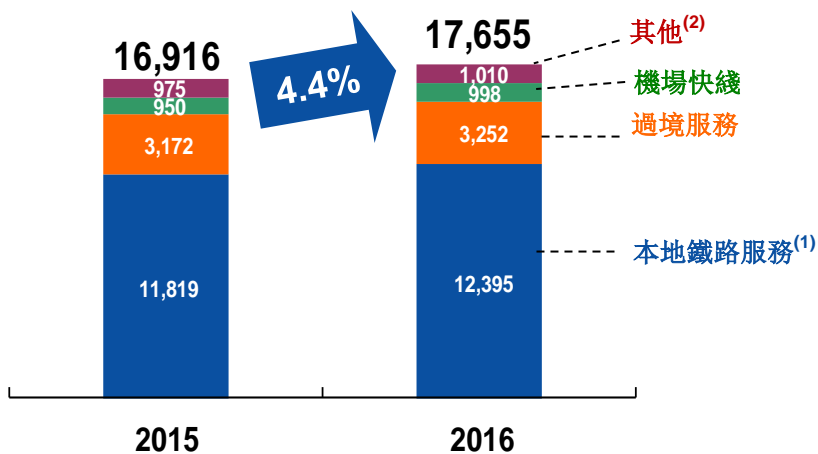
- 具透明度及客觀
- 維持服務質素
- 票價於可負擔的水平
- 提前檢討票價調整機制—現正與政府進行磋商

香港客運業務

總乘客量：十九億四千八百八十萬人次 **0.5%**

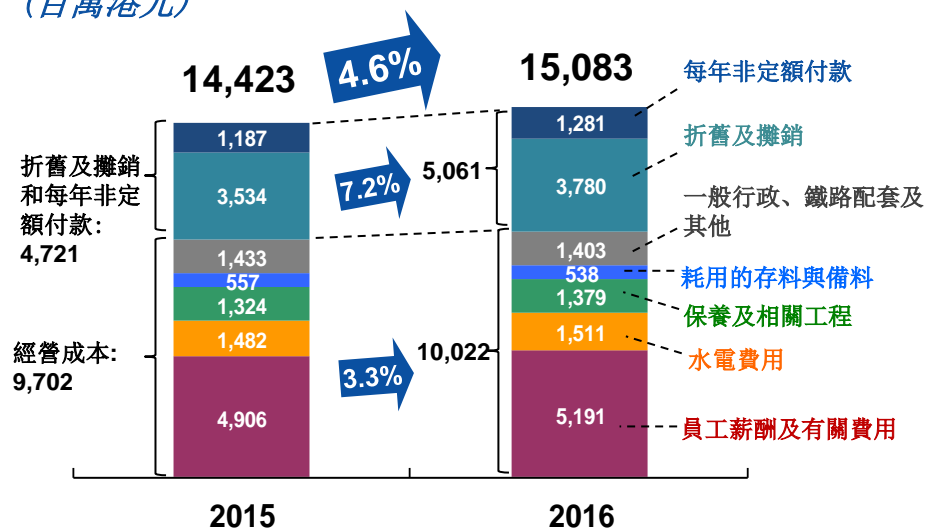
收入

(百萬港元)



成本

(百萬港元)



EBITDA:

七十六億三千三百萬港元

5.8%

盈利率:

43.2%

0.6個百分點

EBIT⁽³⁾:

二十五億七千二百萬港元

3.2%

盈利率:

14.6%

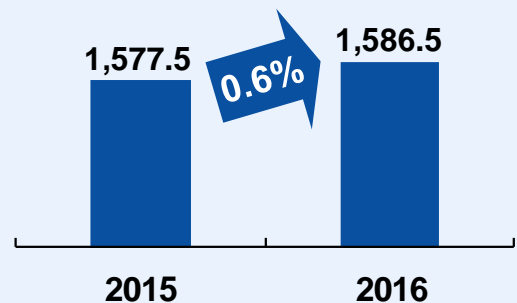
0.1個百分點

- 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
- 扣除折舊、攤銷及每年向九鐵公司支付的非定額付款

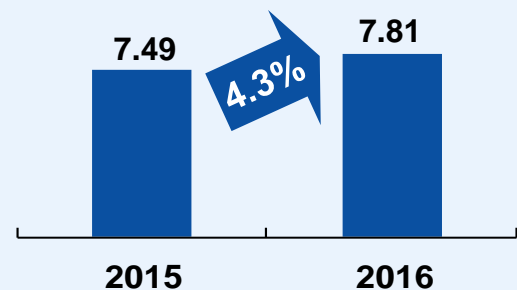
香港客運業務收入

本地鐵路服務⁽¹⁾車費收入：**4.9%**
一百二十三億九千五百萬港元

本地鐵路服務乘客量
(百萬人次)

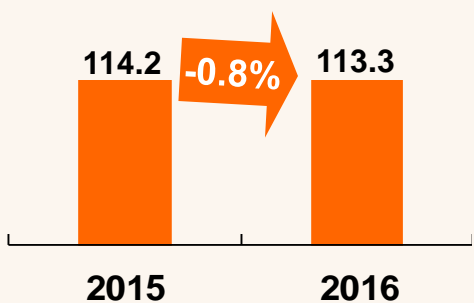


本地鐵路服務平均車費
(港元)

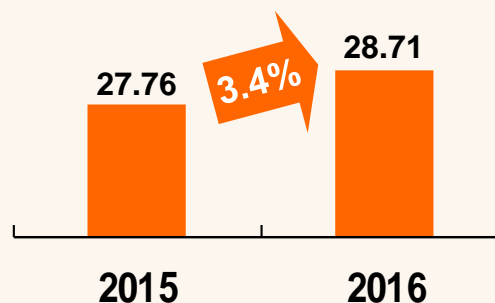


過境服務車費收入：**2.5%**
三十二億五千二百萬港元

過境服務乘客量
(百萬人次)

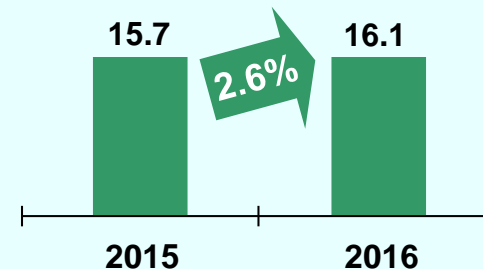


過境服務平均車費
(港元)

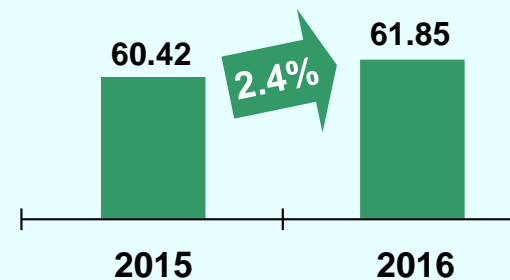


機場快綫車費收入：**5.1%**
九億九千八百萬港元

機場快綫乘客量
(百萬人次)



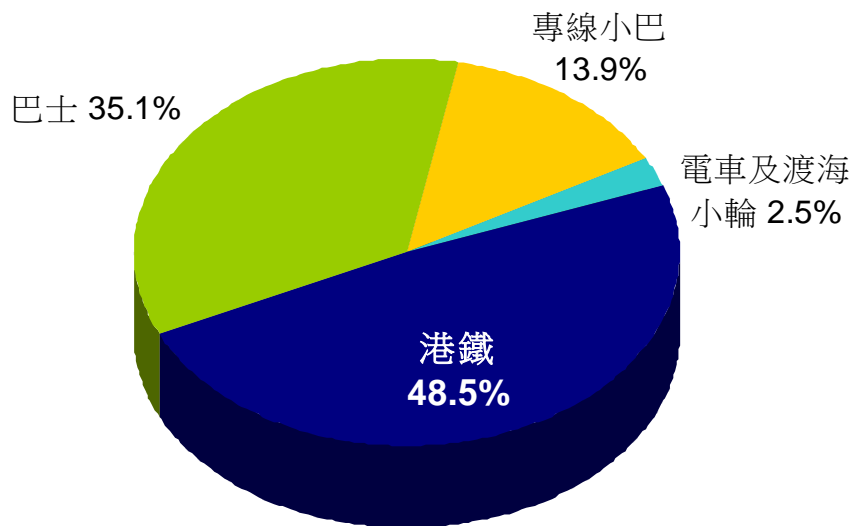
機場快綫平均車費
(港元)



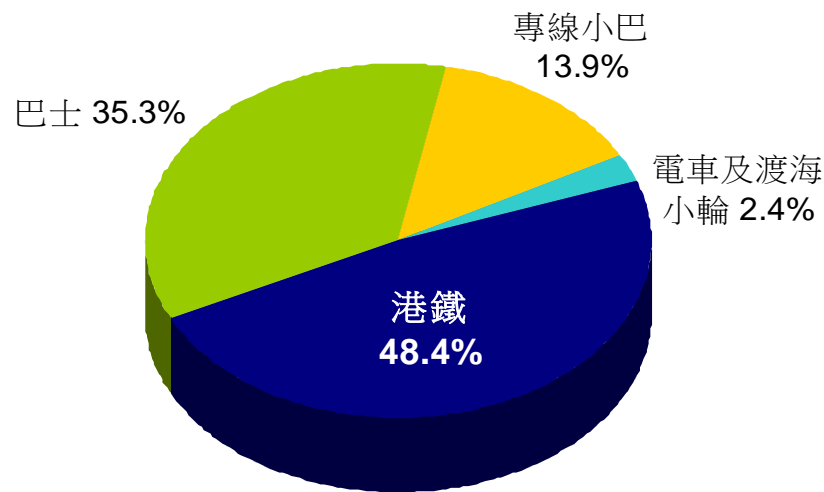
1. 本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、南港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、西鐵綫和馬鞍山綫

市場佔有率

香港專營公共交通工具

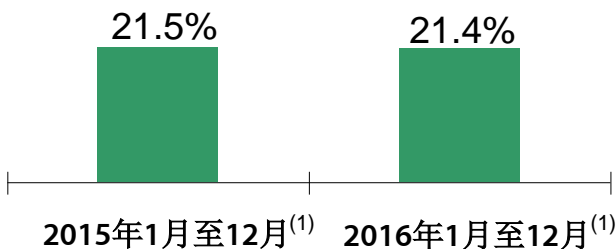


2015年1月至12月

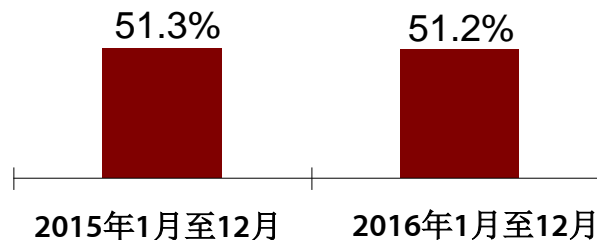


2016年1月至12月

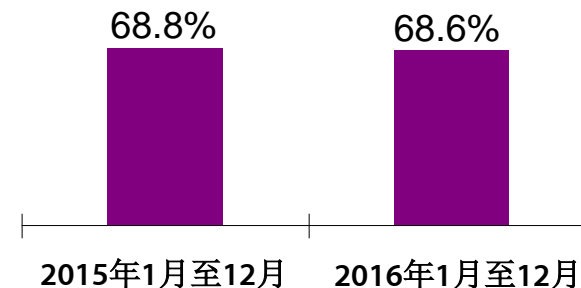
機場快綫



過境服務



過海服務



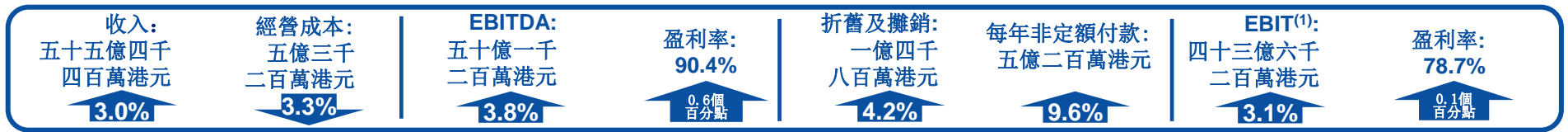
資料來源：運輸署 / 入境事務處 / 香港機場管理局

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

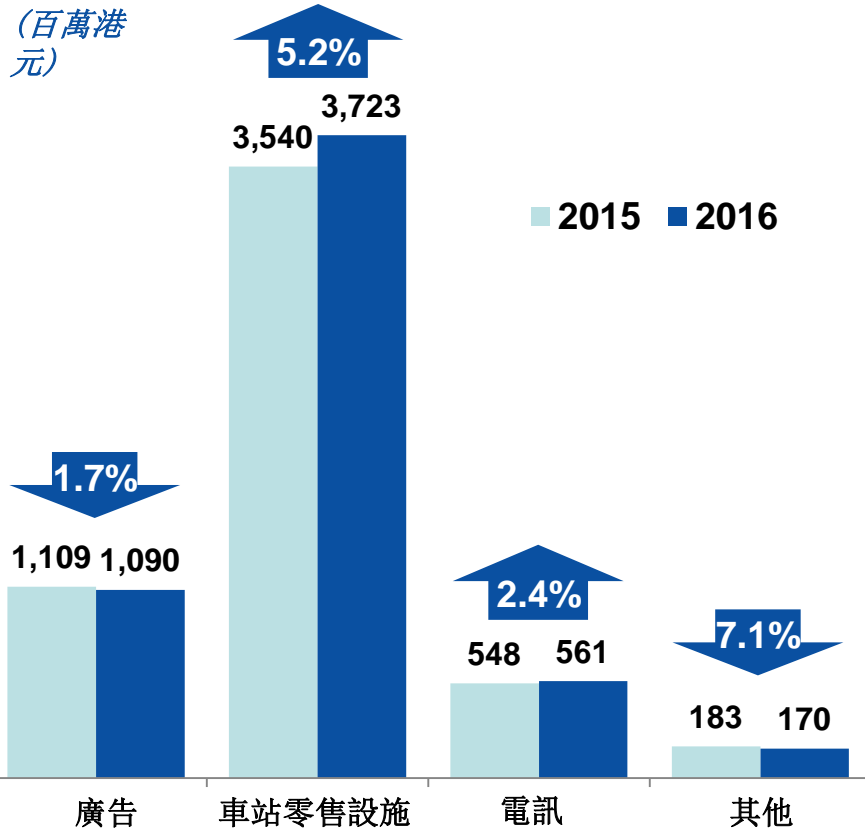


香港車站商務

香港車站商務



收入



- 廣告業務受到廣告市場放緩所影響
- 車站零售設施
 - 收入上升，原因為
 - 新訂租金上升
 - 免稅店的租金上升
 - 截至二零一六年十二月三十一日，車站商舖數目為一千三百九十二間，佔五萬七千一百五十一平方米
 - 免稅店的租約於二零一六年十一月續租
- 電訊業務收入上升，主要由於電訊營運商進行流動網絡提升及流動數據容量上升

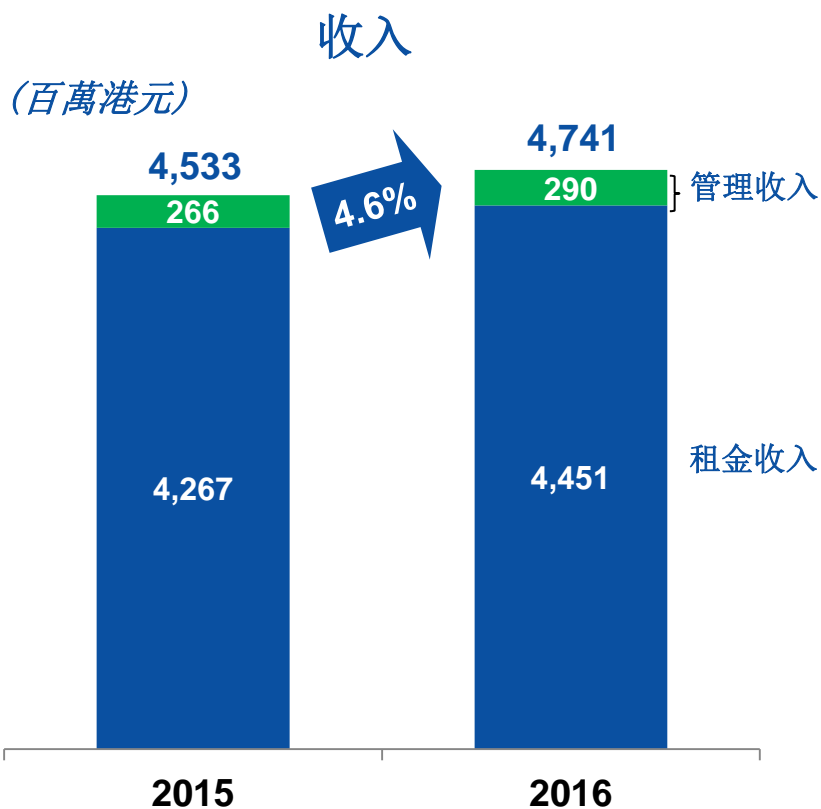
1. 扣除折舊、攤銷及每年向九鐵公司支付的非定額付款



香港物業業務

香港物業租賃及管理業務

收入： 四十七億四千一百萬港元 4.6%	經營成本： 八億一千一百萬港元 6.2%	EBITDA： 三十九億三千萬港元 7.1%	盈利率： 82.9% 2個百分點	折舊及攤銷： 每年非定額付款： 一千四百萬港元 四百萬港元 --- 沒有變動 ---	EBIT ⁽¹⁾ ： 三十九億一千二百萬港元 7.2%	盈利率： 82.5% 2個百分點
-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	--	---	-------------------------------



- 商場新訂租金上升百分之三點四
- 港鐵商場及國際金融中心二期的十八層寫字樓出租率維持約百分之一百
- 投資物業可出租樓面面積一截至二零一六年十二月三十一日
 - 香港零售：二十一萬二千五百三十八平方米⁽²⁾
 - 香港寫字樓：三萬九千四百一十平方米⁽²⁾
- 營運成本下降，原因為二零一五年多項一次性撥備，撇除多項一次性撥備後，營運成本則上升百分之二點五

1. 扣除折舊、攤銷及每年向九鐵公司支付的非定額付款
2. 港鐵應佔可出租樓面面積

香港物業發展

發展利潤

- 三億一千一百萬港元的稅前利潤，主要來自多個不同收入來源，包括位於「緻藍天」的幼稚園的利潤入帳

物業發展項目招標

- 「日出康城」第十期項目於二零一六年三月批出予南豐集團的附屬公司
- 何文田站第一期項目於二零一六年十二月批出予高銀金融牽頭之財團
- 黃竹坑站第一期項目於二零一七年二月批出予路勁基建及平安不動產資本合組之財團

物業發展項目預售（作為九廣鐵路公司的代理人）

- 於二零一六年三月已推出「朗屏8號」（朗屏站（北）地塊）作預售，截至二零一七年二月底，所提供的九百一十二個單位已售出約百分之九十一
- 於二零一七年一月展開「柏傲灣」（荃灣西站（六區）地塊）的預售，截至二零一七年二月底，所提供的九百八十三個單位已售出約百分之七十八



何文田站地塊



黃竹坑站地塊



中國內地及國際業務

中國內地及國際業務 — 附屬公司

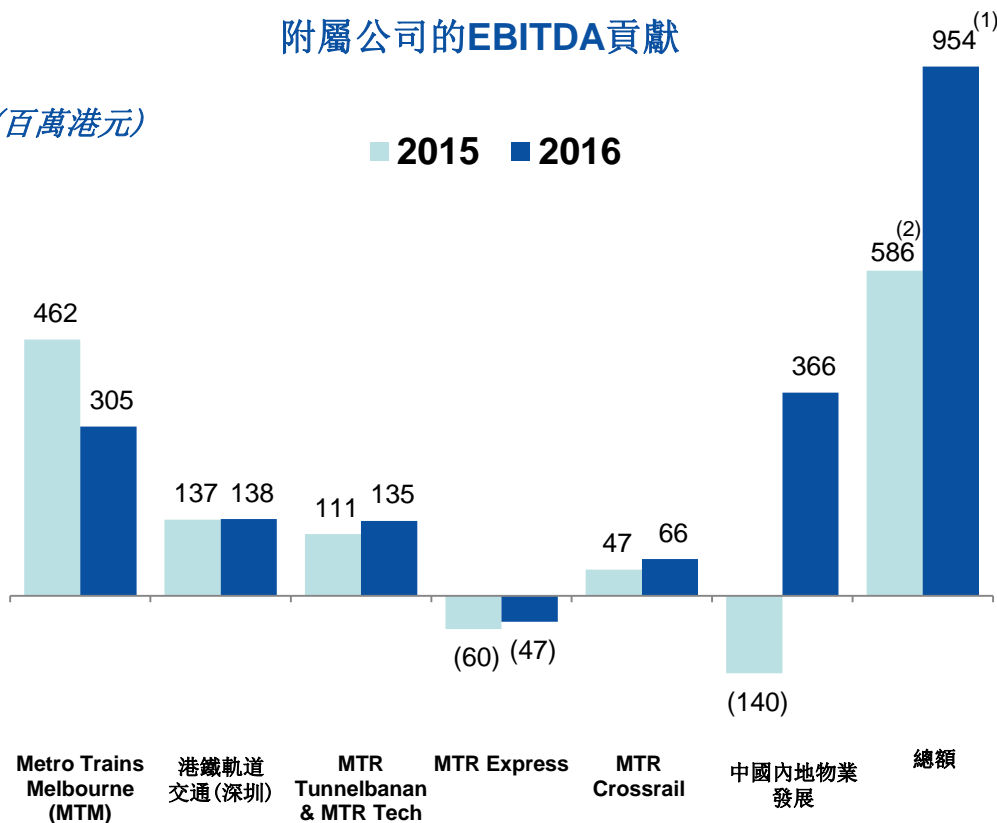
EBITDA貢獻：九億五千四百萬港元

62.8%

附屬公司的EBITDA貢獻

(百萬港元)

■ 2015 ■ 2016



■ Metro Trains Melbourne (MTM)

- EBITDA下跌，因重新申請特許經營權的額外費用以及來自維修及全面檢修工作的利潤貢獻減少
- 現時的專營權將於二零一七年十一月屆滿 — 已於二零一六年十二月就延長專營權提交建議書

■ 港鐵軌道交通(深圳)

- EBITDA 大致平穩
- 乘客量上升百分之五點一至一億九千九百萬人次 (周日常平均乘客量約為五十五萬人次)

■ MTR Tunnelbanan & MTR Tech⁽³⁾

- 購入TBT餘下百分之五十的股權，TBT其後易名為MTR Tech
- 顧客滿意度創紀錄新高

■ MTR Express

- 乘客量仍遜於最初預期
- 營運表現和顧客滿意度皆處於高水平

■ MTR Crossrail

- 第一個整年的營運
- 營運表現改善

■ 中國內地物業發展

- 「天頌」的低密度住宅單位的入帳利潤

1. 包括中國內地物業租賃及管理、以及MTR Pendeltågen和悉尼西北鐵路線的營運前開支錄得合共的九百萬港元淨營運虧損

2. 包括中國內地物業租賃及管理以及悉尼西北鐵路線所錄得合共的二千九百萬港元營運利潤

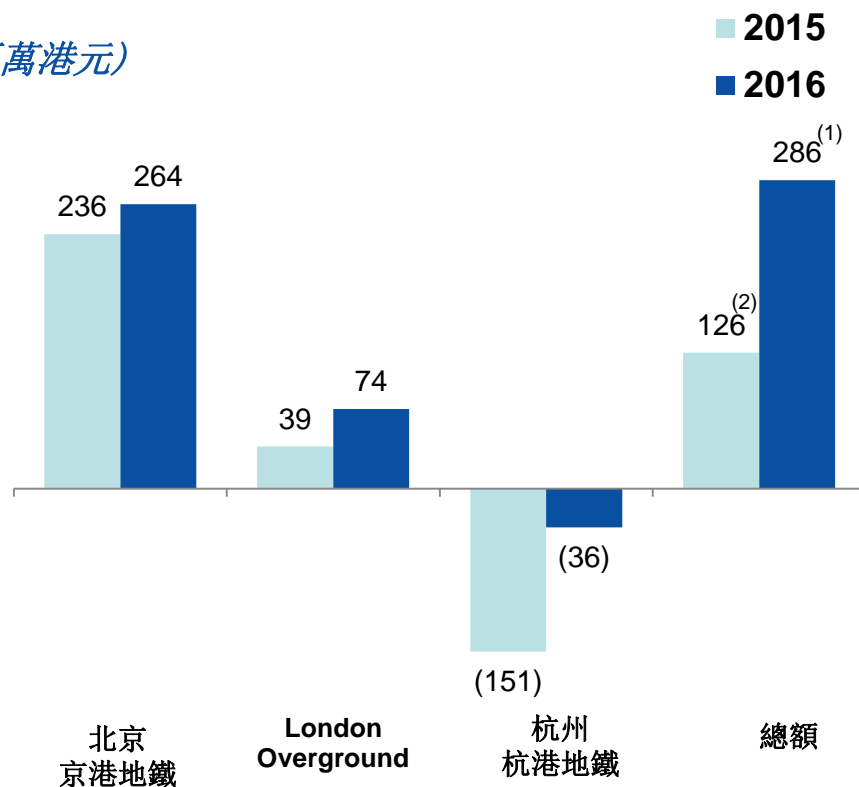
3. 公司於二零一六年二月十五日購入Tunnelbanan Teknik Stockholm(TBT)其餘百分之五十的股權。其後TBT易名為MTR Tech

中國內地及國際業務 — 聯營公司

除稅後利潤貢獻：二億八千六百萬港元 **127%**

應佔聯營公司的業績

(百萬港元)



1. 包括TBT(截至二零一六年二月十五日)、天津城鐵港鐵以及與悉尼西北鐵路綫和MTR Pendeltågen 相關的聯營公司錄得合共一千六百萬港元的淨虧損

2. 包括TBT以及與悉尼西北鐵路綫相關的聯營公司所錄得合共二百萬港元的淨利潤

■ 北京京港地鐵

- 利潤上升二千八百萬港元，主要由於開始北京地鐵十四號綫「公私合營」專營權
- 乘客量: 北京地鐵四號綫及大興綫
 - 四億四千二百萬人次，上升百分之三 (周日乘客量:一百二十九萬人次)北京地鐵十四號綫
 - 一億九千一百萬人次 (周日乘客量:五十九萬一千人次)

■ 杭州杭港地鐵

- 淨虧損減少百分之七十六，主要由於優化營運成本及乘客量上升令收入增加
- 乘客量達一億九千九百萬人次，上升百分之十二 (周日乘客量:五十三萬七千人次)

■ London Overground

- 專營權於二零一六年十一月期滿

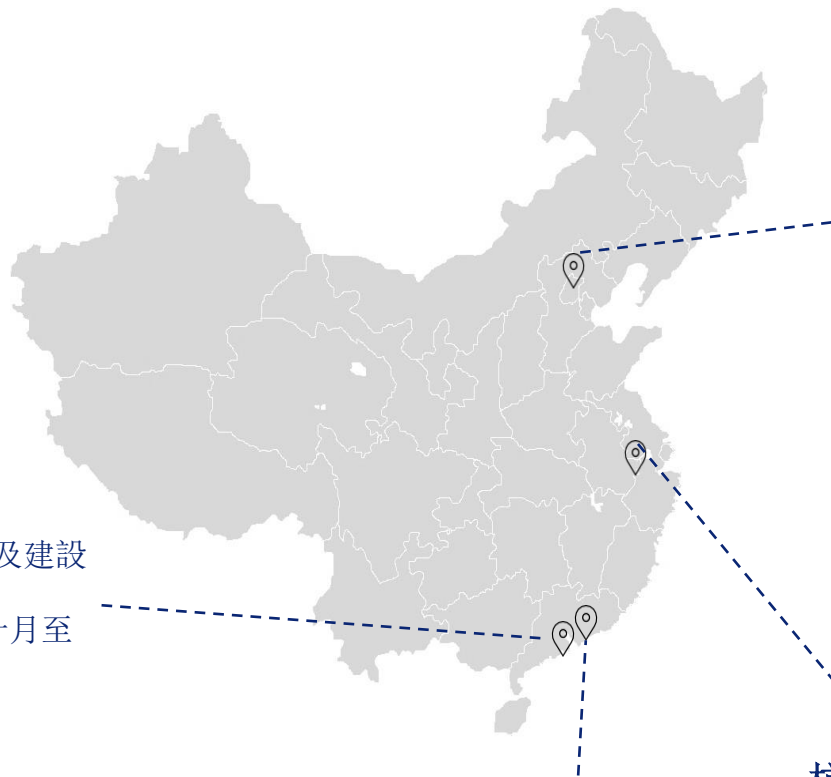
■ 天津城鐵港鐵建設

- 遇到的挑戰包括面對天津的市場需求放緩，及地庫工程複雜而引致建造成本估算顯著上升
- 現正探討多個方案，包括透過引入第三方，改組天津城鐵港鐵建設有限公司及此項目



香港以外的拓展計劃

拓展計劃 — 中國內地及澳門



澳門輕軌項目

- 就鐵路及車廠的設計及建設提供顧問服務
- 合約期: 二零一五年十月至二零一八年三月

深圳市軌道交通四號綫—北延綫

- 項目管理協議以監督深圳市軌道交通四號綫北延綫的施工
- 路綫長度: 十點七公里 (八個車站)
- 於二零二零年投入服務

北京

■ 北京地鐵十六號綫

- 「公私合營」 特許經營權為期三十年
- 路綫長度: 五十公里 (二十九個車站)
- 第一期: 二零一六年十二月; 全綫: 二零一八年後投入服務
- 北京京港地鐵投資額: 約一百五十億元人民幣

■ 與北京市基礎設施投資有限公司簽署框架協議

- 聯手進行北京地鐵四號綫、大興綫車站及車廠上蓋物業綜合發展的前期可行性研究

杭州地鐵五號綫

- 二零一六年五月已遞交為期二十五年的「公私合營」特許經營權標書予杭州市地鐵集團有限公司
- 路綫長度: 五十一點五公里 (三十八個車站)
- 杭州市地鐵集團有限公司及後撤回招標; 正等待杭州市地鐵集團有限公司進一步消息

拓展計劃 — 國際

瑞典

Stockholms pendeltåg (Stockholm commuter rail)

- 於二零一五年十二月獲得「營運及維修」專營權
- 專營權為期十年，期滿後可選擇續期四年
- 路線全長二百四十一公里，共五十三個車站
- 列車服務連接斯德哥爾摩市大部分地區
- 透過持有五成股權的聯營公司，提供列車的維修服務
- 於二零一六年十二月開始接管營運



MTM 列車

Metro Train Melbourne (MTM)

- 現有專營權將於二零一七年十一月期滿
- 已於二零一六年十二月二十三日就續期七年提交建議書(另可選擇再續期三年)
- 結果預期於二零一七年上半年公布



Stockholms pendeltåg 列車

Skåne county commuter rail (Pågatåg)

- 於二零一六年十二月提交了專營權的標書
- 「營運及維修」專營權為期八年
- 七條鐵路綫及七十四個車站
- 結果預期於二零一七年下半年公布

澳洲

Sydney Metro

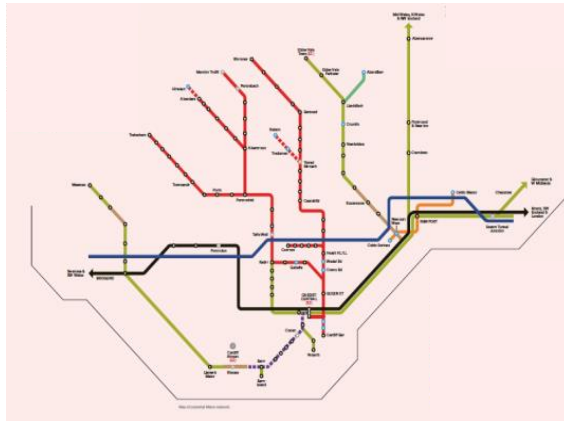
- 悉尼西北鐵路綫工程正進行中
- 探討參與悉尼西北鐵路綫三十公里的延綫—悉尼城市及西南鐵路綫的機會

拓展計劃 — 國際

英國

South Western Rail 專營權

- 於二零一六年九月遞交標書，結果將於本年稍後時間公布
- 「營運及維修」專營權為期七年
- 港鐵(百分之三十權益)與FirstGroup (百分之七十權益)



Wales & Borders 路線圖



South Western Rail 路線圖

Wales and Borders 鐵路專營權

- 已取得競逐鐵路專營權的資格
- 「營運及維修」專營權為期十五年
- 獲邀請進入競投的討論階段，並預期於二零一七年下半年進行正式投標



香港的拓展計劃

由港鐵擁有的項目



何文田站

觀塘綫延綫



- 全長三公里的延綫已於二零一六年十月二十三日通車
- 觀塘綫由油麻地站延伸至新建的何文田站及黃埔站
- 至今，約一千三百萬人次已乘搭該延綫，每日平均乘客量超過十萬人次

南港島綫(東段)



- 全長七公里的新綫已於二零一六年十二月二十八日通車
- 港鐵服務由金鐘站伸延至港島南區
- 四個新車站 - 海洋公園站、黃竹坑站、利東站及海怡半島站
- 令港鐵服務貫通全港十八區
- 至今，約七百萬人次已乘搭該延綫，每日平均乘客量超過十一萬人次



金鐘站

負責項目管理的鐵路項目

廣深港高速鐵路(高鐵香港段)



取得以下進展 (截至二零一六年年底)

- 隧道工程已大致完成
- 整體而言, 已完成鋪設百分之九十六的軌道
- 西九龍總站工程已完成百分之八十三

主要挑戰

- 西九龍總站入口外牆結構的玻璃及鋁製組件裝配進度
- 大量的機電工程

高鐵安排

- 於二零一五年十一月三十日簽署高鐵協議
- 獨立股東於二零一六年二月一日通過協議
- 立法會於二零一六年三月十一日通過撥款
- 第一期每股二元二角港元的特別股息已於二零一六年七月十三日向股東派發
- 第二期每股二元二角港元的特別股息, 將會連同二零一六年末期普通股息一起派發

目標完工日期及項目造價估算

- 目標完工時間表維持於二零一八年第三季, 項目造價估算維持於八百四十四億二千萬港元



西九龍總站



西九龍總站的電腦模擬圖

完成87%



負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫(沙中綫)



截至二零一六年年底，項目整體已完成百分之六十八

東西走廊

取得以下進展

- 由大圍至紅磡全長十一公里的隧道已於二零一六年八月貫通
- 軌道安裝工程現正進行中，當中百分之五十四的軌道經已鋪設
- 三個車站已平頂

主要挑戰

- 土瓜灣站工地的考古發現，令工程出現十一個月滯後

目標完工日期

- 成功實行多項追回進度措施，目標完工日期提前至二零一九年年中



啟德站



顯徑站

東西走廊

完成83%

負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫(沙中綫)



南北走廊

取得以下進展

- 銅鑼灣至會展站的上行及下行隧道鑽挖工程已完成
- 過海隧道的海床坑道挖掘工作已完成百分之七十五
- 沉管式隧道組件的結構已完成

主要挑戰

- 早前公布因會展站工地預期延遲移交，引致工程出現六個月的滯後
- 另一個第三方承辦商因延遲移交灣仔北的工地，加上工地上有委託工程尚未完成，再造成額外三個月的延誤
- 預期延誤合共九個月

目標完工日期維持於二零二一年



會展站工地



沙中綫於金鐘站的出入口

南北走廊

完成45%

負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫 (沙中綫)



建造沙中綫的撥款協議

- 沙中綫前期工程委託協議
- 沙中綫委託協議

沙中綫前期工程委託協議

- 已完成項目評估，並通知政府造價估算修訂為八十六億港元，較已批准的估算增加八億四千七百萬港元

沙中綫委託協議

- 項目造價估算將需要顯著上調
- 由於工程複雜，不明朗因素仍然存在，加上南北走廊現只完成了百分之四十五，項目造價估算的詳細評估只能於二零一七年下半年完成



完成68%

鐵路發展策略2014

新鐵路項目

- 獲邀就屯門南延綫、北環綫（及古洞站）、東九龍綫和東涌西延綫（及東涌東站）提交項目建議書
- 於二零一六年十二月向政府提交屯門南延綫的項目建議書
- 其餘三個項目正進行技術研究



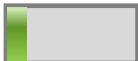
項目	路線長度 (公里)
屯門南延綫	2.4
北環綫(及古洞站)	10.7
東九龍綫	7.8
東涌西延綫 (及東涌東站)	1.5
北港島綫	5.0
洪水橋站	-
南港島綫(西段)	7.4
總長度	34.8

新投資物業項目

為現時商場組合增加百分之四十的應佔總樓面面積



完成15%



「日出康城」商場藝術模擬圖



完成10%



大圍商場藝術模擬圖



完成70%



青衣城擴建項目藝術模擬圖



完成75%



德福廣場

香港物業發展

已批出的港鐵發展項目：完成後提供約一萬八千個住宅單位(總樓面面積：超過一百一十萬平方米)

物業招標	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
「日出康城」 第四期項目	2014年4月	新鴻基	122,302	~2,170	完成	完成	進行中
大圍站	2014年10月	新世界	190,480	~3,090	完成	進行中	於2017年 上半年展開
「日出康城」 第五期項目	2014年11月	會德豐	102,336	~1,600	完成	完成	進行中
「日出康城」 第六期項目	2015年1月	南豐	136,970	~2,390	完成	完成	於2017年 上半年展開
天榮站	2015年2月	新鴻基	91,051	~1,900	完成	於2017年 上半年展開	
「日出康城」 第七期項目	2015年6月	會德豐	70,260	=<1,250	完成	進行中	於2017年 下半年展開
「日出康城」 第八期項目	2015年10月	長實	97,000	=<1,430	進行中		
「日出康城」 第九期項目	2015年12月	會德豐	104,110	=<1,780	進行中	進行中	
「日出康城」 第十期項目	2016年3月	南豐	75,400	=<1,170	進行中	於2017年 上半年展開	
何文田站 第一期項目	2016年12月	高銀金融	69,000	800- 1,000	進行中		
黃竹坑站 第一期項目	2017年2月	路勁基建及 平安不動產資本	53,600	800			

■ 研究中的物業發展：小蠔灣車廠及油塘通風大樓



財務業績

財務總監許亮華先生

綜合損益表

	2016	2015	利好 (不利) 變動	
			百萬港元	百分率
(百萬港元)				
香港客運業務	17,655	16,916	739	4.4
香港車站商務、香港物業租賃及管理業務	10,285	9,913	372	3.8
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務附屬公司	13,478	12,572	906	7.2
中國內地物業發展附屬公司	1,348	-	1,348	n/a
其他業務	2,423	2,300	123	5.3
總收入	45,189	41,701	3,488	8.4
經營開支(不包括中國內地及國際附屬公司)	(14,004)	(13,595)	(409)	(3.0)
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務附屬公司開支	(12,890)	(11,846)	(1,044)	(8.8)
中國內地物業發展附屬公司開支	(982)	(140)	(842)	(601.4)
總經營開支	(27,876)	(25,581)	(2,295)	(9.0)
EBITDA (不包括中國內地及國際附屬公司)	16,359	15,534	825	5.3
EBITDA (中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務附屬公司)	588	726	(138)	(19.0)
EBITDA (中國內地物業發展附屬公司)	366	(140)	506	n/a
總EBITDA	17,313	16,120	1,193	7.4
香港物業發展利潤	311	2,891	(2,580)	(89.2)
總經營利潤	17,624	19,011	(1,387)	(7.3)
折舊及攤銷	(4,127)	(3,849)	(278)	(7.2)
每年非定額付款	(1,787)	(1,649)	(138)	(8.4)
利息及財務開支	(612)	(599)	(13)	(2.2)
投資物業重估	808	2,100	(1,292)	(61.5)
應佔聯營公司利潤	535	361	174	48.2
除稅前利潤	12,441	15,375	(2,934)	(19.1)
所得稅	(2,093)	(2,237)	144	6.4
公司股東應佔淨利潤⁽¹⁾	10,254	12,994	(2,740)	(21.1)
每股盈利(港元)	1.74	2.22	(0.48)	(21.6)
基本業務利潤⁽¹⁾	9,446	10,894	(1,448)	(13.3)
基本業務每股盈利(港元)	1.61	1.87	(0.26)	(13.9)
末期每股普通股息(港元)	0.82	0.81	0.01	1.2
全年每股普通股息(港元)	1.07	1.06	0.01	0.9

1. 於二零一六年及二零一五年已扣除非控股權益分別為九千四百萬港元及一億四千四百萬港元
港鐵公司

基本業務分類利潤

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	利好（不利）變動	
(百萬港元)			百萬港元	百分率
香港客運業務 ⁽¹⁾	2,572	2,493	79	3.2
香港車站商務 ⁽¹⁾	4,362	4,230	132	3.1
香港物業租賃及管理業務 ⁽¹⁾	3,912	3,650	262	7.2
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務(包括鐵路聯營公司) ⁽²⁾	888	852	36	4.2
項目研究及業務發展開支	(361)	(304)	(57)	(18.8)
其他 ⁽³⁾	317	289	28	9.7
經常性業務EBIT	11,690	11,210	480	4.3
經常性業務利息 ⁽⁴⁾	(775)	(726)	(49)	(6.7)
經常性業務稅項 ⁽⁵⁾	(1,999)	(1,919)	(80)	(4.2)
除稅後經常性業務利潤	8,916	8,565	351	4.1
除稅後香港物業發展利潤	267	2,416	(2,149)	(88.9)
除稅後中國內地物業發展利潤	263	(87)	350	n/a
除稅後物業發展利潤	530	2,329	(1,799)	(77.2)
基本業務利潤	9,446	10,894	(1,448)	(13.3)

註：

上述所有業務分類利潤為除稅前利潤

1. 已扣除向九鐵公司支付的每年非定額付款

2. 已扣除非控股權益

3. 包括顧問服務和昂坪360的利潤以及應佔八達通控股有限公司的EBIT

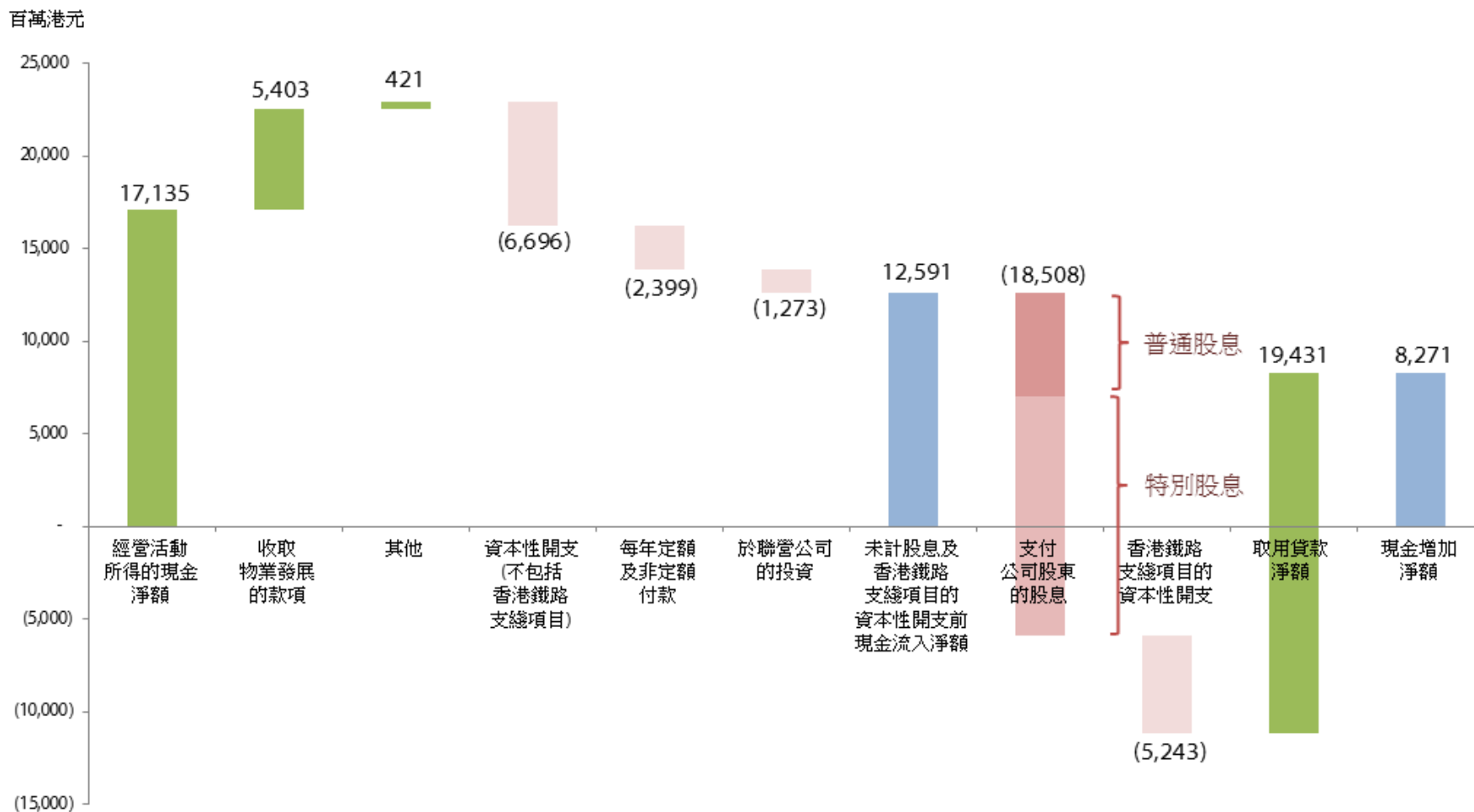
4. 包括應佔聯營公司的利息及財務開支

5. 包括應佔聯營公司的稅項

綜合財務狀況表

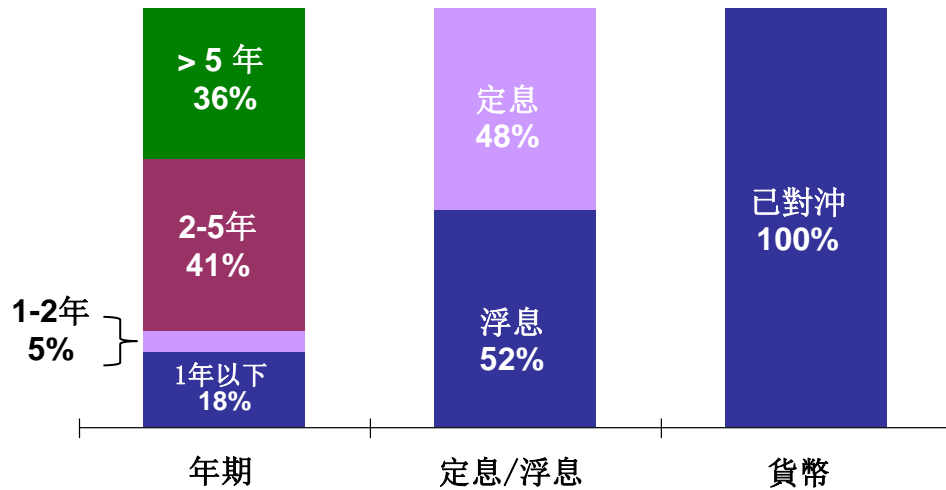
(百萬港元)	<u>2016年12月31日</u>	<u>2015年12月31日</u>	增加(減少)	
			百萬港元	百分率
資產				
投資物業	70,060	68,388	1,672	2.4
其他物業、機器及設備	103,613	79,576	24,037	30.2
服務經營權資產	28,269	27,755	514	1.9
在建鐵路工程	-	19,064	(19,064)	(100.0)
發展中物業	17,484	17,983	(499)	(2.8)
聯營公司權益	7,015	5,912	1,103	18.7
待售物業	1,394	1,139	255	22.4
應收帳項、按金及預付款項	4,073	5,135	(1,062)	(20.7)
應收關連人士款項	2,171	1,636	535	32.7
現金、銀行結餘及存款	20,290	12,318	7,972	64.7
其他	2,971	2,197	774	35.2
總資產	257,340	241,103	16,237	6.7
負債				
債項	39,939	20,811	19,128	91.9
應付帳項及應計費用	30,896	22,860	8,036	35.2
本期所得稅	123	953	(830)	(87.1)
應付關連人士款項	11,783	1,858	9,925	534.2
服務經營權負債	10,507	10,564	(57)	(0.5)
遞延稅項負債	12,125	11,209	916	8.2
其他	2,411	2,677	(266)	(9.9)
總負債	107,784	70,932	36,852	52.0
總權益	149,556	170,171	(20,615)	(12.1)

現金流量(截至二零一六年十二月三十一日止年度)



財務及信貸比率

公司債務結構 (2016年12月31日)⁽¹⁾



綜合集團未償還貸款額:

三百九十九億三千九百萬港元

(二零一五年十二月三十一日為二百零八億一千一百萬港元)

平均信貸利率⁽²⁾:
2.9%

0.6個
百分點

淨利息開支⁽²⁾:
六億一千二百萬港元

2.2%

與2015年比較

	2016年12月	2015年12月
淨負債權益比率 ⁽²⁾	20.2%	11.3%
利息保障	2016 12.7x	2015 14.4x

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附屬公司的非控股權益持有者貸款



展望

經常性業務

香港客運業務

- 觀塘綫延綫及南港島綫(東段)通車的全年效應帶來正面影響
- 這兩條新鐵路綫通車亦將使相關的折舊和利息支出顯著增加

車站商務及物業租賃業務

- 新訂租金取決於市場情況
- 廣告業務因經濟情況及零售業銷情而受到影響
- 「青衣城」及「德福廣場」的商場擴建於二零一七年下半年啓用

香港以外的業務

- 由於匯率變動，利潤折算至港元時可能受影響
- 北京地鐵十六號綫第一期及Stockholms pendeltåg的全年利潤貢獻

物業發展業務

香港

- 在未來約十二個月，視乎市場情況，考慮推出物業發展項目包括「日出康城」第十一及十二期、黃竹坑站第二及第三期、何文田站第二期和油塘通風大樓地塊¹，以及作為九廣鐵路公司項目代理推出錦上路站地塊的首期物業發展項目

深圳 — 「天頌」

- 二零一七年年中交付佔深圳「天頌」項目大部分的多層住宅單位
- 所得利潤將於交付單位時入帳

1. 視乎用地改劃和其他法定批核而定
港鐵公司