



港鐵公司

二零零八年年度業績報告

二零零九年三月十日

## 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

# 二零零八年—達到重要里程碑

## 合併後錄得良好經常性 利潤和現金流入

- 合併為持分者帶來益處
- 提早實現超過三億五千萬港元的協同效益
- 鐵路、車站商務及投資物業均有良好的表現
- EBITDA上升百分之五十七點七

## 物業發展

- 位於日出康城的首都和火炭御龍山的銷售理想

## 其他拓展機會

- 香港
  - 二零零八年政府政策支持興建三條新綫包括沙中綫、觀塘綫延綫和廣深港高速鐵路
  - 九龍南綫和康城站將在二零零九年內投入服務
- 海外拓展機會
  - 國家發展和改革委員會批准深圳市軌道交通四號綫項目
  - 於瀋陽及杭州市簽訂原則性協議
  - 成功獲得瑞典斯德哥爾摩地鐵專營權

# 財務表現

(百萬港元)

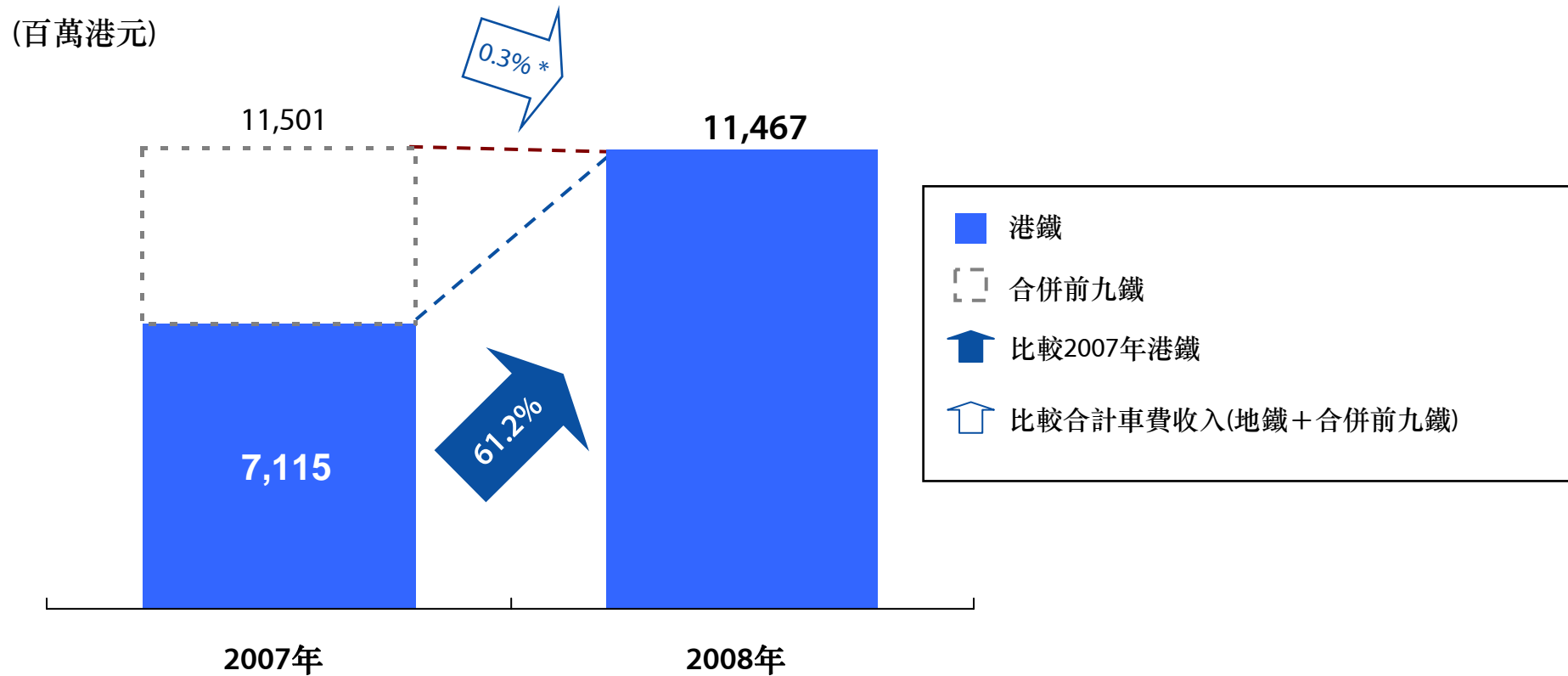
	2008年	2007年	變動	2007年 合併前 地鐵加九鐵網絡	變動 合併前 地鐵加九鐵網絡
總收入	17,628	10,690	64.9%	16,176	9.0%
EBITDA	9,325	5,912	57.7%	8,624	8.1%
EBITDA盈利率	52.9%	55.3%	2.4 百分點	53.3%	0.4 百分點
物業發展利潤	4,670	8,304	43.8%		
基本業務純利 (不包括除稅後的投資物業重估盈餘)	8,185	8,571	4.5%		
基本業務每股盈利(港元)	1.45	1.54	5.8%		
全年每股股息(港元)	0.48	0.45	6.7%		
股東應佔利潤*	8,284	15,180	45.4%		
每股盈利(港元)	1.47	2.72	46.0%		

\* 包括除稅後的投資物業重估盈餘或虧損

# 業務回顧

## - 鐵路

# 車費收入



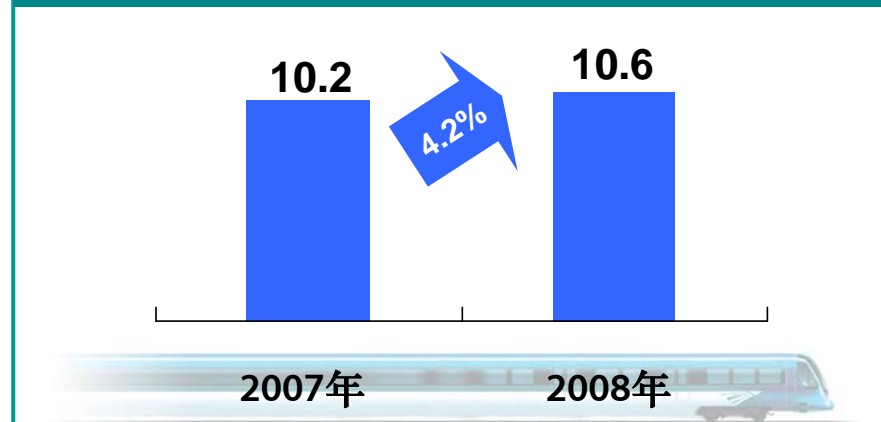
\* 於2007年12月2日生效的票價下調的影響已計算在內

# 乘客量

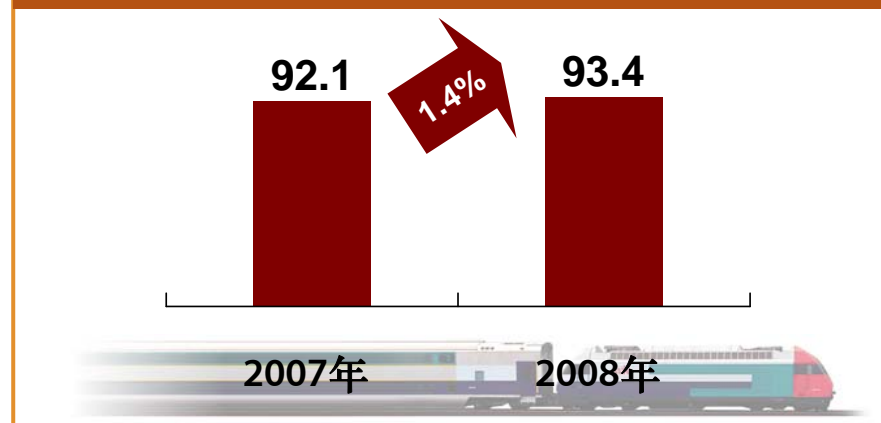
## 本地服務<sup>(1)</sup> (百萬人次)



## 機場快綫 (百萬人次)



## 過境服務 (百萬人次)

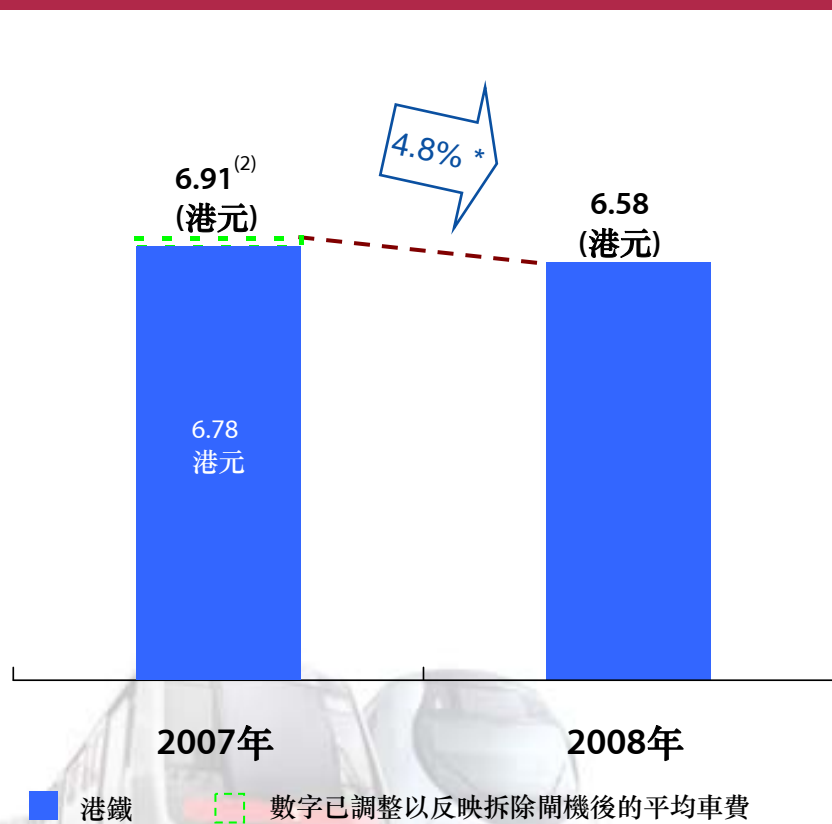


1. 本地服務包括荃灣綫、港島綫、觀塘綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、馬鞍山綫和西鐵綫。  
 2. 合併前在地鐵和九鐵綫之間轉車的乘客沒有重覆計算，以便比較兩年的數字。



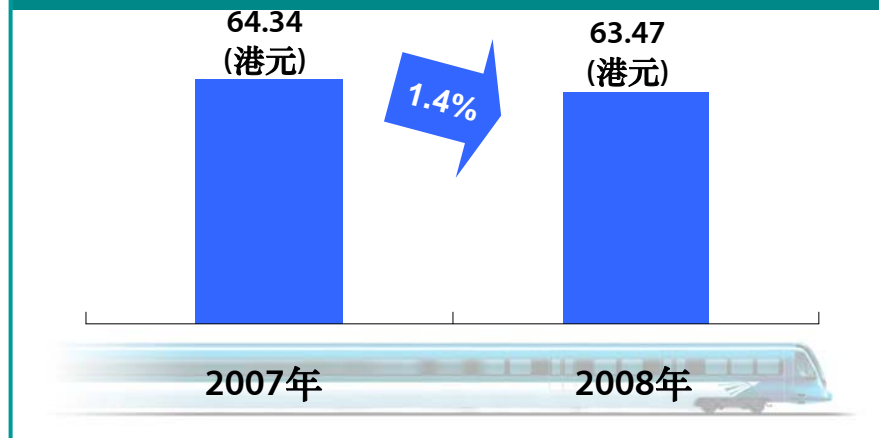
# 平均車費

## 平均車費 – 本地服務<sup>(1)</sup>

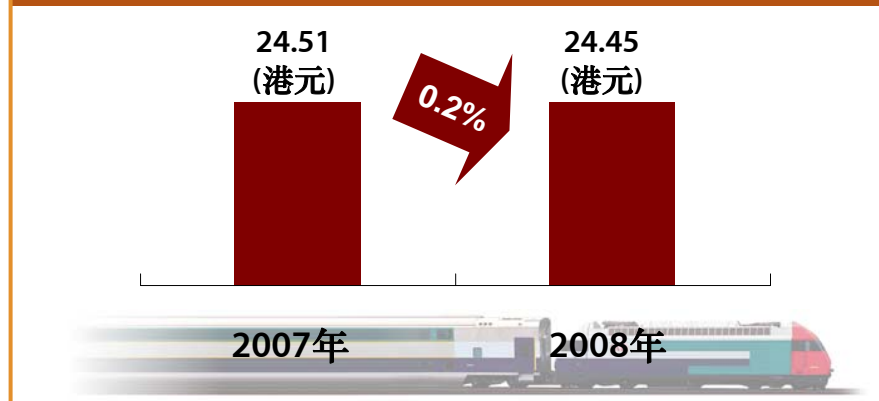


\* 於2007年12月2日生效的票價下調的影響已計算在內

## 平均車費 – 機場快綫



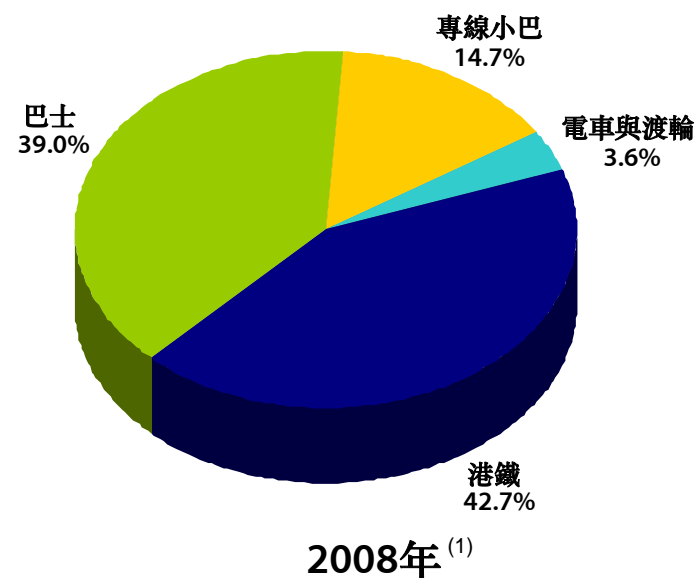
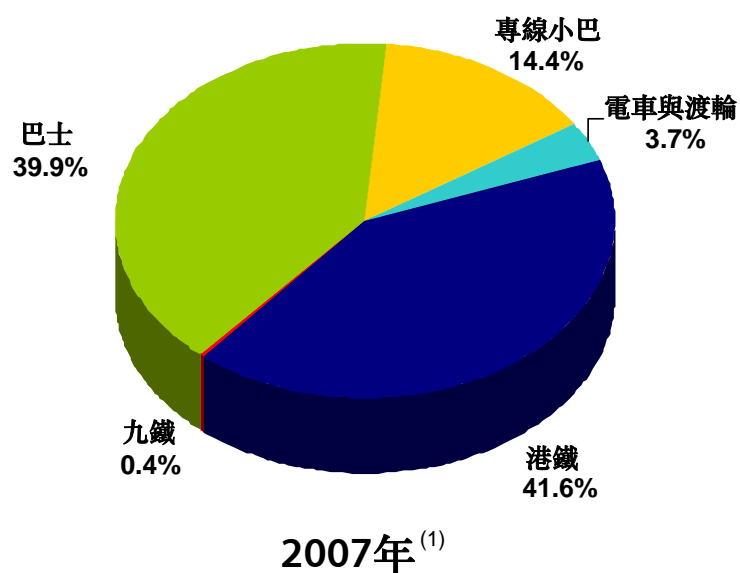
## 平均車費 – 過境服務



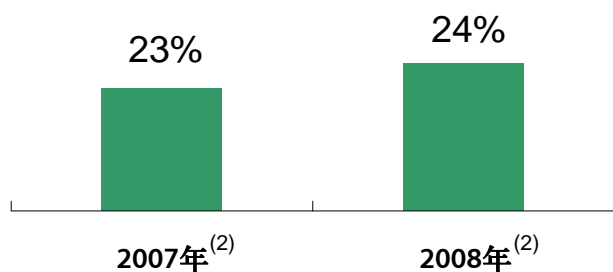
1. 本地服務包括荃灣綫、港島綫、觀塘綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、馬鞍山綫和西鐵綫。
2. 合併前在地鐵和九鐵綫之間轉車的乘客沒有重覆計算，以便比較兩年的數字。

# 市場佔有率

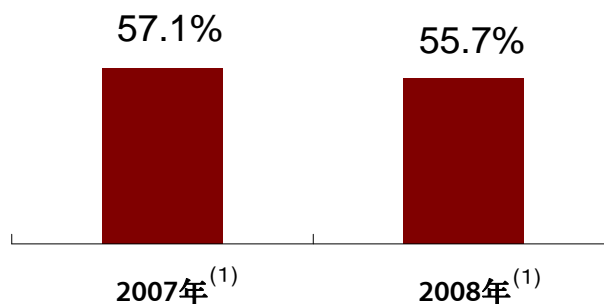
## 香港專營公共交通工具



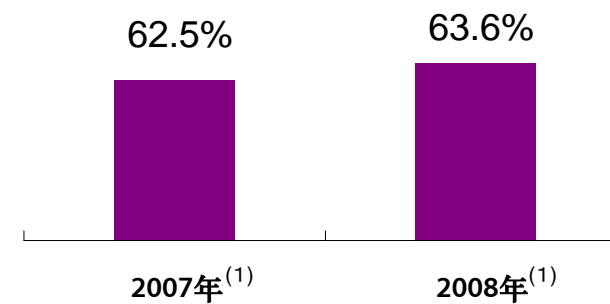
### 機場快綫



### 過境服務



### 過海服務



資料來源：運輸署/機場快綫市場佔有率調查

(1) 十二月份的數字 (2) 根據機場快綫市場佔有率調查二零零七年二月和八月，以及二零零八年一月和八月的數據

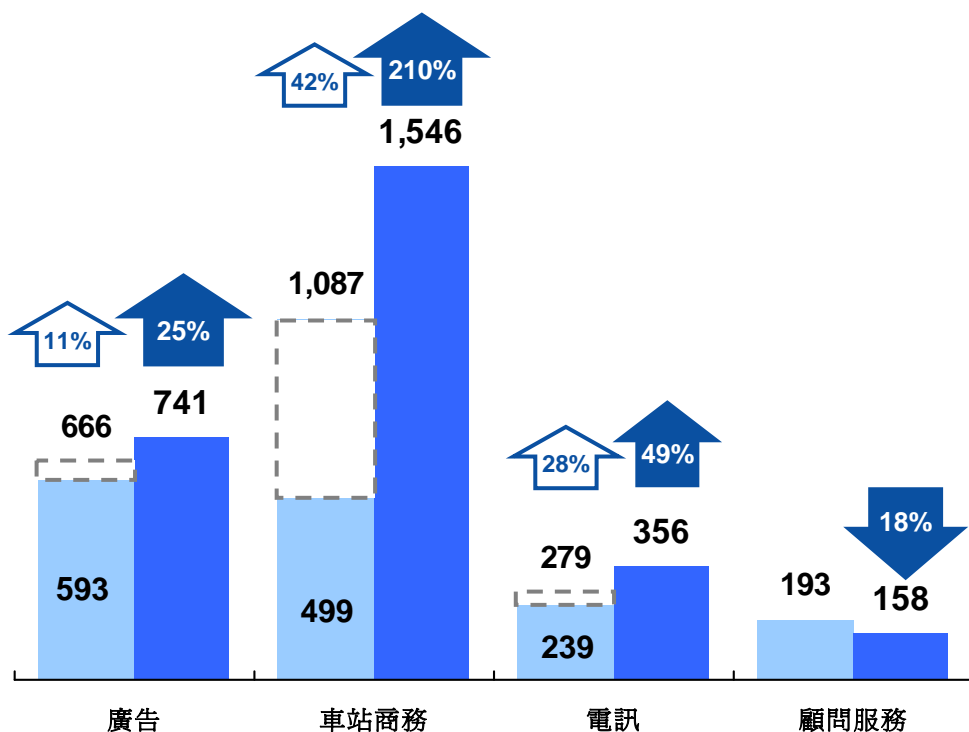
## 業務回顧

### -車站商務及鐵路相關業務

# 2008年表現理想

車站商務及鐵路相關業務：三十億八千九百萬\*

比較合計非車費收入



\*不包括為九鐵提供服務的三億六千萬港元  
港鐵公司

## ■ 合併擴大業務規模、範圍和利潤來源

### ■ 廣告

- 二零零八年第一季至第三季錄得良好增長
- 電子化廣告模式持續提升

### ■ 車站商務

- 零售及免稅店租金上升
- 商店總面積超過五萬一千平方米

### ■ 電訊

- 2G使用者轉用3G所帶來的負面影響
- 電訊供應商終止牌照的一次性付款

### ■ 對外顧問服務

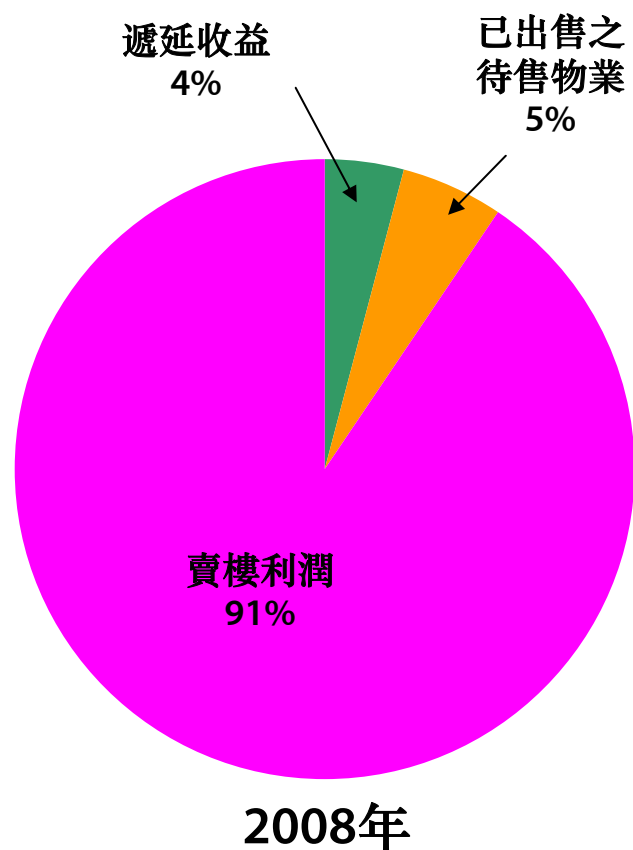
- 顧問服務採用較專注策略，收入因而下調

# 業務回顧

## -物業及其他業務

# 物業發展

物業發展利潤  
四十六億七千萬港元



## ■ 主要利潤來源：

- 來自日出康城一期首都及火炭御龍山的賣樓利潤
- 御龍山撇除收購價的淨利潤入賬
- 凱旋門和君滙港已出售之待售物業
- 藍天海岸、映灣園及圓方的遞延收入
- 於四月批出車公廟站項目發展合約
- 西鐵綫物業發展項目荃灣西(七區)物業發展合約於九月批出，港鐵只為項目代理人

# 物業租務及管理

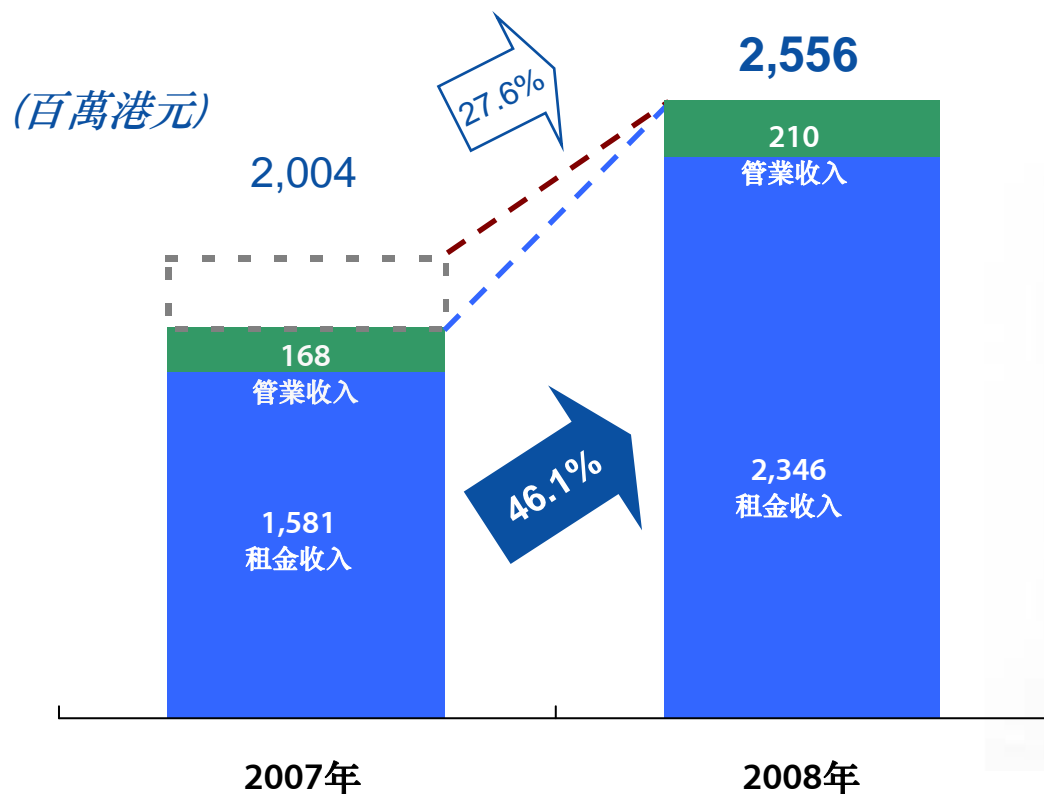
物業租務及管理收入：  
二十五億五千六百萬港元

比較合計非車費收入

↑ 46.1%

↑ 27.6%

- 港鐵
- 合併前九鐵
- ↑ 比較2007年港鐵
- ⬆ 比較合計非車費收入 (地鐵+合併前九鐵)



港鐵公司

- 圓方一期的全年效應、二期開幕和新租約租金較舊租約上升，帶動增長
- 新租約租金較舊租約上升百分之二十
- 二零零八年十二月投資組合：
  - 零售：12個商場，總面積為二十二萬一千六百六十一平方米
  - 寫字樓：兩幢寫字樓，總面積達四萬一千零五十九平方米
  - 其他：一萬零四百零二平方米

## 其他業務

### 八達通

- 截至二零零八年十二月共有一千八百七十萬張八達通卡在市場流通，每日平均交易額達八千九百八十萬港元
- 港鐵應佔淨利潤上升百分之四十點二，至一億三千六百萬港元



### 昂坪360

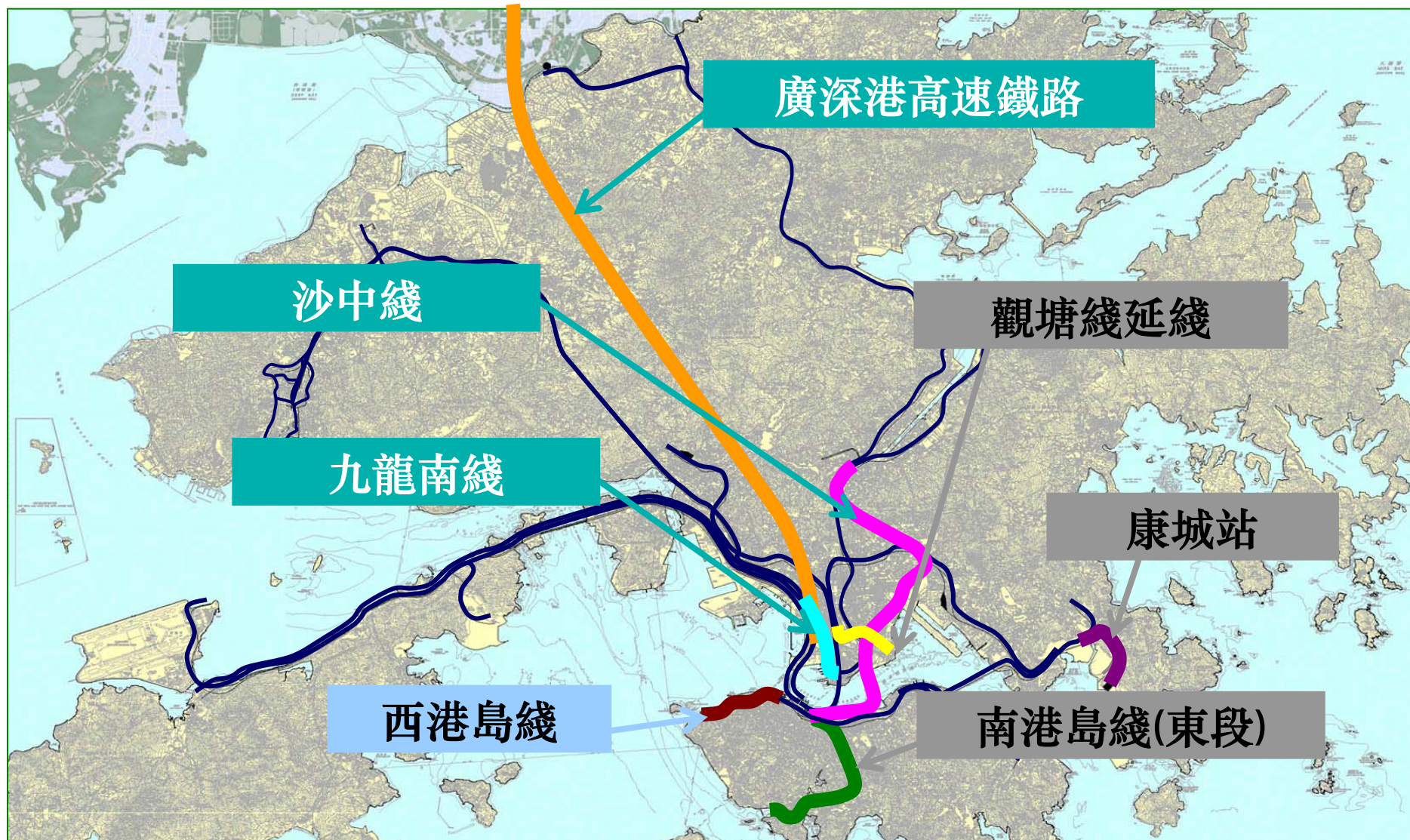
- 收入達一億五千六百萬港元
- 二零零八年全年接待超過一百六十萬名遊客
- 服務可靠性和顧客滿意程度均保持在高水平





# 拓展機會

# 香港新鐵路項目進展良好



■ 鐵路和物業綜合發展經營模式   ■ 服務經營權模式   ■ 現金資助模式

## 九龍南綫

- 預計於二零零九年投入服務
- 融資模式：根據合併條款，將採用服務經營權模式



全長(公里)	3.8
新車站數目	1

## 康城站

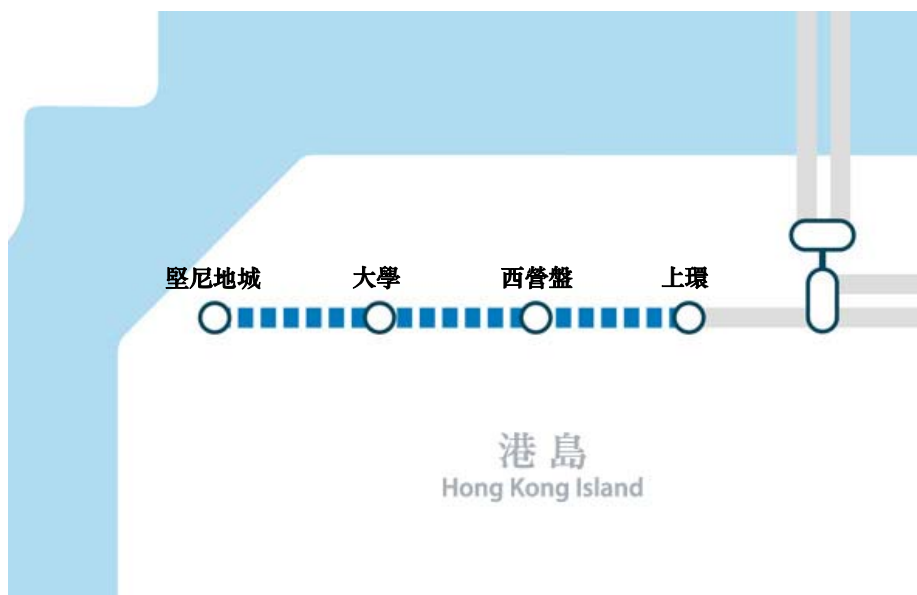
- 預計於二零零九年投入服務，以配合日出康城首都入伙



全長(公里)	3.5
新車站數目	1

## 西港島綫

- 正進行詳細規劃及設計工作
- 項目預計於二零一四年初完成
- 採用政府現金資助擁有權模式



全長(公里)

3

新車站數目

3

## 南港島綫(東段)

- 正展開初步設計工作
- 預計於二零一五年投入服務
- 鐵路和物業綜合發展經營模式



全長(公里)

7

新車站數目

4

## 沙中綫

- 政府批准進行規劃及設計工作
- 項目預計於二零一五年及二零一九年分兩階段完成
- 服務經營權模式

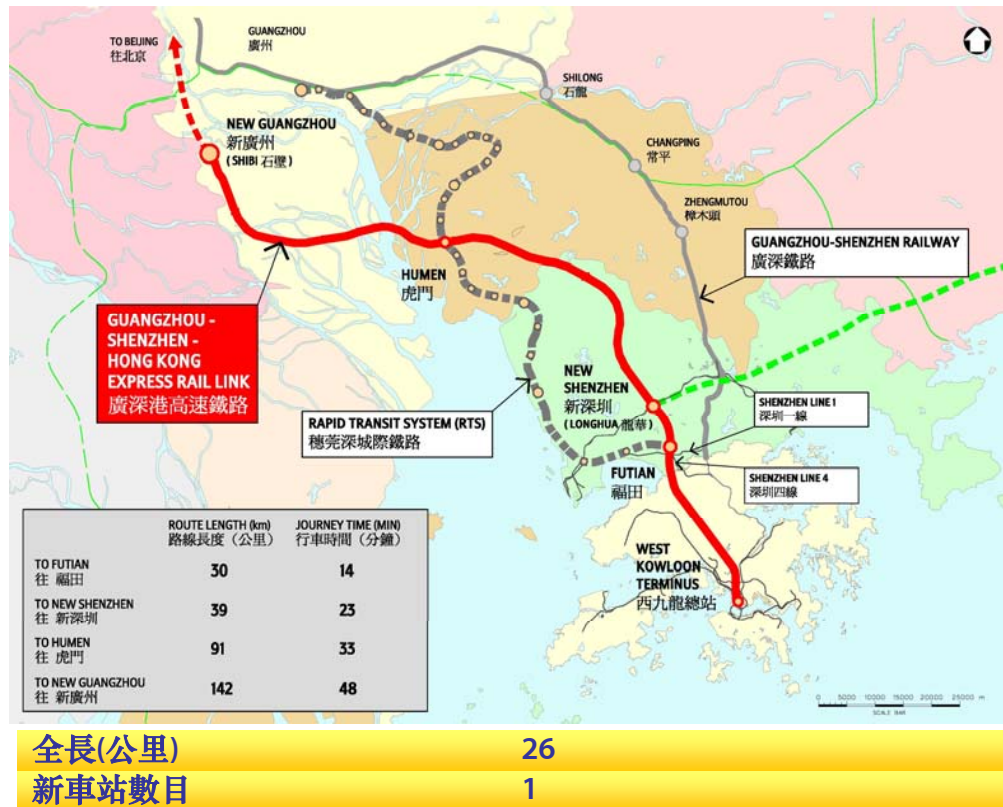


## 觀塘綫延綫

- 政府批准進行規劃及設計工作
- 預計於二零一五年完成
- 鐵路和物業綜合發展經營模式



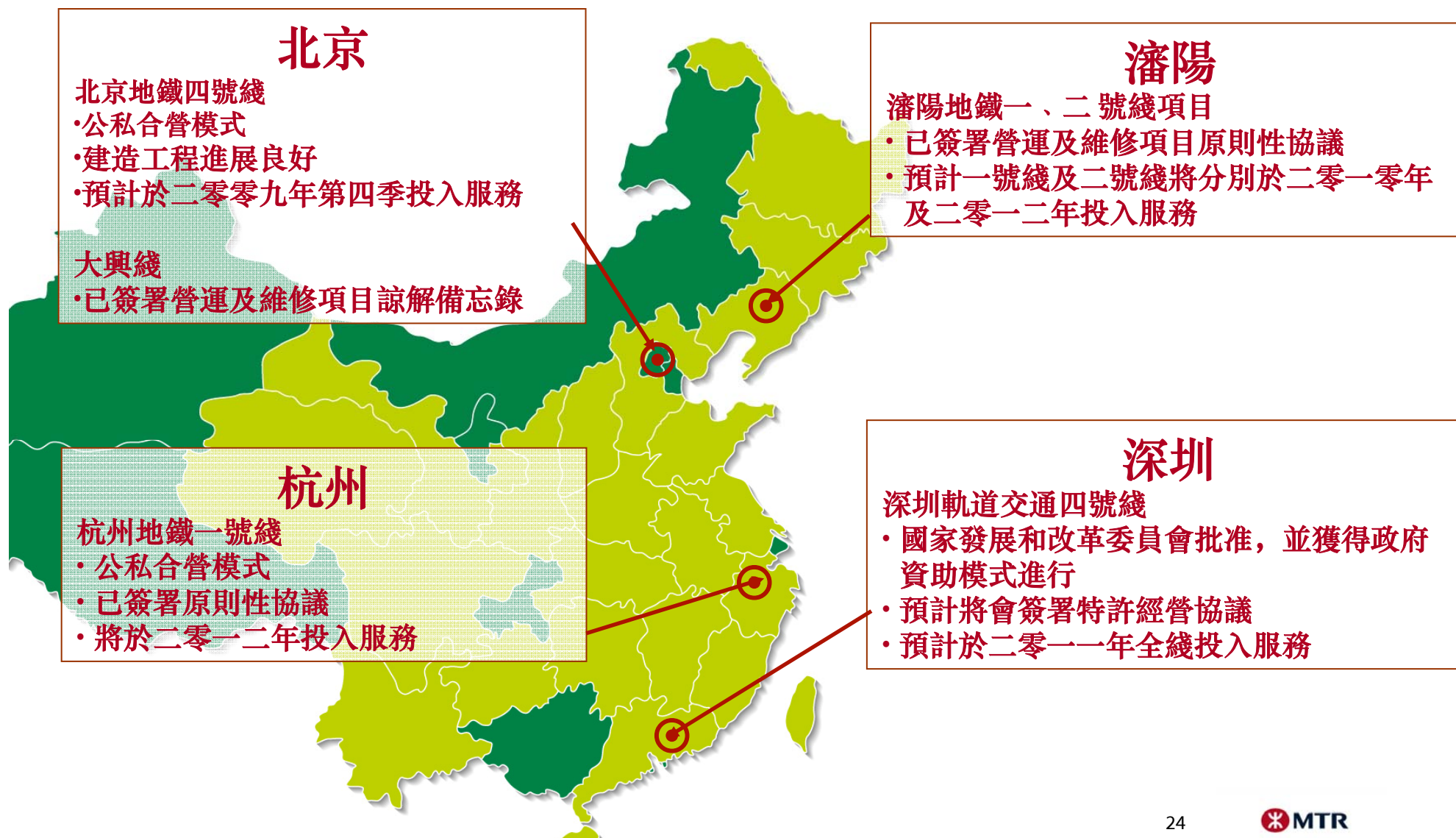
## 廣深港高速鐵路(香港段)



- 政府批准進行規劃及設計工作
- 預計於二零一五年投入服務
- 服務經營權模式

# 海外拓展機會

# 國內－達到重要里程碑





# 歐洲－成功取得第二項專營權

## 瑞典斯德哥爾摩 斯德哥爾摩地鐵

- 成功獲得全長一百零八公里的鐵路營運及維修合約，專營權由二零零九年十一月起生效
- 八年專營權總收入超過二百億港元



## 英國倫敦 (LOROL)

- 首年營運成功
- 財務及營運表現達標



# 財務業績

# 損益表

(百萬港元)	2008年	2007年	變動(百分率)
車費收入	11,467	7,115	61.2
非車費及物業租務和管業收入	6,161	3,575	72.3
營業額	17,628	10,690	64.9
經營開支	(8,303)	(4,778)	(73.8)
EBITDA	9,325	5,912	57.7
物業發展利潤	4,670	8,304	(43.8)
總經營利潤	13,995	14,216	(1.6)
折舊及攤銷	(2,930)	(2,739)	(7.0)
合併相關開支	(53)	(193)	72.5
利息和財務開支	(1,998)	(1,316)	(51.8)
投資物業重估(虧損)/盈餘	(146)	8,011	(101.8)
應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤	159	99	60.6
除稅前利潤	9,027	18,265	(50.6)
所得稅	(747)	(3,083)	75.8
股東應佔純利*	8,284	15,180	(45.4)
每股盈利(港元)	1.47	2.72	(46.0)
基本業務純利(不包括除遞延稅項後的投資物業重估盈餘或虧損)	8,185	8,571	(4.5)
基本業務每股盈利(港元)	1.45	1.54	(5.8)
末期每股股息(港元)	0.34	0.31	
全年每股股息(港元)	0.48	0.45	6.7

\* 未計算四百萬港元的少數權益

# 基本業務分類損益表

(百萬港元)	2008年	2007年
鐵路及相關業務	2,492	487
物業租務、管理及其他業務	1,856	1,226
物業發展	4,666	8,255
稅項及其他 <sup>(1)(2)</sup>	(829)	(1,397)
股東應佔基本純利	<u>8,185</u>	<u>8,571</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的遞延稅項

(2) 2008年所得稅包括就香港利得稅率從百分之十七點五降至百分之十六點五對遞延稅項結餘的影響

# 資產負債表

(百萬港元)

2008年12月31日

2007年12月31日

## 資產

投資物業	37,737	37,723
其他物業、機器及設備	77,804	79,444
服務經營權資產	15,463	15,250
物業管理權	35	40
在建鐵路工程	658	424
發展中物業	7,895	9,066
現金及現金等價物	793	576
應收帳項、按金及預付款項	7,190	5,167
給予物業發展商貸款	3,720	3,532
待售物業	2,228	756
其他	5,815	3,690
	<u>159,338</u>	<u>155,668</u>

## 負債

債項	31,289	34,050
服務經營權負債	10,656	10,685
遞延收益	156	515
遞延稅項負債	12,220	12,574
其他	7,195	6,807
	<u>61,516</u>	<u>64,631</u>
總權益	<u>97,822</u>	<u>91,037</u>

# 現金流量

(百萬港元)

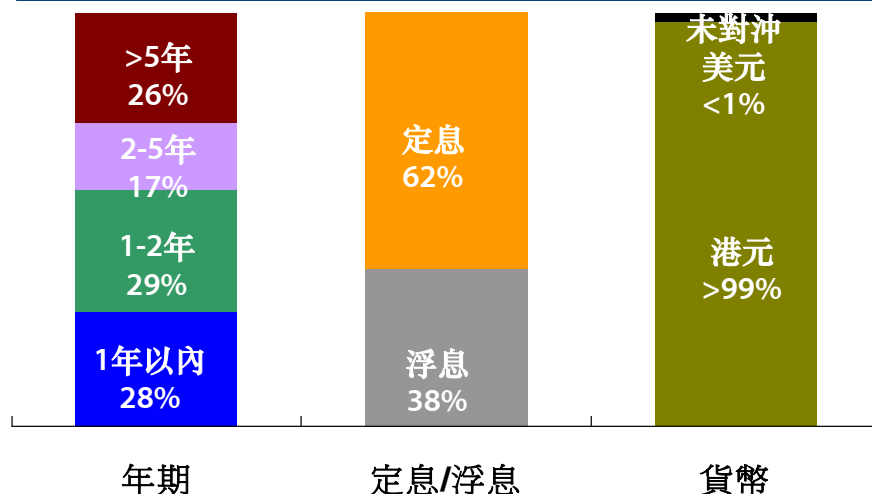
	2008年	2007年
經營活動所得的現金淨額	8,921	5,974
收取與物業發展有關的款項	4,448	5,824
政府對西港島綫的現金資助	400	-
收取/(貸予)無控制權附屬公司及聯營公司的現金	132	(62)
現金流入總額	<u>13,901</u>	<u>11,736</u>
資本性開支	(5,807)	(2,481)
沙中綫及廣深港高速鐵路的淨款項	(89)	(8)
服務經營權資產年度固定款項	(750)	-
北京四號綫投資	(515)	(103)
已付利息淨額	(1,445)	(1,468)
營運資金變動	(16)	(31)
已付股息	(1,265)	(1,168)
現金流出總額 <sup>(*)</sup>	<u>(9,887)</u>	<u>(5,259)</u>
非經常性鐵路合併開支前的淨現金流入	4,014	6,477
非經常性鐵路合併開支	(316)	(11,609)
現金流入/(流出)淨額	<u>3,698</u>	<u>(5,132)</u>
由以下方法支付:		
(償還)/取用貸款	(3,538)	5,401
現金增加淨額	<u>160</u>	<u>269</u>

\* 現金支出以應付財務承擔及資本性投資

港鐵公司

# 財務及信貸比率

## 債務結構 (2008年12月31日)



### 未償還貸款總額:

三百一十二億八千九百萬港元，較2007年12月31日減少二十七億六千一百萬港元

### 平均信貸利率:

4.8%

0.8  
百分點

### 淨利息開支:

十九億九千八百萬港元

51.8%

與2007年比較

### 淨負債/權益比率

2008年12月

42.1%

2007年12月

48.5%

### 利息保障(倍數)

2008年

6.0x

2007年

9.0x



# 2009年展望



# 2009年展望

- 預測香港經濟下滑，將影響公司2009年的業務。
- 經常性業務
  - 列車服務一般抗跌性較強，但會受失業率影響。
  - 康城站和九龍南綫(柯士甸站)將於本年稍後時間投入服務。
  - 鐵路票價將於七月根據票價自動調整機制檢討。
  - 車站商務和投資物業新租約租金收入會貼近市場情況。
  - 其他車站商務，特別是廣告業務，在二零零九年會面對挑戰，雖然長遠基礎仍然穩固。
- 物業發展
  - 日出康城第二期，公司會獲攤分單位(第二期第一階段部分單位)，因此只視乎入伙紙發出的時間(預計為2009年下半年)，將利潤入賬。
  - 公司會按市況和其他因素，根據商業原則，決定推出發售烏溪沙銀湖天峰和大圍維修中心上蓋的發展的時間。
  - 公司將視乎市場情況，再決定物業投標的時間。