



# 港鐵公司

## 二零二零年業績報告

二零二一年三月十一日

# 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。

# 2020年業績報告

引領港鐵邁向持續成功

2020年業務回顧

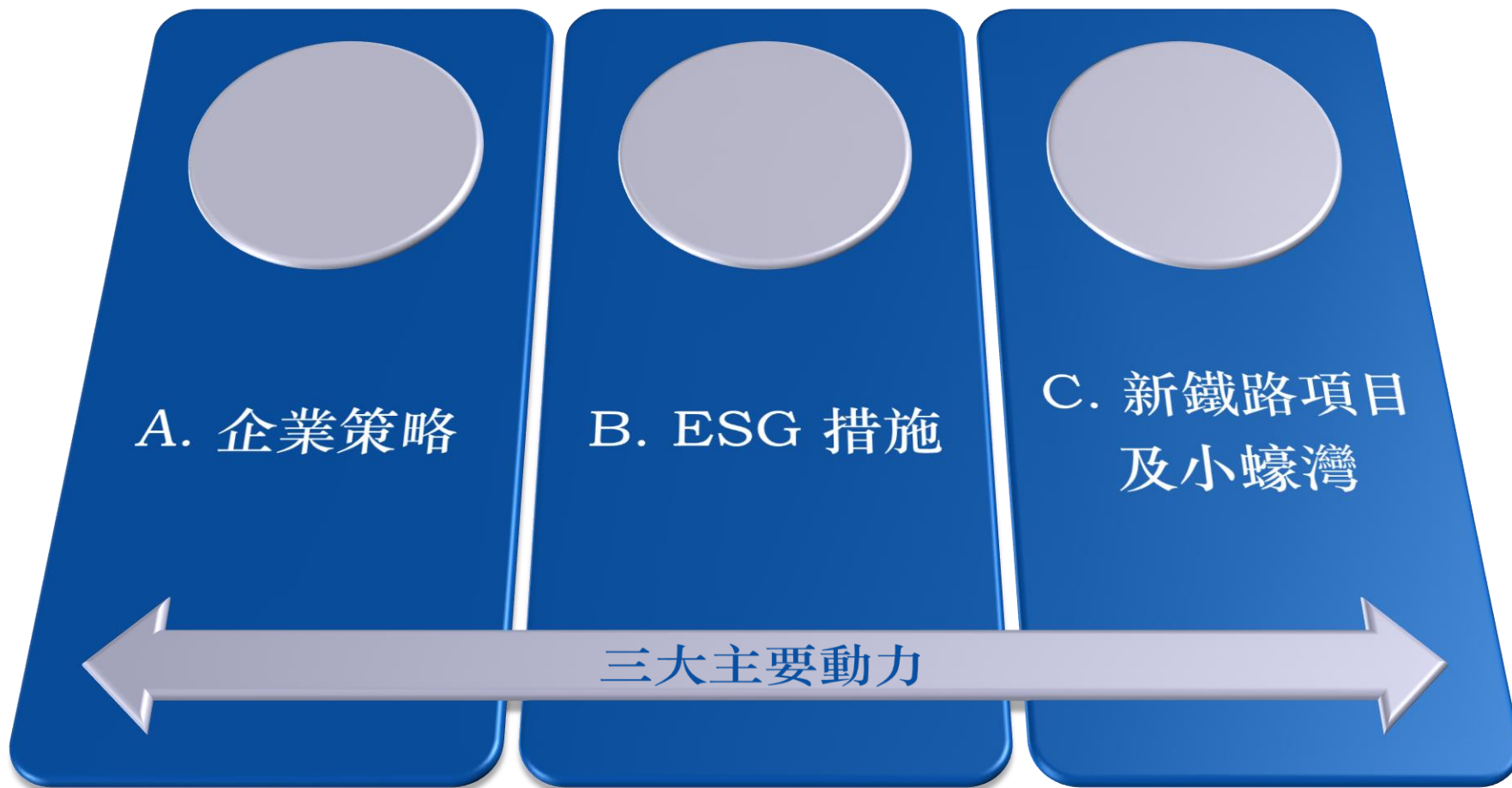
2020年財務報告

展望



**引領港鐵邁向持續成功**

# 引領港鐵邁向持續成功



# A. 企業策略

## A1. 香港核心業務



員工

## A2. 中國內地及國際業務



顧客

社區

## A3. 新增長引擎



股東

業務合作夥伴

將ESG(環境、社會及管治)融入日常營運

# A1. 香港核心業務：增加利潤，並交付大型項目



《鐵路發展策略2014》



物業發展及投資



數碼化及新科技



車站商務



成本效益

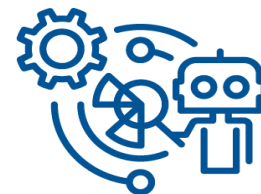
利用現有業務及關連範疇，尋求增長

# A1. 香港核心業務： 實現顧客旅程及內部流程數碼化



## 智慧出行 提升顧客體驗

- 智能通
- 視像分析
- 智能列車操作系統



## 智慧維修 優化工作流程

- 智能資產管理
- 機械人技術及自動化
- 數據數碼化
- 物聯網及互連



# A1. 五大推動元素

五個推動元素支持，從而令公司的營運基礎更加堅穩



## 科技

利用數據和分析  
作出決策和識別  
商機



## 組織架構及流程

作出更快速而清晰問責的  
業務決策



## 人才

投入資源培養人才，  
以及採用創新的  
方法及技術



## 財務

加強問責並專注於可  
持續的財務目標



## 改革發展辦公室

為實現企業策略提供指引

## A2. 中國內地及國際業務：維持穩定增長

- 在中國內地深化現有業務地區增長
- 為大灣區的發展作出積極貢獻，並拓展內地市場
- 發掘並把握歐洲及澳洲的新機遇



# A3. 新增長引擎：憑藉科技和創新

## 導向長遠增長



提升鐵路營運  
競爭力



以「出行即  
服務」解決  
方案，為出  
行重新定義



為顧客帶來嶄新體驗，  
將業務數碼化



升級及為智慧  
生活方式做好  
技術準備

## B. ESG 措施

我們的抱負是

### 「讓城市可持續地前行」

透過承諾以同儕最佳的管治模式達致可持續的業務發展，協助個人和社會蓬勃發展，同時為應對氣候變化作出貢獻



# 三大目標

港鐵可持續社會計劃涵蓋三個主要目標，橫跨多個領域，帶領我們建設可持續社區

## 社會共融



在我們服務的社區促進社會共融及提倡平等

## 溫室氣體排放



逐步管理我們的環境及碳足跡，最終實現碳中和

## 發展及機遇



透過創造發展機遇，促進社會流動性，改善生活

# 三大目標

## 社會共融



1. 無障礙出行
2. 平等機會
3. 多元共融

## 溫室氣體排放



1. 碳排放
2. 能源效益
3. 廢物管理
4. 環保及低碳設計

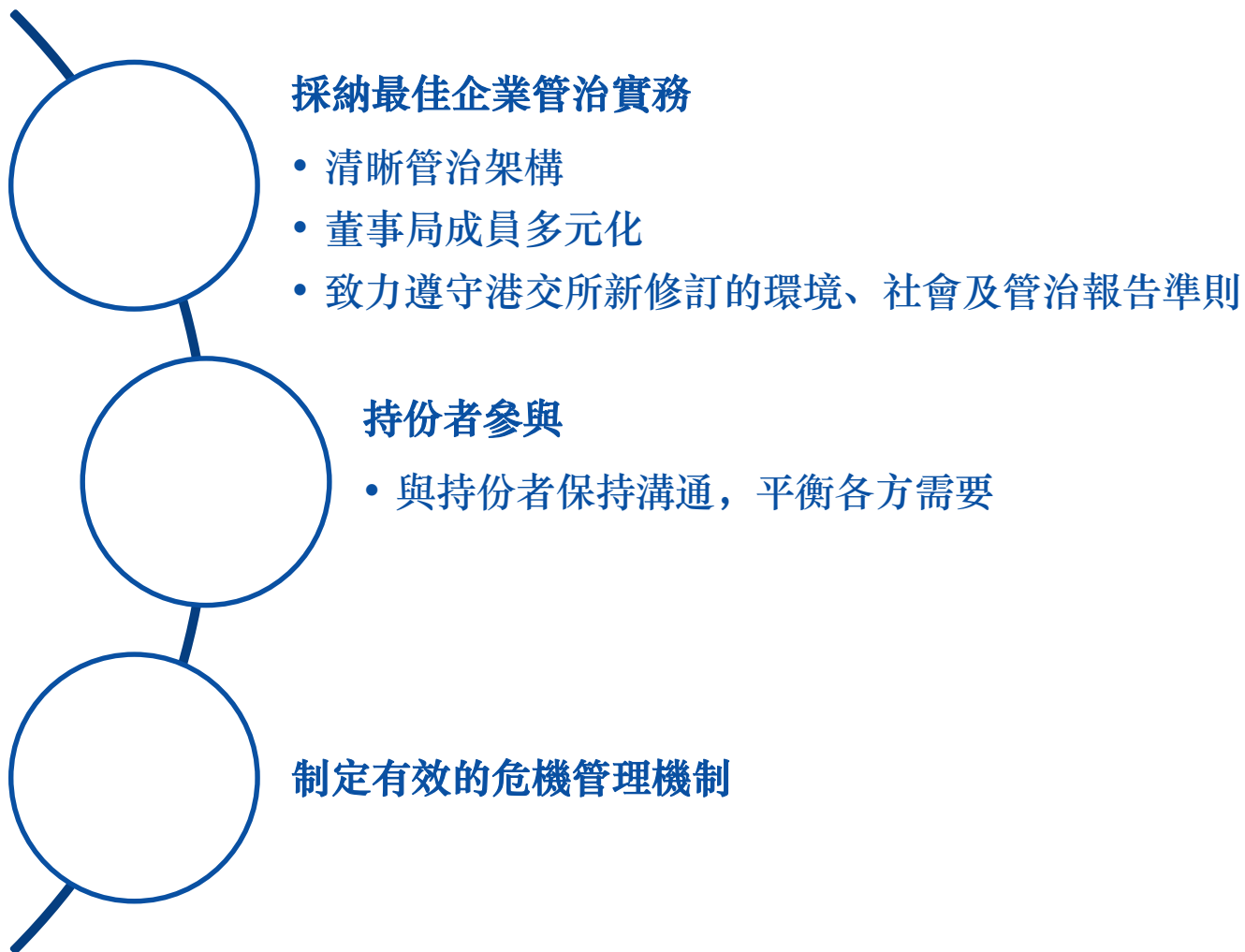
## 發展及機遇



1. 僱員
2. 中小企
3. 未來技能與創新

可持續  
發展目標





# C. 新鐵路項目- 《鐵路發展策略2014》

13% 路線總長度將達 309公里

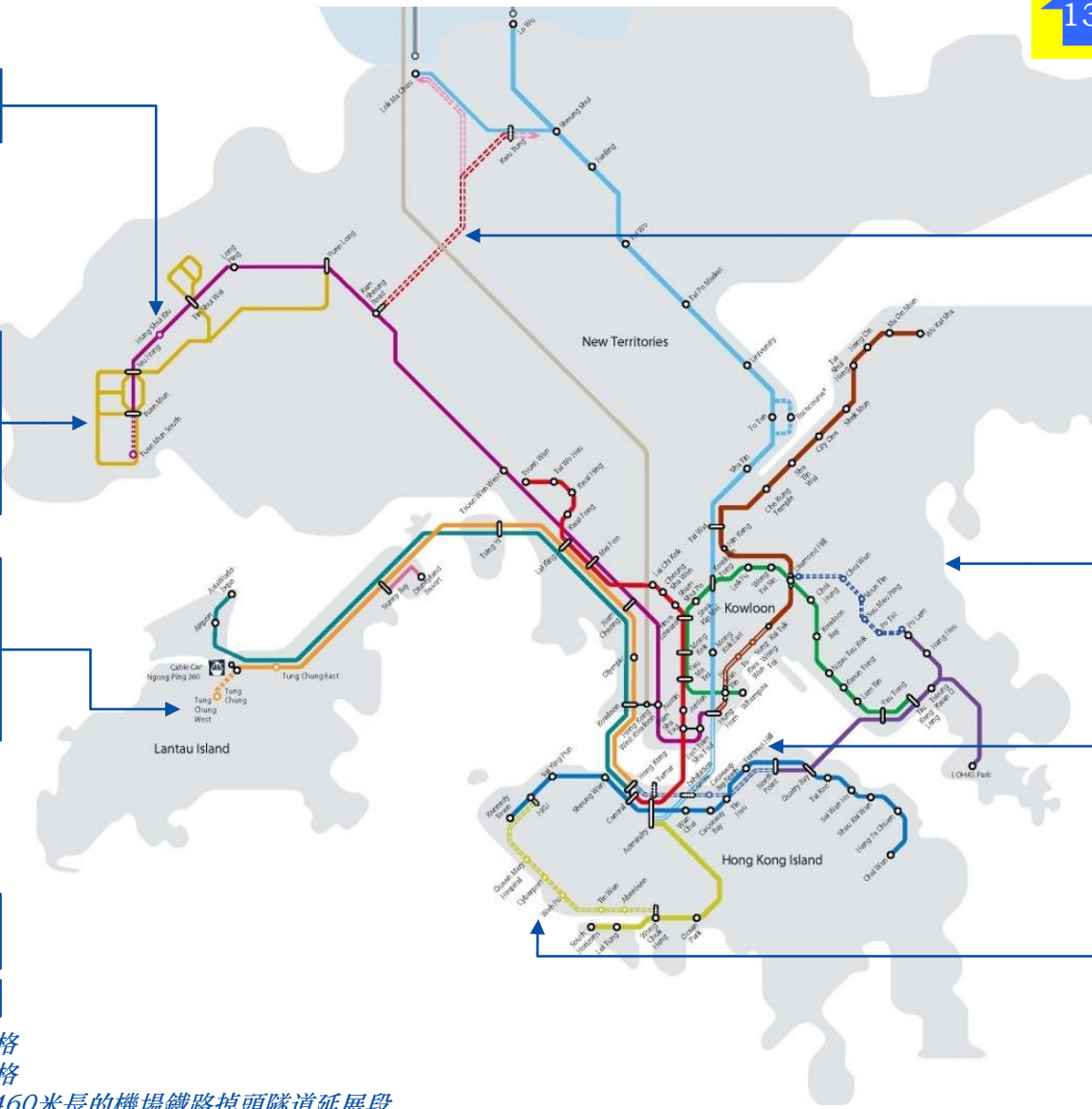
洪水橋站

屯門南延綫  
路線長度: 2.4公里  
預算造價: 114億元\*  
預計竣工: 2030

東涌綫延綫  
路線長度: 1.3公里\*\*\*  
預算造價: 187億元\*\*  
預計竣工: 2029

政府邀請展開詳細規劃和設計工作

已提交建議書



古洞站及與北環綫  
路線長度: 10.7公里  
預算造價: 620億元\*  
預計竣工: 2027-2034

東九龍綫  
路線長度: 7.8公里

北港島綫  
路線長度: 5.0公里

南港島綫 (西段)  
路線長度: 7.4公里

\* 預算造價為2015年12月的價格  
\*\* 預算造價為2016年12月的價格  
\*\*\* 1.3公里的路綫長度不包括約460米長的機場鐵路掉頭隧道延展段



## C. 小蠔灣車廠用地上蓋發展

- 獲批分區計劃大綱圖；等待城市規劃委員會批准
- 佔地三十公頃，提供超過一百萬平方米總樓面面積，以及三萬平方米購物商場及多種社區設施
- 約20,000個住宅單位，當中私人房屋及資助房屋約各佔一半
- 首批約六千個公私營單位可望於2030年起入伙



小蠔灣車廠



# 2020年業務綜覽

# 二零二零年摘要

## 香港經常性業務

- 「新型冠狀病毒」疫情對整體業務造成不利影響
- 推出多項紓解民困措施，例如額外車費優惠及租金減免
- 維持服務表現，乘客車程準時度為99.9%
- 屯馬綫一期開通
- 「The LOHAS 康城」商場開幕
- 購入「德福廣場二期」及「PopCorn 2」餘下的收益權

## 物業發展

- LP6（「日出康城」第六期）的利潤入帳
- 新項目預售，包括「OCEAN MARINI」、「SEA TO SKY」及「柏傲莊I及II」
- 批出「日出康城」第十二及十三期項目；以及於2021年1月，批出「港島南岸」第五期物業發展項目

## 香港以外的業務

- 開通深圳地鐵四號綫北延綫、杭州地鐵一號綫三期、杭州地鐵五號綫全綫及北京地鐵十六號綫中段
- 成功投得深圳地鐵十三號綫公私合營項目及Mälartåg的營運及維修專營權
- 簽訂合營協議，將在成都市探索及發展車站商務及相關業務

## 新鐵路項目

- 沙田至中環綫項目獲批額外撥款
- 就東涌綫延綫、屯門南延綫，古洞站及北環綫項目展開設計相關工作

# 共渡時艱·同心抗疫

## 關懷顧客



- 延續乘客使用八達通獲八折乘車優惠，以及為各種車票計劃提供扣減
- 在港鐵網絡、商場以及管理的屋苑，加強防疫消毒措施；車站及商場亦加強通風，保障顧客安全

## 關懷社區



- 向社區捐贈十萬個口罩，捐贈平板電腦支援學生網上學習
- 董事會及管理層分別捐出部分袍金及薪酬予社區伙伴，以協助社會上受疫情影響的人士

## 關懷同事



- 加強防疫保護，讓同事可安心工作
- 緊密溝通，廣傳健康及衛生訊息，全力預防感染、聯手抗疫

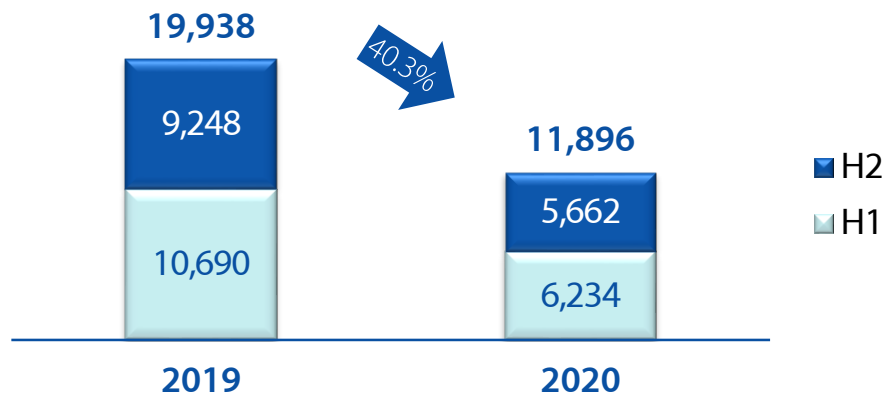
## 關懷業務夥伴



- 為車站和港鐵商場租戶提供租金減免
- 加強防疫措施

# 客運業務

收入 (百萬港元)



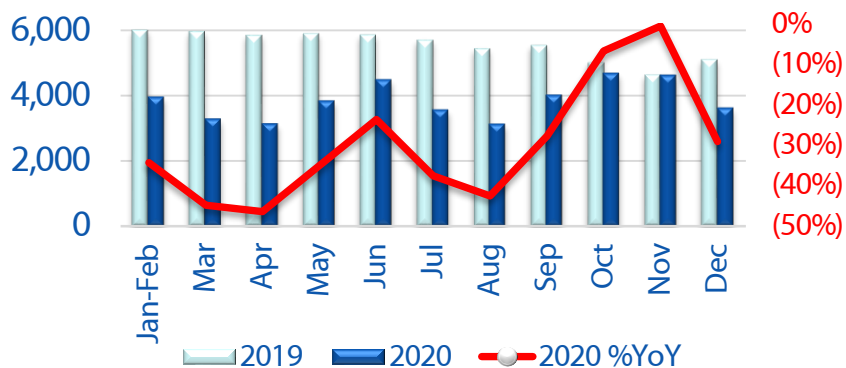
## 2020年

- 周日平均乘客量按年下跌30.9%至三百八十八萬人次 (上半年: -36.1%; 下半年: -25.1%)
- 受疫情影響, 加上在家工作安排、社交距離措施、停課、口岸關閉及訪港旅客減少, 導致乘客量大幅下跌
- 自二零二零年七月一日, 八達通用戶享有車費八折優惠
- 五月至六月和九月至十一月期間乘客量開始回升, 但自第四波疫情乘客量又開始放緩

## 最近進展

- 乘客量能否進一步回升, 將取決於疫情的發展
- 八達通及二維碼用戶八折車費優惠延長至二零二一年三月\*
- 羅湖、落馬洲及西九龍站仍然關閉, 直至另行通知
- 屯馬綫全綫預計於2021年第三季開通

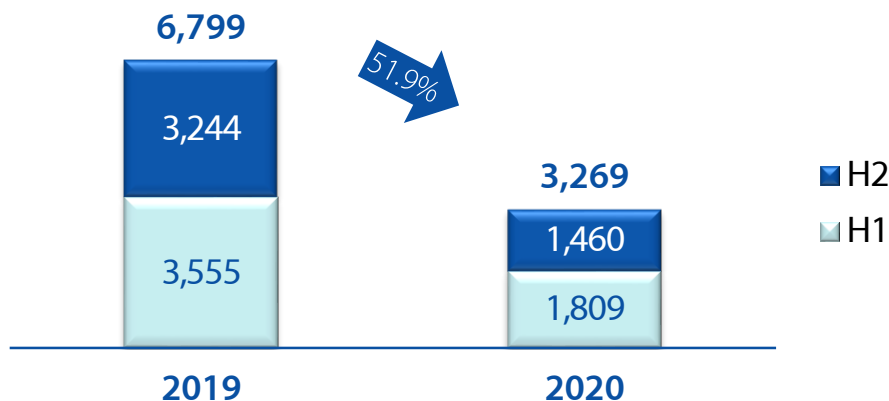
周日平均乘客量 ( '000)



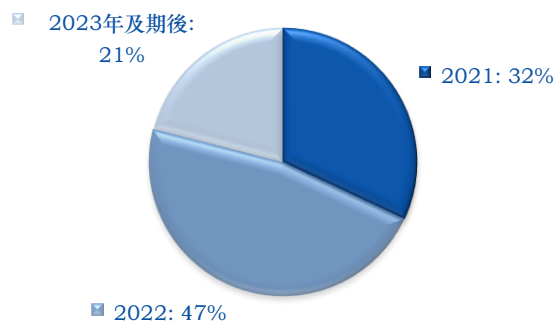
\* 「港鐵都會票」及「全月通加強版」折扣延長至2021年6月

# 車站商務

## 收入 (百萬港元)



## 租約到期概況\*



## 2020年

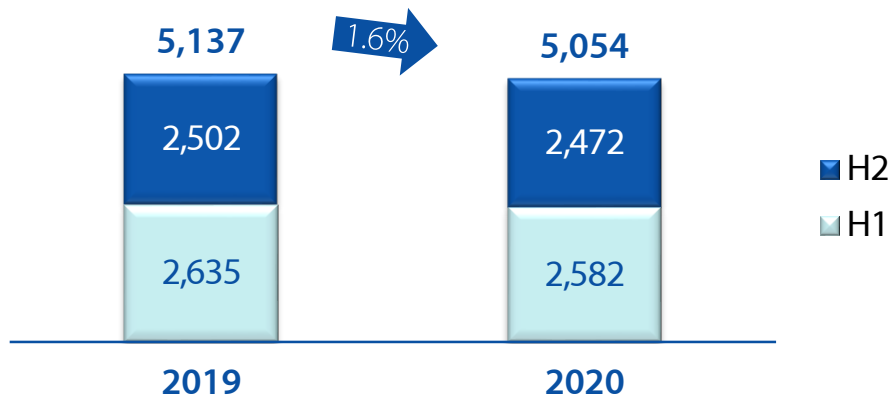
- 全綫業務下跌，包括免稅店、車站商店、廣告、電訊和其他業務
- 車站關閉導致收入顯著減少
- 自2020年二月起為租戶提供租金減免
- 商舖出租率為 98.3%
- 新訂租金為 -8.0%
- 推出會員獎勵計劃以推廣業務
- 發展電訊基礎設施，讓租戶享有綫上至綫下零售活動的效益
- 兩個全新「v-smart」機械人車站商店
- 提供更進取的廣告套餐以及綫下至綫上廣告方案

## 最近進展

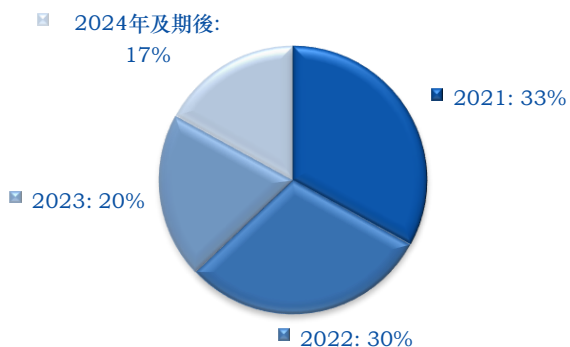
- 過境服務及旅客相關服務能否重開，取決於疫情的發展
- 2021年新訂租金繼續面對挑戰

# 物業租賃及管理業務

收入 (百萬港元)



租約到期概況\*



## 2020年

- 自2020年二月起為租戶提供租金減免
- 商場出租率為99%; 國際金融中心二期寫字樓出租率為98%
- 新訂租金為 -21.4%
- 推出會員獎勵計劃以推廣業務
- 協助電子商貿和網上商店開設期間限定店
- 租金收入增長來自「The LOHAS 康城」商場自八月和十一月分期開業和購入「德福廣場」二期及「PopCorn2」商場之餘下收益權
- 物業組合重估減值逾九十億港元

## 最近進展

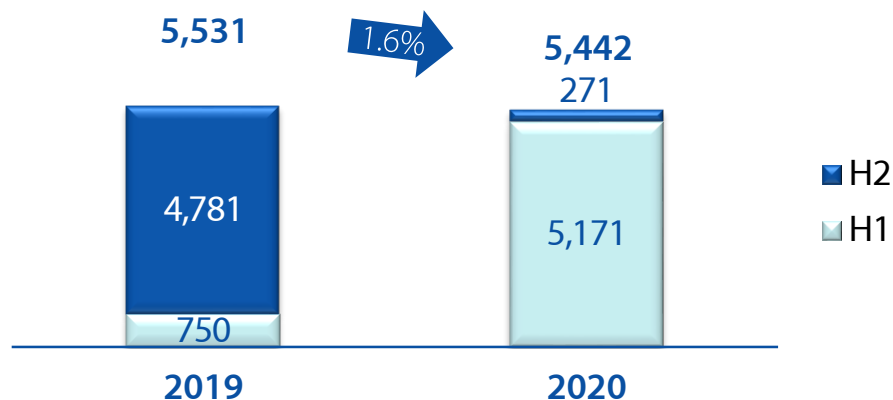
- 新訂租金面對挑戰，以及根據會計準則要求將租金減免攤銷至2021年的影響
- 大圍及港島南岸(黃竹坑)商場繼續按進度施工

\* 商場



# 香港物業發展

物業發展(百萬港元)



物業發展項目	推售日期	已售出單位 (截至2020年12月底)
柏傲莊 II (大圍站二期)	2020年11月	1,415個單位已售出95%
柏傲莊 I (大圍站一期)	2020年10月	783個單位已售出97%
SEA TO SKY (「日出康城」第八期)	2020年6月	1,422個單位已售出70%
OCEAN MARINI (「日出康城」第九C期)	2020年3月	503個單位已售出98%

## 2020年

- 主要來自「LP6」和存貨單位
- 預售「OCEAN MARINI」、「SEA TO SKY」和「柏傲莊I及II」
- 批出「日出康城」第十二期及第十三期物業發展項目；於2021年1月，批出「港島南岸」第五期物業發展項目

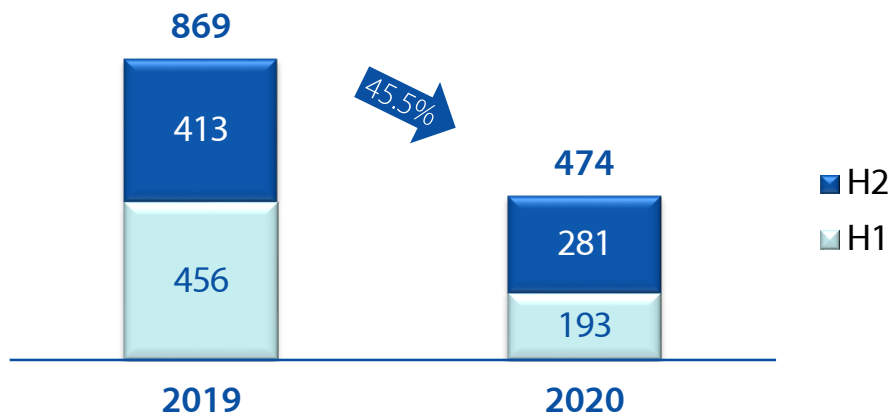
## 最近進展

- 視乎施工進度「日出康城」第七、八及九期的利潤預計會在2021年入帳
- 已展開LP10預售；正為「港島南岸」第一、二期以及「柏傲莊III」等物業發展項目申請預售樓花同意書
- 視乎市況和所需的政府審批進度而定，計劃在未來十二個月左右為「港島南岸」第六期、東涌牽引配電站用地、百勝角通風樓用地以及東涌綫延綫用地（第一期）進行招標

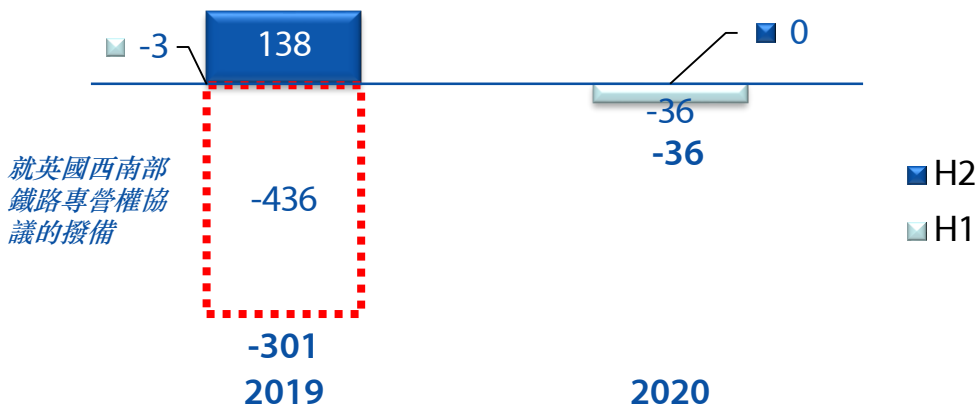


# 中國內地及國際業務

中國內地和澳門經常性業務利潤\* (百萬港元)



國際鐵路經常性業務利潤\* (百萬港元)



## 2020年

- 香港以外的附屬、聯營及合營公司乘客量下跌至13.8億，主要受疫情影響
- 財務影響主要來自深圳、杭州、北京、MTM 和 MTRX；以及悉尼地鐵西北綫營運及維修業務錄得初期營運虧損
- 部分被Stockholms pendeltåg大幅改善的營運表現所抵銷
- 杭州地鐵五號綫於2020年4月開始全綫營運
- 深圳地鐵四號綫北延綫於2020年10月正式通車
- 杭州地鐵一號綫三期(機場延伸段)及北京地鐵十六號綫中段於2020年12月通車

## 最近進展

- 北京地鐵十四號綫全綫及北京地鐵十七號綫第一期計劃於2021年年底通車
- 北京地鐵十六號綫預計最早於2022年年底全綫通車
- 《深圳市軌道交通票價定價辦法》已於2021年1月1日實施，為期五年
- 獲得Mälartåg列車服務的營運及維修專營權，MTR將於2021年12月開始營運此服務

\* 計及其他未予分類的業務發展開支，2020年香港以外的經常性業務利潤為\$4.11億港元 (2019年: \$5.25億港元)

# 全力推進沙中綫

## 大圍至紅磡段 - 已完成 99.99%

- 屯馬綫一期已於2020年2月通車，每日平均乘客量為125,000人次
- 屯馬綫全綫目標於2021年第三季通車

## 紅磡至金鐘段 - 已完成 91.2%

- 軌道鋪設工程已完成
- 東鐵綫2021年2月6日使用新訊號系統，新九卡列車投入服務
- 2022年第一季通車的目標通車日期有重大風險

## 工程撥款

- 已於2020年6月獲批額外撥款
- 2020年就相關項目管理費撥備14億港元



# 鐵路發展策略2014

## 東涌綫延綫

- 已展開詳細規劃及設計工作

## 屯門南延綫

- 已展開詳細規劃及設計工作

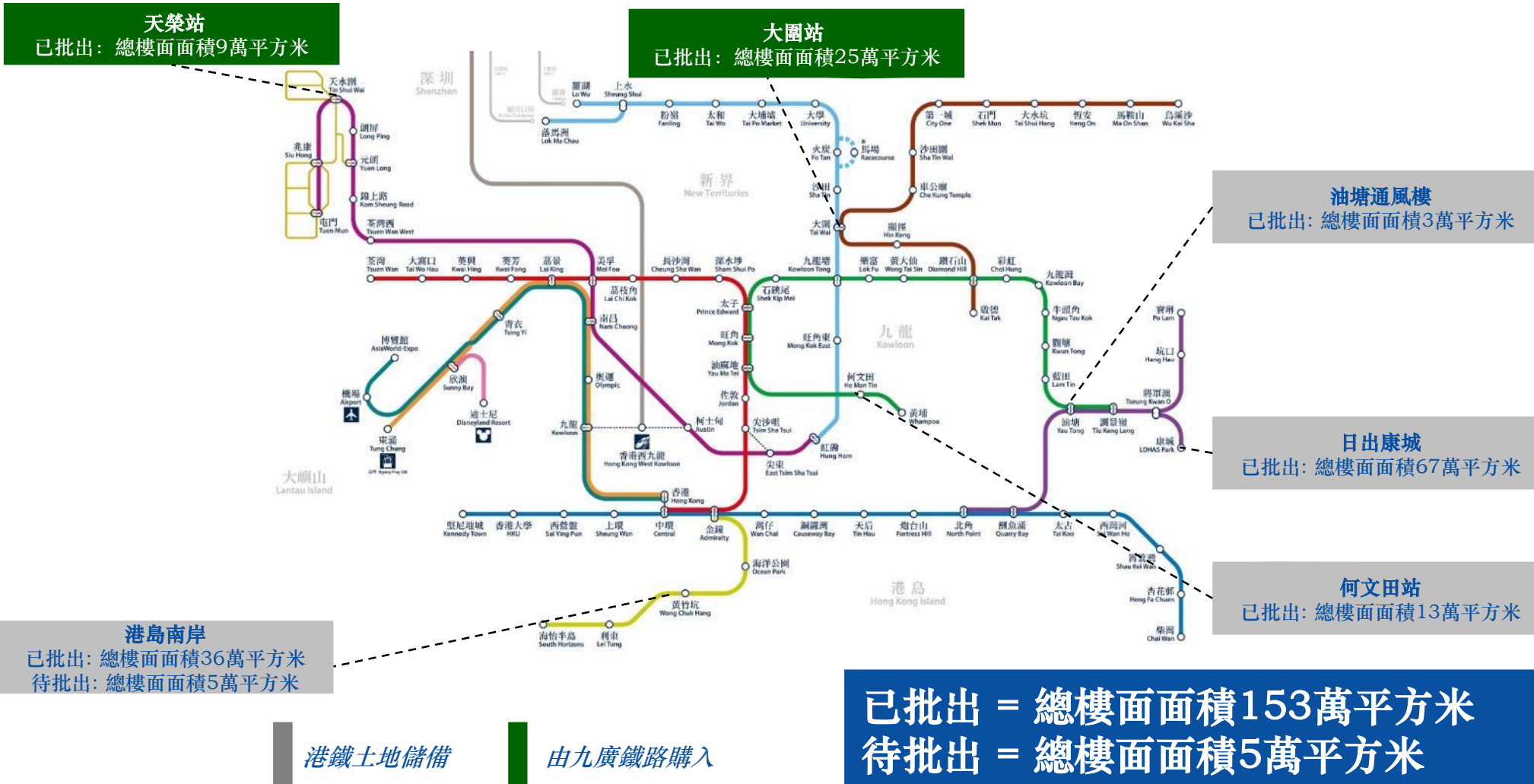
## 古洞站及北環綫

- 2021年展開詳細規劃及設計工作

## 港鐵路線圖 MTR system map



# 土地儲備<sup>(1)</sup>: 158萬平方米總樓面面積



## 1. 土地儲備的定義:

- 由政府批准為「鐵路+物業」模式一部分及從九鐵獲得的物業發展
- 土地儲備定義為截至2020年12月尚未確認利潤

港鐵公司

# 物業發展進度良好



港島南岸商場藝術模擬圖

## 新購物商場 -大圍/ 港島南岸 (黃竹坑)

- 總樓面面積：分別為60,620及47,000平方米，為現有商場組合總樓面面積增加30%
- 預計落成：2023年

## 潛在發展項目

- **小蠔灣車廠**：將可興建約20,000個住宅單位（私人及資助房屋約各佔一半）、社區設施及一個30,000萬平方米的購物商場，正等待城市規劃委員會批准
- **東涌牽引配電站及百勝角通風大樓**：已改劃土地用途，正待城市規劃委員會批准。計劃未來十二個月左右進行招標
- **東涌綫延綫用地**：取決於我們與政府簽訂項目合同，計劃在未來十二個月左右進行招標



小蠔灣車廠



# 香港以外業務持續發展

## 2020年取得良好進展

深圳

成功投得深圳地鐵十三號綫公私合營項目

杭州

投得數項列車架修項目合約

成都

與成都軌道交通集團成立合資公司以探索及發展成都車站商務及相關業務

澳洲

已開展悉尼地鐵城市及西南綫工作

瑞典

成功投得Mälartåg八年列車服務營運及維護特許權，2021年12月起生效

# ESG 摘要

## • 環境:

- 制訂《氣候變化策略》，詳述我們以三管齊下的方式應對氣候變化
- 為香港業務制訂長遠的減碳目標，以配合香港政府承諾於2050年達致碳中和的願景；MTR Nordic 已承諾制訂以科學為基礎的減碳目標 (science-based target)
- 在紅磡辦公大樓及總部大樓安裝太陽能板，以支持香港的可再生能源發展
- 發行了12億美元為期10年期的綠色債券，是亞太區最大的單筆企業綠色債券



# ESG 摘要

- 社會:

- 在9個車站提供育嬰間及14個車站提供哺乳間，為我們的運輸網絡提供家庭友善環境
- 推出一系列新冠疫情關愛措施，受惠者超過5萬名

捐贈口罩



義工活動包括派發膳食、捐贈電子學習設備、包裝教材套等



車站海報活動張貼兒童畫作





# 改革求變

- 管治：
  - 改革求變

增強監察沙中綫餘下工程  
沙中綫項目保證監督組

整理公司架構及管治  
重組相關處別，加強第二道防綫核查工作

改變公司文化  
啟動企業策略及加強培訓



# 財務業績

# 財務摘要

2020年 (百萬港元)	經常性業務		
	香港 <sup>(1)</sup>	香港以外 <sup>(1)</sup>	總額
收入	21,113	21,428	42,541
變動 (按年百分比)	(36.8%)	1.6%	(21.9%)
經常性業務(虧損)/利潤 <sup>(2)</sup>	(1,537)	411	(1,126)
變動 (按年百分比)	n/m	(21.7%)	n/m

(百萬港元)	2020年	變動 (按年)
經常性業務虧損 <sup>(2)</sup>	(1,126)	n/m
除稅後物業發展利潤		
香港	5,442	(1.6%)
中國內地	65	32.7%
小計	5,507	(1.3%)
基本業務利潤 <sup>(2)</sup>	4,381	(58.5%)
投資物業重估虧損	(9,190)	n/m
公司股東應佔淨虧損 <sup>(2)</sup>	(4,809)	n/m
每股虧損 (港元)	(0.78)	n/m
基本業務每股盈利(港元)	0.71	(58.7%)
全年普通股股息每股 (港元)	1.23	-

n/m: 並無意義

1. 香港經常性業務(虧損)/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包括業務發展開支。

2. 已扣除非控股權益 (二零二零年: 一千二百萬港元虧損; 二零一九年: 一億六千萬港元利潤)

# 基本業務分類(虧損)/利潤

	2020年	2019年	利好/(不利) 變動	
(百萬港元)			百萬港元	%
香港客運業務 <sup>(1)</sup>	(5,408)	(591)	(4,817)	n/m
香港車站商務 <sup>(1)</sup>	2,502	5,122	(2,620)	(51.2)
香港物業租賃及管理業務 <sup>(1)</sup>	4,185	4,264	(79)	(1.9)
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理 (包括應佔聯營公司及合營公司的EBIT) <sup>(2)</sup>	997	1,330	(333)	(25.0)
項目研究及業務發展開支	(96)	(75)	(21)	(28.0)
其他 <sup>(3)</sup>	(1,534)	(1,884)	350	(18.6)
<b>經常性業務EBIT</b>	<b>646</b>	<b>8,166</b>	<b>(7,520)</b>	<b>(92.1)</b>
經常性業務利息及財務開支 <sup>(4)</sup>	(1,325)	(1,104)	(221)	(20.0)
經常性業務稅項 <sup>(5)</sup>	(447)	(2,082)	1,635	78.5
<b>除稅後經常性業務(虧損)/利潤</b>	<b>(1,126)</b>	<b>4,980</b>	<b>(6,106)</b>	<b>n/m</b>
除稅後香港物業發展利潤	5,442	5,531	(89)	(1.6)
除稅及利息後中國內地物業發展利潤	65	49	16	32.7
<b>除稅後物業發展利潤</b>	<b>5,507</b>	<b>5,580</b>	<b>(73)</b>	<b>(1.3)</b>
<b>基本業務利潤</b>	<b>4,381</b>	<b>10,560</b>	<b>(6,179)</b>	<b>(58.5)</b>

註:

n/m: 並無意義

上述所有業務分類利潤/(虧損)為除稅前利潤/(虧損)

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. 已扣除非控股權益及包括業務發展開支; 2019年EBIT包括英國South Western Railway專營權協議相關的四億三千六百萬港元撥備

3. 包括顧問業務、昂坪360、香港特區政府的項目管理、應佔八達通控股有限公司的EBIT; 2020年EBIT包括沙中綫項目管理費相關的十四億港元撥備; 2019年EBIT包括紅磡站工程事件相關的二十億港元撥備

4. 包括應佔聯營公司及合營公司的利息及財務開支

5. 包括應佔聯營公司及合營公司的稅項

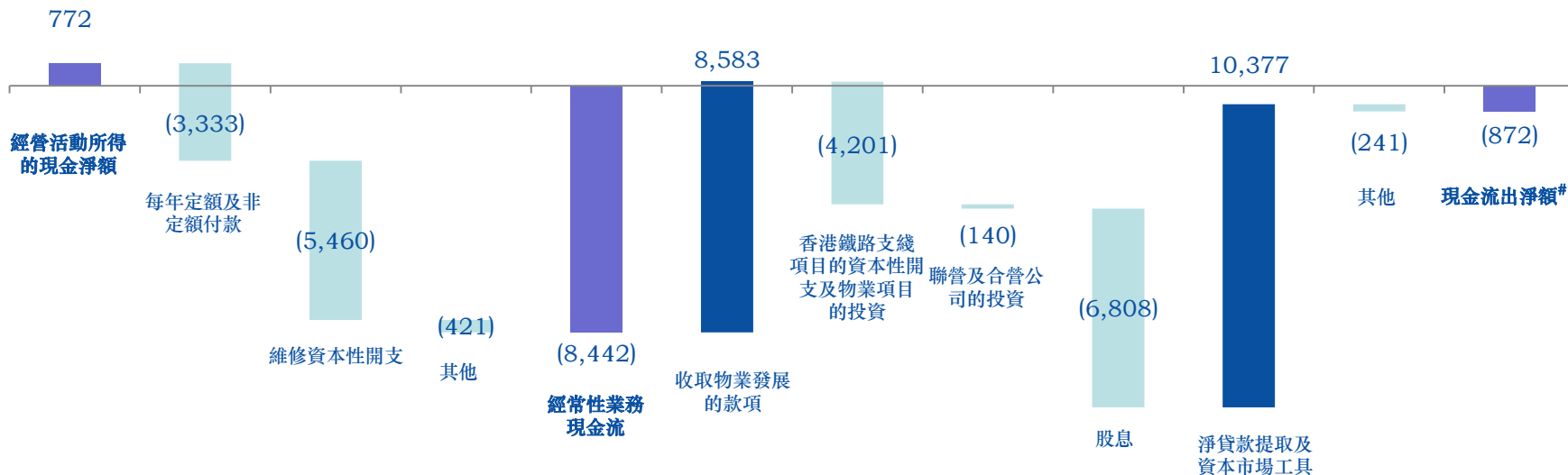
港鐵公司

# 綜合財務狀況表

	2020年12月31日	2019年12月31日	增加／(減少)	
			百萬港元	%
<i>(百萬港元)</i>				
<b>資產</b>				
投資物業	86,058	91,712	(5,654)	(6.2)
其他物業、機器及設備	101,999	102,632	(633)	(0.6)
服務經營權資產	32,875	31,261	1,614	5.2
發展中物業	11,942	12,022	(80)	(0.7)
聯營公司及合營公司權益	11,592	10,359	1,233	11.9
待售物業	1,800	1,245	555	44.6
應收帳項及其他應收款項	13,313	11,169	2,144	19.2
應收關連人士款項	5,462	3,041	2,421	79.6
現金、銀行結餘及存款	20,906	21,186	(280)	(1.3)
其他	4,627	4,587	40	0.9
<b>總資產</b>	<b>290,574</b>	<b>289,214</b>	<b>1,360</b>	<b>0.5</b>
<b>負債</b>				
債項	50,340	39,456	10,884	27.6
應付帳項、其他應付款項及撥備	36,837	33,315	3,522	10.6
本期所得稅	1,004	2,024	(1,020)	(50.4)
應付關連人士款項	453	2,990	(2,537)	(84.8)
服務經營權負債	10,295	10,350	(55)	(0.5)
遞延稅項負債	14,125	13,729	396	2.9
其他	539	552	(13)	(2.4)
<b>總負債</b>	<b>113,593</b>	<b>102,416</b>	<b>11,177</b>	<b>10.9</b>
<b>總權益</b>	<b>176,981</b>	<b>186,798</b>	<b>(9,817)</b>	<b>(5.3)</b>

# 現金流量（截至2020年12月31日止年度）

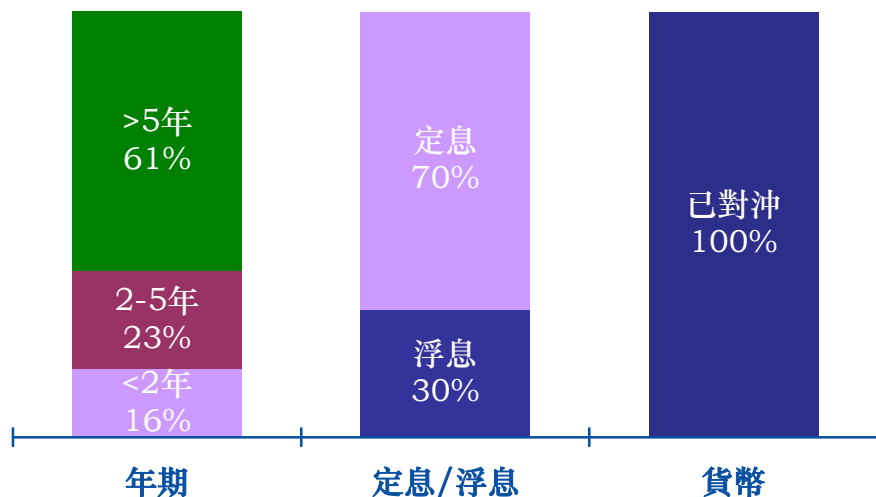
（百萬港元）



# 不包括匯率變化影響

# 財務及信貸比率

## 公司債務結構 (2020年12月31日)<sup>(1)</sup>



綜合集團未償還貸款額及其他負債<sup>(2)</sup>：

**五百零三億四千萬元**

(2019年12月31日為三百九十四億五千六百萬元)

帶息借貸的平均借貸成本：

**2.3%** (按年下跌0.5個百分點)

利息及財務開支：**十億零四百萬元**

(按年 +16.9%)

## 淨負債權益比率<sup>(3)</sup>

2020年12月31日

2019年12月31日

22.5%

15.4%

## 利息保障

2020年

2019年

8.2x

15.3x

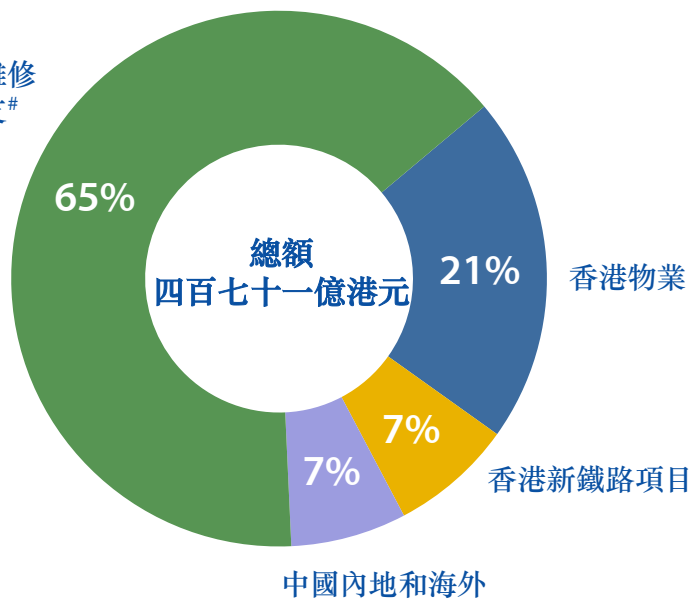
1. 不包括中國內地及海外附屬公司的債務
2. 不包括服務經營權負債
3. 計入來自租賃負債、服務經營權負債及非控股權益持有者貸款作為債務的一部份

# 資本性開支及投資



2021-2023

香港鐵路維修  
資本性開支#



## 預計開支：

2021：一百五十四億港元

2022：一百七十五億港元

2023：一百四十二億港元

總額：四百七十一億港元

# 包括現有鐵路資產的維修資本性開支及沙中綫相關的前期鐵路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、更新或擴展工程。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。





展望

# 展望

## 香港經常性業務

- 新型冠狀病毒疫情席捲全球，帶來長遠影響
- 乘客量並不會馬上回復至正常水平，預計需時長達一年或以上
- 車站商務及商場或會繼續面對挑戰
- 免稅店業務完全視乎邊境口岸重開的時間以及過境客運量的復甦
- 廣告業務收入視乎經濟復甦及零售市況而定

## 物業發展業務

- 超過23,000個住宅單位將於未來五年落成
- 視乎施工進度，「日出康城」第七、八及九期的物業發展利潤預計會在2021年入帳

## 香港新項目

- 屯馬綫全綫將於2021年第三季通車
- 推展東涌綫延綫、屯門南延綫和古洞站及北環綫項目
- 小蠔灣車廠物業發展

## 香港以外的業務

- 繼續探索新機遇

## 企業策略

- 推動業務持續發展
- 加大鐵路科技和出行服務投資，以加強核心業務和支持長遠增長



# 附錄

# 綜合損益表

	2020年	2019年	利好/(不利) 變動	
(百萬港元)			百萬港元	%
香港客運業務	11,896	19,938	(8,042)	(40.3)
香港車站商務、香港物業租賃及管理業務	8,323	11,936	(3,613)	(30.3)
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司	21,428	21,085	343	1.6
其他業務	894	1,545	(651)	(42.1)
<b>總收入</b>	<b>42,541</b>	<b>54,504</b>	<b>(11,963)</b>	<b>(21.9)</b>
經營開支不包括中國內地及國際附屬公司 <sup>(1)</sup>	(16,452)	(19,393)	2,941	15.2
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司開支 <sup>(2)</sup>	(20,895)	(19,760)	(1,135)	(5.7)
中國內地物業發展開支	(13)	(25)	12	48.0
<b>總經營開支</b>	<b>(37,360)</b>	<b>(39,178)</b>	<b>1,818</b>	<b>4.6</b>
EBITDA 不包括中國內地及國際附屬公司	4,661	14,026	(9,365)	(66.8)
EBITDA 中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司	533	1,325	(792)	(59.8)
EBITDA 中國內地物業發展	(13)	(25)	12	48.0
<b>總EBITDA</b>	<b>5,181</b>	<b>15,326</b>	<b>(10,145)</b>	<b>(66.2)</b>
香港物業發展利潤	6,491	5,707	784	13.7
<b>總經營利潤</b>	<b>11,672</b>	<b>21,033</b>	<b>(9,361)</b>	<b>(44.5)</b>
折舊及攤銷	(5,365)	(5,237)	(128)	(2.4)
每年非定額付款	(238)	(2,583)	2,345	90.8
應佔聯營公司及合營公司利潤	605	288	317	110.1
利息及財務開支	(1,004)	(859)	(145)	(16.9)
投資物業重估	(9,190)	1,372	(10,562)	n/m
<b>除稅前(虧損)/利潤</b>	<b>(3,520)</b>	<b>14,014</b>	<b>(17,534)</b>	<b>n/m</b>
所得稅	(1,301)	(1,922)	621	32.3
非控股權益	12	(160)	172	n/m
<b>公司股東應佔淨(虧損)/利潤</b>	<b>(4,809)</b>	<b>11,932</b>	<b>(16,741)</b>	<b>n/m</b>
每股(虧損)/盈利(港元)	(0.78)	1.94	(2.72)	n/m
<b>基本業務利潤</b>	<b>4,381</b>	<b>10,560</b>	<b>(6,179)</b>	<b>(58.5)</b>
基本業務每股盈利(港元)	0.71	1.72	(1.01)	(58.7)
末期普通股股息每股(港元)	0.98	0.98	-	-
全年普通股股息每股(港元)	1.23	1.23	-	-

n/m: 並無意義

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

# 現金流量

	2020年	2019年	利好/(不利) 變動	
(百萬港元)			百萬港元	%
<b>現金流入</b>				
經營活動產生的現金流量	2,548	17,120	(14,572)	(85.1)
收取為營運深圳地鐵四號綫的政府資助	587	608	(21)	(3.5)
收取物業發展的款項	8,583	9,175	(592)	(6.5)
其他	63	121	(58)	(47.9)
<b>流入總額</b>	<b>11,781</b>	<b>27,024</b>	<b>(15,243)</b>	<b>(56.4)</b>
<b>現金流出</b>				
已付稅項	(2,306)	(631)	(1,675)	n/m
購買儲稅券	(57)	(54)	(3)	(5.6)
資本性開支及投資				
- 香港現有鐵路	(5,226)	(5,291)	65	1.2
- 香港新鐵路	(250)	(292)	42	14.4
- 中國內地及國際業務	(234)	(181)	(53)	(29.3)
- 物業相關	(3,951)	(3,567)	(384)	(10.8)
每年定額及非定額付款	(3,333)	(3,055)	(278)	(9.1)
聯營及合營公司淨投資及貸款	(140)	(1,539)	1,399	90.9
<b>流出總額</b>	<b>(15,497)</b>	<b>(14,610)</b>	<b>(887)</b>	<b>(6.1)</b>
<b>融資前現金流(出)/入淨額</b>	<b>(3,716)</b>	<b>12,414</b>	<b>(16,130)</b>	<b>n/m</b>
淨新增借貸的現金流入/(出)	10,377	(1,513)	11,890	n/m
已付利息淨額	(484)	(684)	200	29.2
已付公司股東股息	(6,808)	(6,649)	(159)	(2.4)
其他	(241)	(282)	41	14.5
<b>現金流(出)/入淨額<sup>#</sup></b>	<b>(872)</b>	<b>3,286</b>	<b>(4,158)</b>	<b>n/m</b>

n/m: 並無意義

# 不包括匯率變化影響

# 客運業務

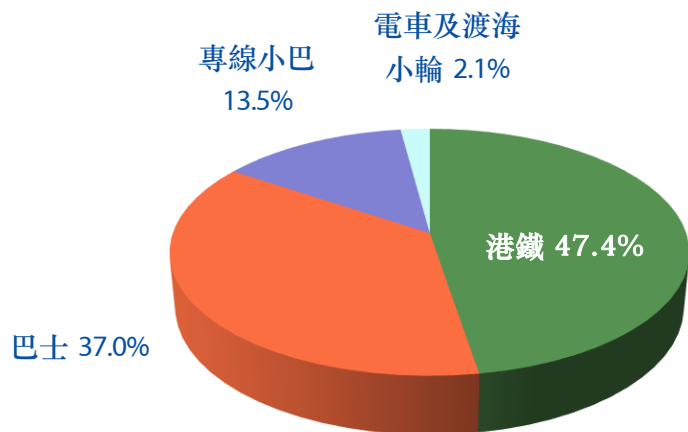
	2020	2019	利好／(不利) 變動 (%)
<b>乘客量 (百萬)</b>			
- 本地鐵路服務	1,145.0	1,568.2	(27.0)
- 過境服務	7.6	104.2	(92.7)
- 高速鐵路 (香港段)	1.0	16.9	(93.9)
- 機場快綫	3.1	15.8	(80.5)
- 輕鐵及巴士	154.0	207.4	(25.8)
- 城際客運	0.1	1.9	(94.5)
<b>總數</b>	<b>1,310.8</b>	<b>1,914.3</b>	<b>(31.5)</b>
<b>平均車費 (港元)</b>			
- 本地鐵路服務	7.82	8.11	(3.6)
- 過境服務	27.23	29.08	(6.4)
- 高速鐵路 (香港段)	86.44	88.73	(2.6)
- 機場快綫	45.52	64.16	(29.1)
<b>損益 (百萬港元)</b>			
- 本地鐵路服務	9,229	12,714	(27.4)
- 過境服務	516	3,164	(83.7)
- 高速鐵路 (香港段)	1,277	2,098	(39.1)
- 機場快綫	140	1,011	(86.2)
- 輕鐵及巴士	481	677	(29.0)
- 城際客運	20	175	(88.6)
- 其他	233	99	135.4
<b>總收入 (百萬港元)</b>	<b>11,896</b>	<b>19,938</b>	<b>(40.3)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(422)</b>	<b>5,909</b>	<b>n/m</b>
折舊及攤銷	(4,810)	(4,728)	(1.7)
每年非定額付款	(176)	(1,772)	90.1
<b>EBIT</b>	<b>(5,408)</b>	<b>(591)</b>	<b>n/m</b>
EBITDA 邊際比率 (%)	(3.5%)	29.6%	-33.1百份點
EBIT 邊際比率 (%)	(45.5%)	(3.0%)	-42.5百份點

n/m: 並無意義

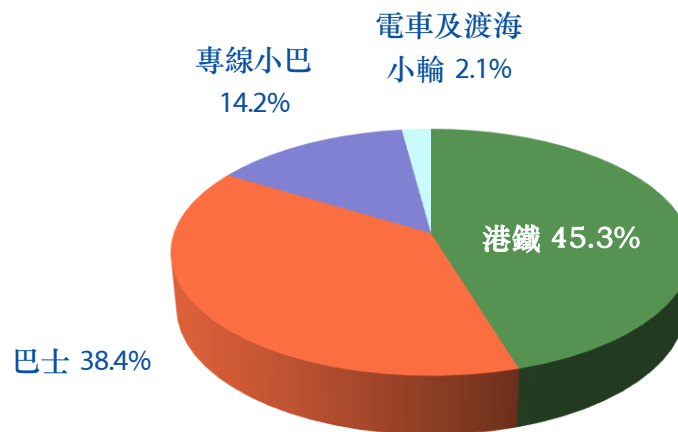
註: 乘客量下跌由於多個邊境口岸關閉、旅遊限制、社交距離、在家工作及學校停課措施等

# 客運業務：市場佔有率

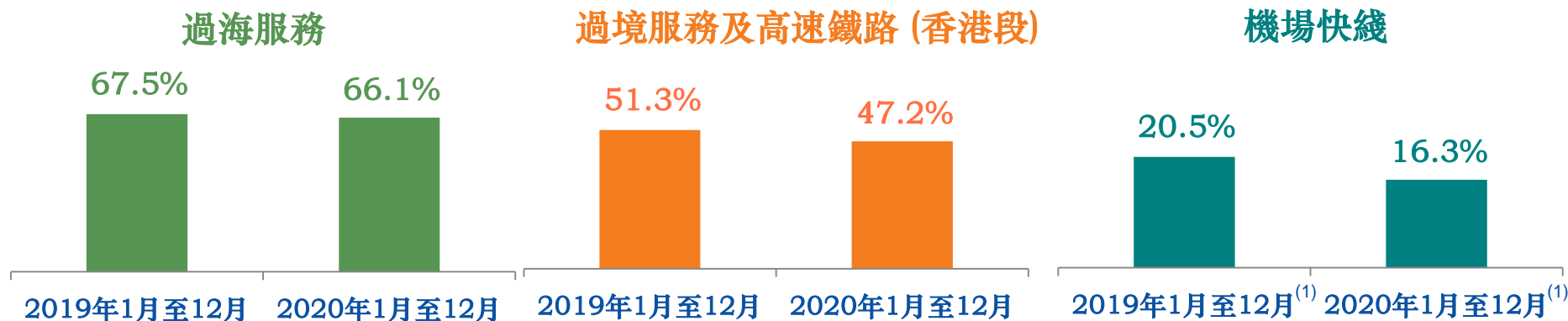
## 香港專營公共交通工具



2019年1月至12月



2020年1月至12月



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



# 車站商務

車站商務 (百萬港元)	2020	2019	利好／(不利) 變動 (%)
- 車站零售設施	2,021	4,800	(57.9)
- 廣告	516	1,130	(54.3)
- 電訊業務	640	743	(13.9)
- 其他車站商務	92	126	(27.0)
<b>總收入</b>	<b>3,269</b>	<b>6,799</b>	<b>(51.9)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>2,760</b>	<b>6,119</b>	<b>(54.9)</b>
折舊及攤銷	(197)	(192)	(2.6)
每年非定額付款	(61)	(805)	92.4
<b>EBIT</b>	<b>2,502</b>	<b>5,122</b>	<b>(51.2)</b>
EBITDA 邊際比率 (%)	84.4%	90.0%	-5.6百份點
EBIT 邊際比率 (%)	76.5%	75.3%	+1.2百份點
平均出租率 (%，車站商店)	98.3%	99.3%	-1.0百份點
新訂租金幅度 (%，車站商店)	-8.0%	3.7%	-11.7百份點

註：在新型冠狀病毒疫情下向受車站關閉及口岸關閉後跨境鐵路服務停運所影響的租戶以及向其他車站商店租戶提供租金寬減。

# 物業及其他業務

物業租賃及管理 (百萬港元)	2020	2019	利好/(不利) 變動 (%)
- 物業租賃	4,817	4,833	(0.3)
- 物業管理	237	304	(22.0)
<b>總收入</b>	<b>5,054</b>	<b>5,137</b>	<b>(1.6)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>4,204</b>	<b>4,286</b>	<b>(1.9)</b>
折舊及攤銷	(18)	(16)	(12.5)
每年非定額付款	(1)	(6)	83.3
<b>EBIT</b>	<b>4,185</b>	<b>4,264</b>	<b>(1.9)</b>
EBITDA 邊際比率 (%)	83.2%	83.4%	-0.2百份點
EBIT 邊際比率 (%)	82.8%	83.0%	-0.2百份點
平均出租率(%，商場)*	99%	接近100%	
平均出租率(%，國際金融中心二期)	98%	接近100%	
新訂租金 (%，商場)	-21.4%	3.1%	-24.5百份點

物業發展 (百萬港元)	2020	2019	利好/(不利) 變動 (%)
- 分佔物業發展所得的盈餘收入及未出售物業的權益	6,481	4,376	48.1
- 收取物業作投資用途所得的收入	-	1,211	(100.0)
- 西鐵物業發展的代理費及其他收入	42	182	(76.9)
- 其他費用及雜項研究	(32)	(62)	48.4
<b>EBIT</b>	<b>6,491</b>	<b>5,707</b>	<b>13.7</b>

\* 不包括於2020年8月開幕的「The LOHAS 康城」

註：在疫情期間向租戶提供紓困措施。我們按租戶的個別情況給予租金減免，並優先考慮中小型租戶。而來自新開業和新購入的商場所作出的額外貢獻，抵消了大部分跌幅。

2020年香港物業發展利潤，主要來自「日出康城」第六期所錄得的分佔盈餘及出售存貨單位

# 中國內地及國際業務

(百萬港元)	2020	2019	利好／(不利) 變動 (%)
<b>附屬公司</b>			
- 墨爾本都市鐵路	28	526	(94.7)
- 悉尼地鐵西北綫	(71)	37	n/m
- 悉尼地鐵城市及西南綫	19	65	(70.8)
- Nordic Group	147	30	390.0
- TfL Rail/伊利莎伯綫	186	138	34.8
- 深圳地鐵四號綫	(27)	162	n/m
- 其他	251	367	(31.6)
<b>EBITDA</b>	<b>533</b>	<b>1,325</b>	<b>(59.8)</b>
折舊及攤銷	(272)	(236)	15.3
<b>EBIT</b>	<b>261</b>	<b>1,089</b>	<b>(76.0)</b>
EBIT (已扣除非控股權益)	273	929	(70.6)
EBITDA 邊際比率 (%)	2.5%	6.3%	-3.8百份點
EBIT 邊際比率 (%)	1.2%	5.2%	-4.0百份點
<b>經常性業務利潤</b>	<b>170</b>	<b>672</b>	<b>(74.7)</b>
<b>聯營公司及合營公司</b>			
應佔EBIT	907	602	50.7
應佔利潤/ (虧損)	424	54	n/m
<b>淨利潤</b>			
- 來自經常性業務 (扣除業務發展開支前)	594	726	(18.2)
- 業務發展開支	(183)	(201)	(9.0)
- 來自經常性業務 (扣除業務發展開支後)	411	525	(21.7)
- 來自中國內地物業發展	65	49	32.7
<b>香港以外淨利潤</b>	<b>476</b>	<b>574</b>	<b>(17.1)</b>

n/m: 並無意義

註: 乘客人數受到新冠病毒疫情影響, 但乘客量減少對公司財務表現的影響並不相同, 程度視乎不同業務合約所採用的經營模式而定。

# 物業發展

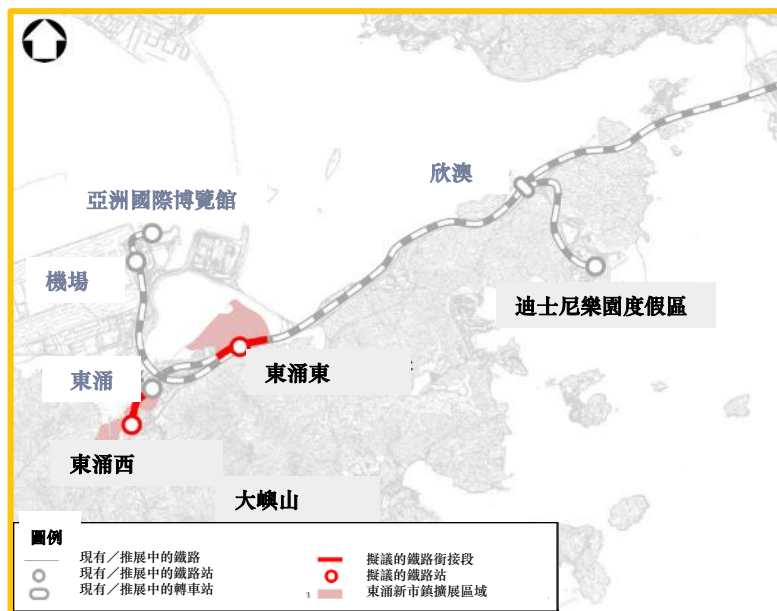
未入賬的港鐵發展項目：提供超過23,000個住宅單位（總樓面面積：約142萬平方米）

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	利潤模式			項目進度	預計落成日期
						整筆過款項前期和/或後期	分佔盈餘	物業攤分		
1	大圍站	2014年10月	新世界	190,480	3,090		✓	✓	預售，已售出68%	2022
2	天榮站	2015年2月	新鴻基	91,051	1,976		✓		地基工程	2024
3	「日出康城」第七期項目	2015年6月	會德豐	70,260	1,120		✓	✓	預售，已售出100%	2021
4	「日出康城」第八期項目	2015年10月	長實	97,000	1,422	✓	✓		預售，已售出70%	2021
5	「日出康城」第九期項目	2015年12月	會德豐	104,110	1,653	✓	✓		預售，已售出97%	2021
6	「日出康城」第十期項目	2016年3月	南豐	75,400	893	✓	✓		上蓋工程	2022
7	何文田站第一期項目	2016年12月	鷹君	69,000	918	✓	✓		地基工程	2022
8	「港島南岸」第一期項目	2017年2月	路勁基建及平安不動產	53,600	800	✓	✓		上蓋工程	2022
9	「港島南岸」第二期項目	2017年12月	信和置業及嘉里建設	45,800	600	✓	✓		上蓋工程	2023
10	油塘通風樓項目	2018年5月	信和置業及資本策略地產	30,225	800	✓	✓		地基工程	2025
11	「港島南岸」第三期項目	2018年8月	長實	92,900	1,200	✓	✓	✓	地基工程	2024
12	何文田站第二期項目	2018年10月	華懋	59,400	845	✓	✓		地基工程	2024
13	「日出康城」第十一期項目	2019年4月	信和置業、嘉華及招商局	88,858	1,880	✓	✓		設計	2025
14	「港島南岸」第四期項目	2019年10月	嘉里建設、太古地產及信和置業	59,300	800	✓	✓		設計	2025
15	「日出康城」第十二期項目	2020年2月	會德豐	89,290	2,000	✓	✓		設計	2026
16	「日出康城」第十三期項目	2020年9月	信和置業、嘉里建設、嘉華及招商局	143,690	2,550	✓	✓		設計	2026
17	「港島南岸」第五期項目	2021年1月	新世界、帝國發展、資本策略地產及麗新發展	59,100	1,050	✓	✓		設計	2026

\* 項目進度截至2020年12月

# 東涌綫延綫項目

- 2020年4月7日，政府邀請港鐵展開東涌綫延綫項目的詳細規劃和設計工作。
- 東涌東站將會是服務位於填海區的東涌新市鎮擴展計劃 (東面)的重要交通基建。
- 東涌西站，將位於現時逸東邨的西面，以服務當區居民和配合未來附近的房屋發展，包括東涌新市鎮擴展計劃(西面)中的規劃地區。
- 將按照擁有權模式商討撥款安排。



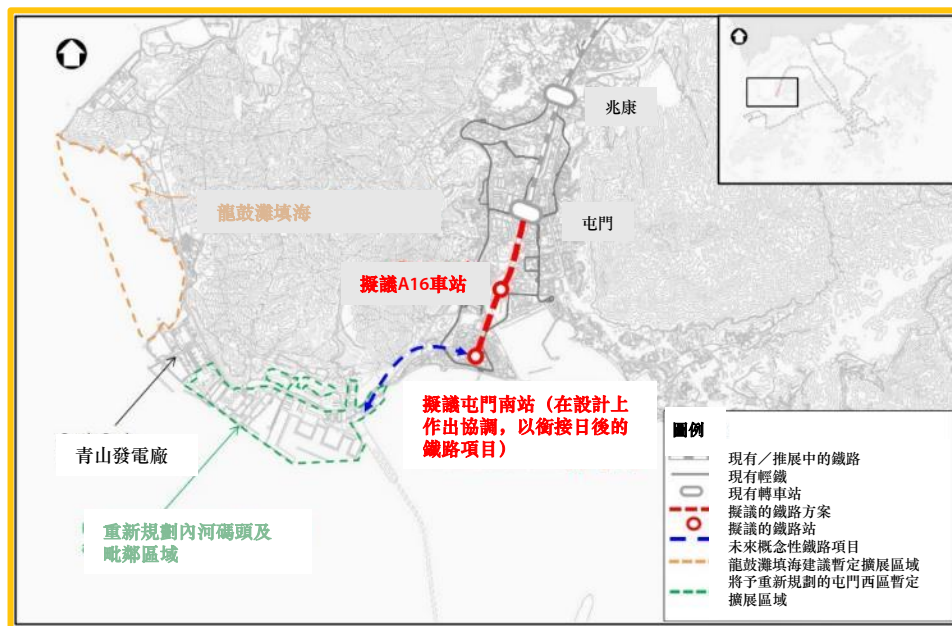
資源來源：立法會文件

\* 預算造價一百八十七億港元 (2016年12月的價格) 包括機場鐵路掉頭隧道延展段 (餘下路段)。1.3公里的路綫長度不包括約460米長的機場鐵路掉頭隧道延展段。  
機場鐵路掉頭隧道延展段 (餘下路段) 預計於2032年啟用。

東涌綫延綫	
路綫長度	1.3 公里*
新車站數目	2
預算造價	187億港元*
預計工程動工	2023年
預計竣工	2029年*

# 屯門南延綫項目

- 2020年5月29日，政府邀請港鐵展開屯門南延綫項目的詳細規劃和設計工作。
- 屯門南站位於屯門碼頭附近，將改善現時屯門南社區一帶的鐵路服務。
- 擬議的中途站，位於屯門第十六區，將釋放第十六區用地的住宅發展潛力。
- 將按照擁有權模式商討撥款安排。



資料來源：立法會文件

\* 預算造價為一百一十四億港元 (2015年12月的價格)

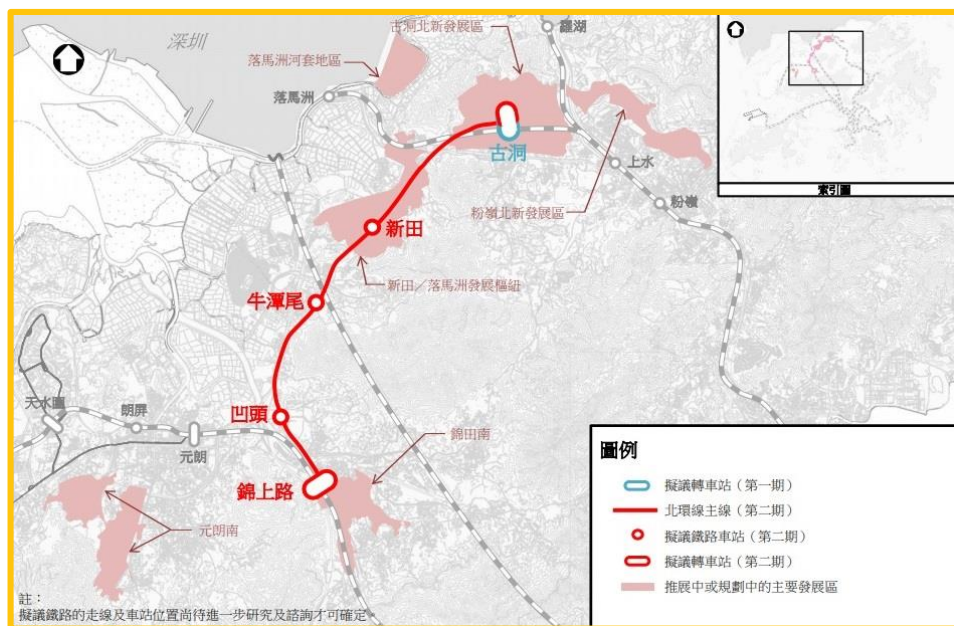
港鐵公司

屯門南延綫	
路線長度	2.4公里
新車站數目	2
預算造價	114億港元*
預計工程動工	2023年
預計竣工	2030年



# 古洞站及北環綫

- 2020年12月16日，政府邀請港鐵公司展開北環綫項目的詳細規劃和設計工作。
- 項目將分為兩個階段：第一階段新增古洞站；第二階段會興建一條約長10.7公里的鐵路綫，以連接西鐵綫（將來屯馬綫）的錦上路站及新增的古洞站。
- 項目完工後，東鐵綫及將來屯馬綫會在新界西北部連接並形成一個環狀網絡，加強新界東部和西部的交通連接。
- 將按照擁有權模式商討撥款安排。



資料來源：立法會文件

\* 第一、第二階段預算造價分別為三十五億和五十五億港元（2015年12月的價格）

港鐵公司

北環綫	
路線長度	10.7公里
新車站數目	4
預算造價	620億港元*
預計工程動工 - 第一階段	2023年
預計竣工 - 第一階段	2027年
預計工程動工 - 第二階段	2025年
預計竣工 - 第二階段	2034年