



港鐵公司

二零零九年年度業績報告

二零一零年三月九日

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

2009－經濟放緩下，表現仍然良好

經常性業務

- 鐵路乘客量有輕微增長
- 經常性收入維持平穩
- 經濟放緩下，EBITDA仍然增長

香港新鐵路項目

- 九龍南綫及康城站落成
- 簽署西港島綫工程項目協議
- 簽署廣深港高速鐵路委託協議

海外拓展

- 北京地鐵四號綫投入服務
- 接手營運墨爾本鐵路及斯德哥爾摩地鐵
- 簽署深圳市軌道交通四號綫、瀋陽地鐵一、二號綫及北京地鐵大興綫的特許經營協議

物業發展

- 銀湖•天峰及領都成功銷售
- 首都、御龍山、君臨天下及銀湖•天峰物業發展利潤入帳

財務表現

(百萬港元)

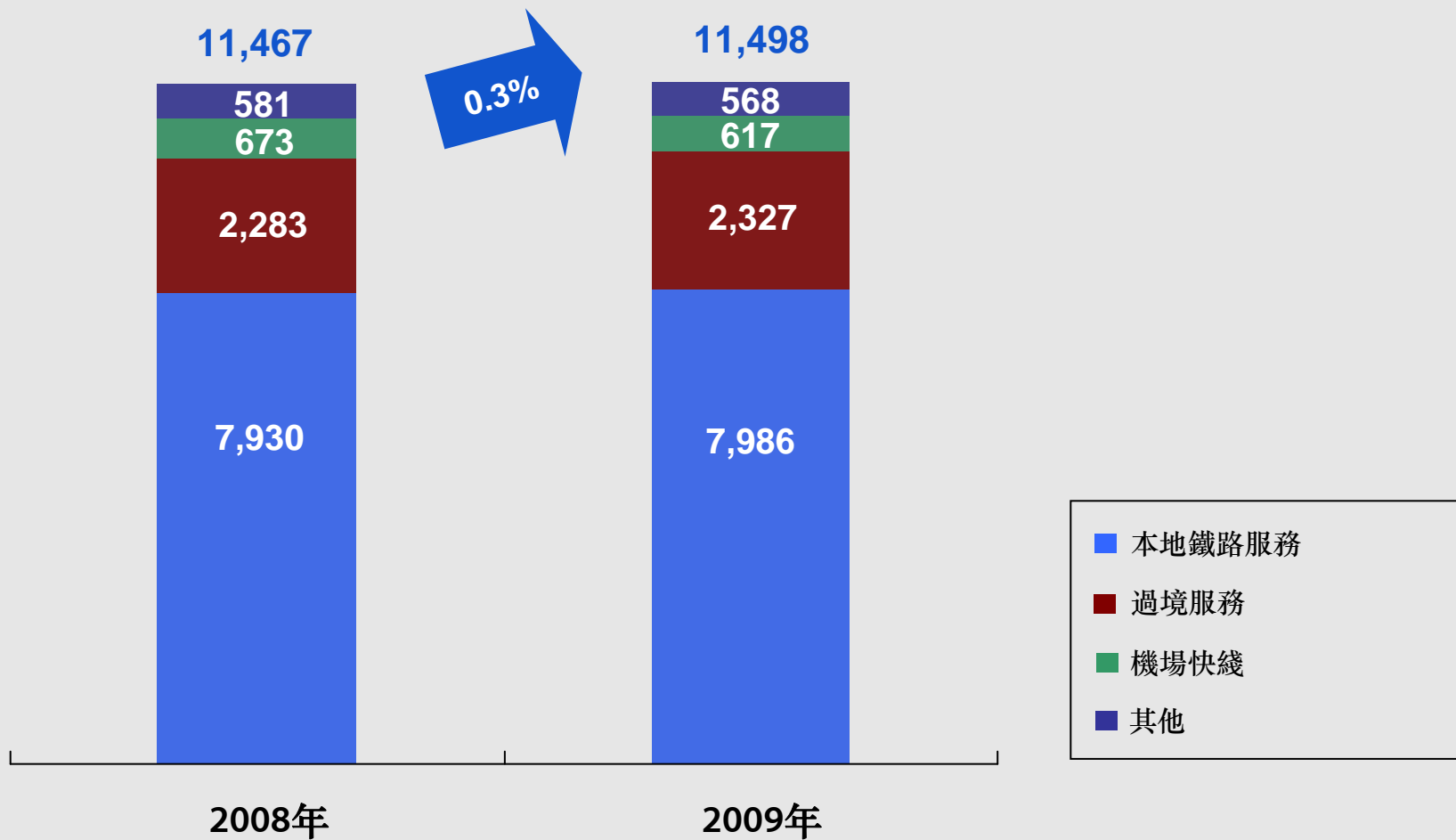
| | 2009年 | 2008年 | 變動 |
|------------------------------|--------|--------|------------|
| 總收入 | 18,797 | 17,628 | 6.6% |
| EBITDA (不包括香港以外的鐵路專營權) | 9,494 | 9,325 | 1.8% |
| EBITDA (香港以外的鐵路專營權) | 8 | - | |
| 總EBITDA | 9,502 | 9,325 | 1.9% |
| EBITDA盈利率 (不包括香港以外的鐵路專營權) | 53.5% | 52.9% | 0.6 百分點 |
| 總EBITDA盈利率 | 50.6% | 52.9% | 2.3 百分點 |
| 物業發展利潤 | 3,554 | 4,670 | 23.9% |
| 基本業務利潤 (不包括除稅後的投資物業重估) | 7,303 | 8,185 | 10.8% |
| 基本業務每股盈利(港元) | 1.28 | 1.45 | 11.7% |
| 每股股息(港元) | 0.52 | 0.48 | 8.3% |
| 除稅前利潤 | 11,519 | 9,027 | 27.6% |
| 股東應佔淨利潤* | 9,639 | 8,284 | 16.4% |
| 每股盈利(港元)* | 1.69 | 1.47 | 15.0% |

業務回顧

- 香港鐵路

香港車費收入

(百萬港元)

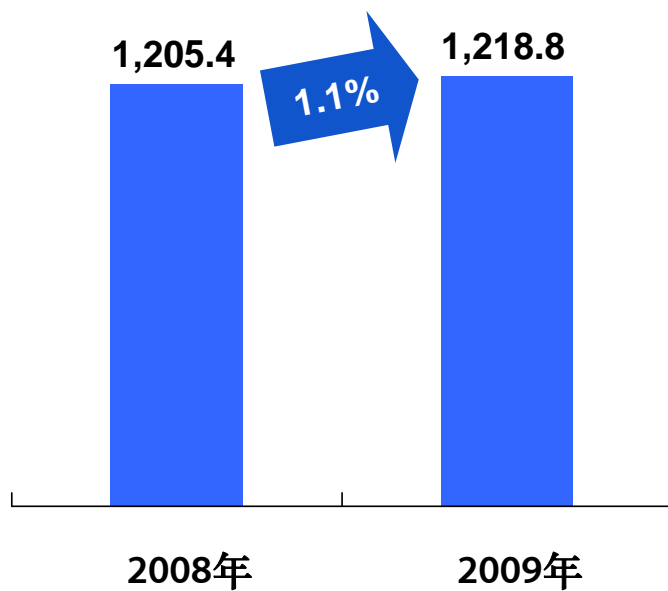


本地鐵路服務⁽¹⁾

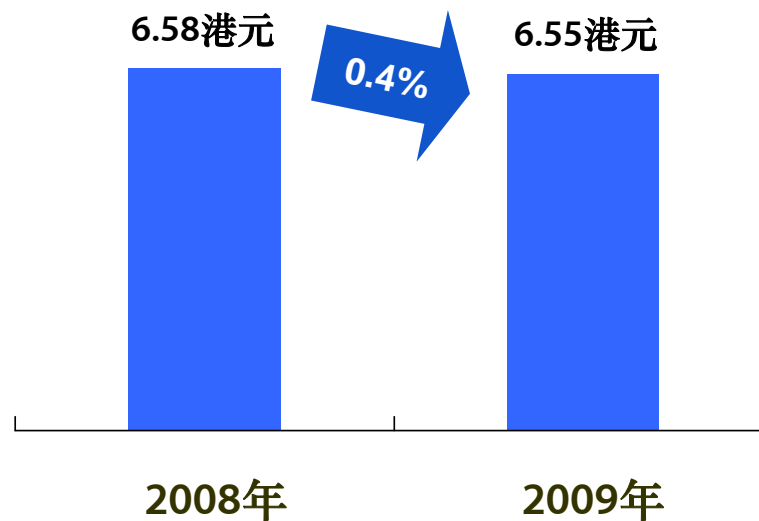
本地鐵路服務車費收入: 七十九億八千六百萬港元

↑ 0.7%

乘客量 (百萬人次)



平均車費



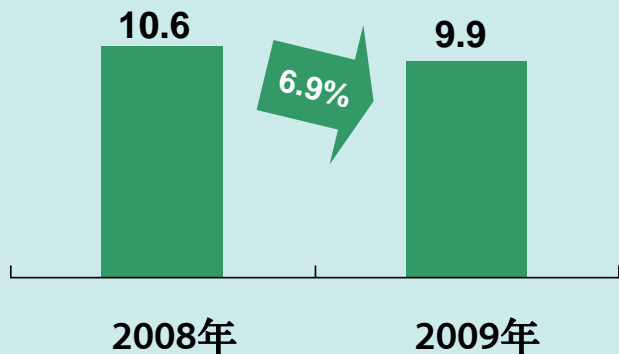
1. 本地鐵路服務包括荃灣綫、港島綫、觀塘綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、馬鞍山綫和西鐵綫。

機場快綫及過境服務

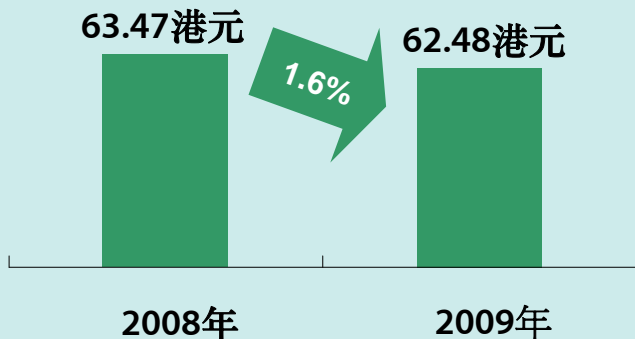
機場快綫車費收入：
六億一千七百萬港元

↓ 8.3%

機場快綫乘客量(百萬人次)



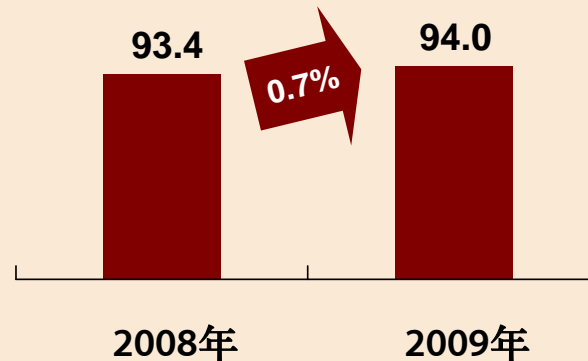
機場快綫平均車費



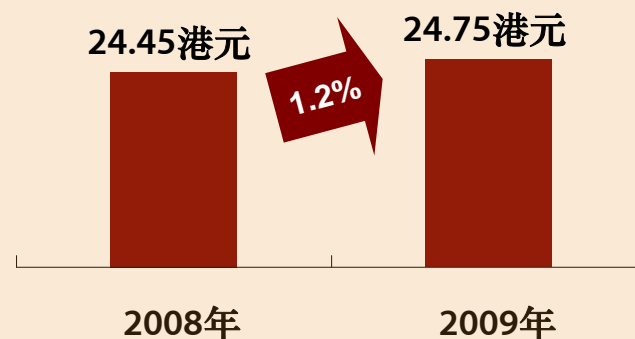
過境服務車費收入：二十三億二千七百
萬港元

↑ 1.9%

過境服務乘客量(百萬人次)

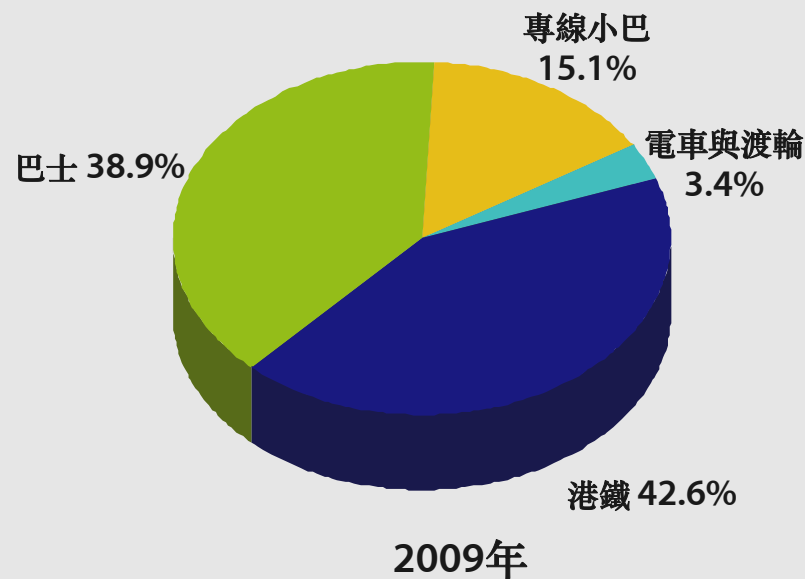
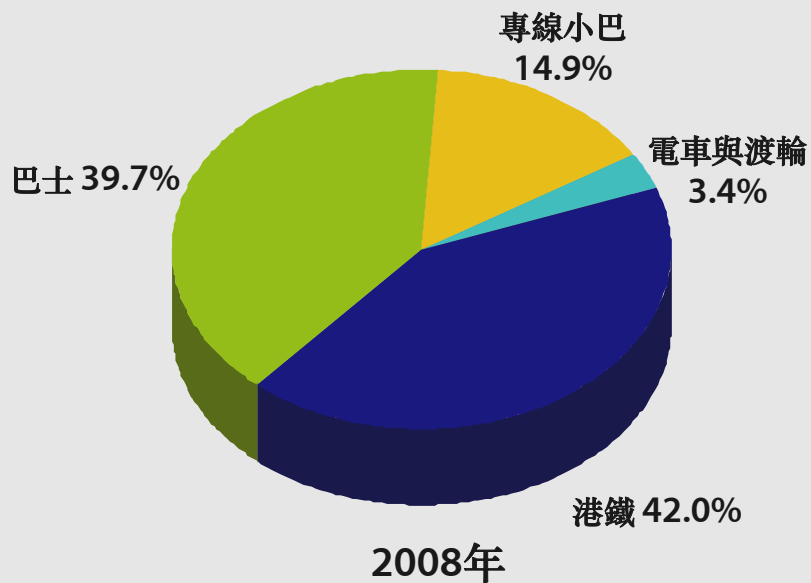


過境服務平均車費

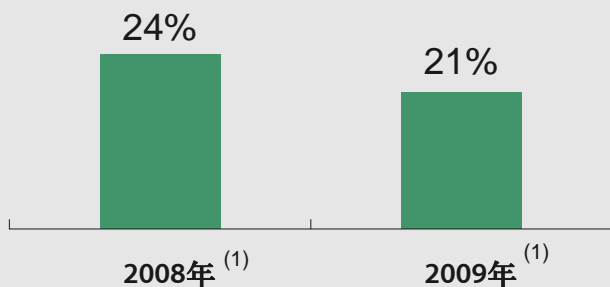


市場佔有率

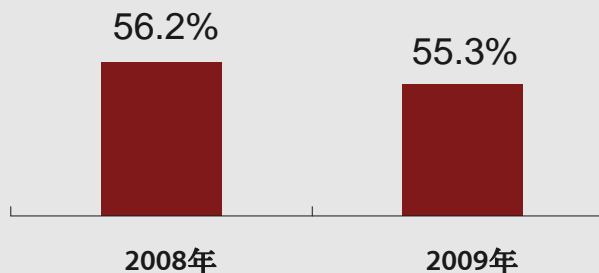
香港專營公共交通工具



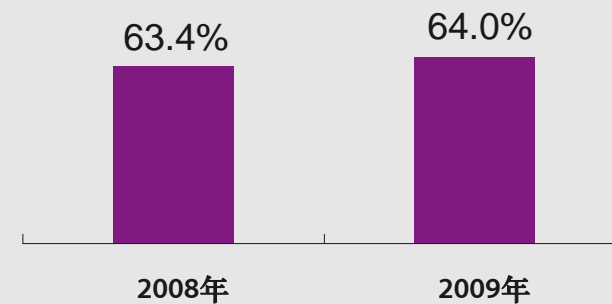
機場快綫



過境服務



過海服務



資料來源：運輸署／入境事務處／機場快綫市場佔有率調查

(1) 根據機場快綫市場佔有率調查二零零八年一月／八月及二零零九年二月／八月的數據

業務回顧

- 車站商務及鐵路相關業務

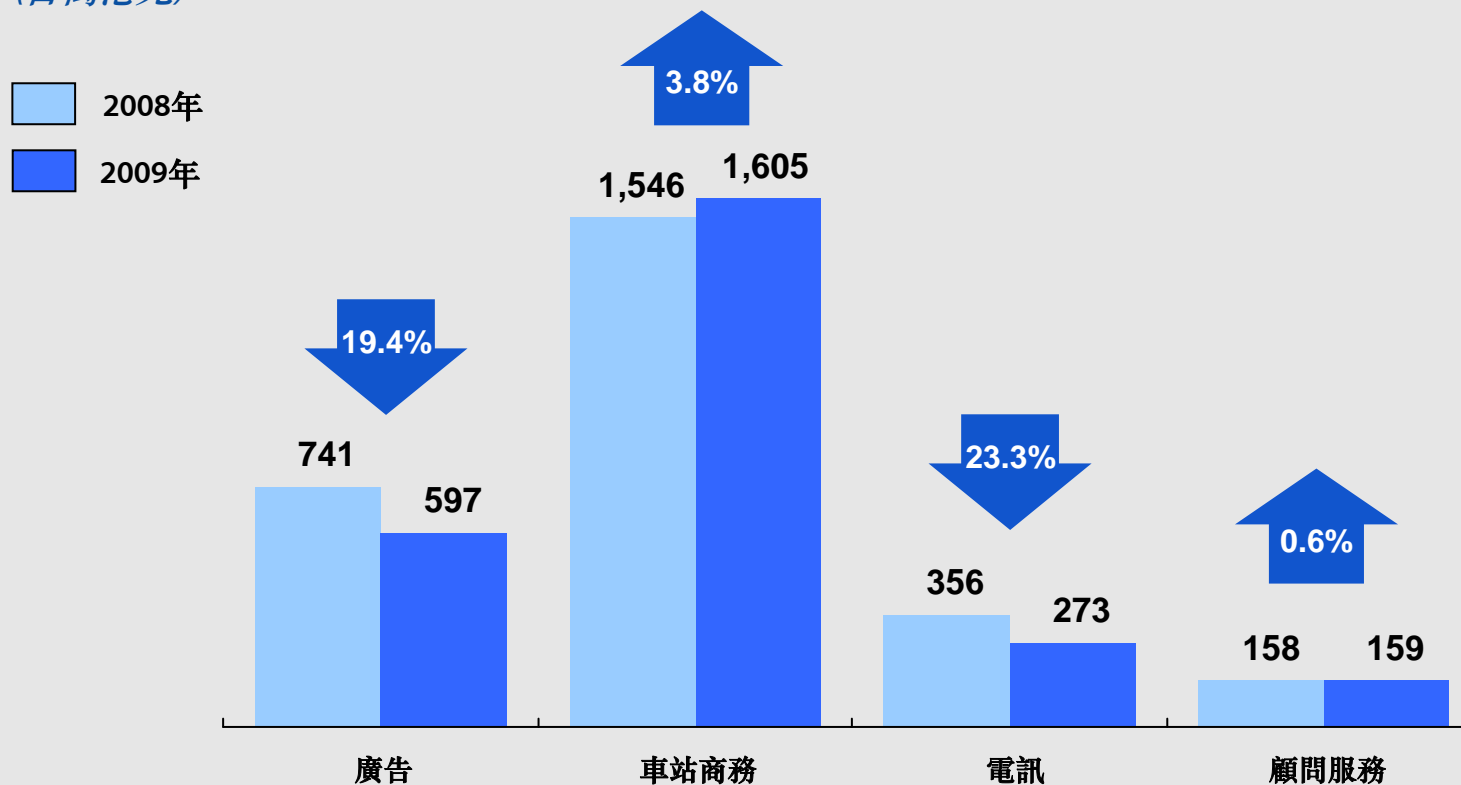
車站商務及鐵路相關業務

車站商務及鐵路相關業務收入:

三十三億二千八百萬港元

↓ 3.5%

(百萬港元)

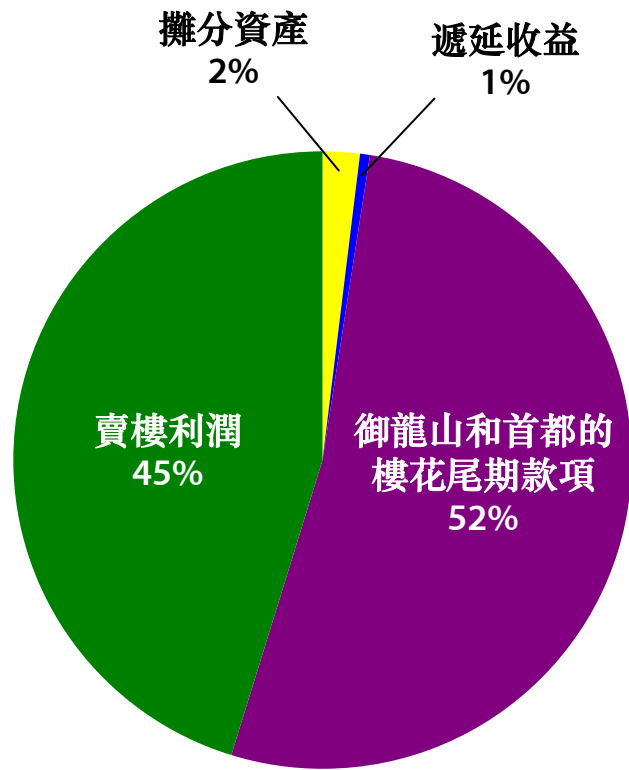


業務回顧

- 物業業務

物業發展

物業發展利潤
三十五億五千四百萬港元



2009年

■ 銀湖•天峰、領都和君臨天下銷售理想

■ 物業發展利潤主要來源：

- 火炭御龍山和日出康城首都的樓花尾期款項之相關利潤入帳
- 賣樓利潤主要來自九龍站君臨天下的最後一期利潤入帳及烏溪沙銀湖•天峰入帳

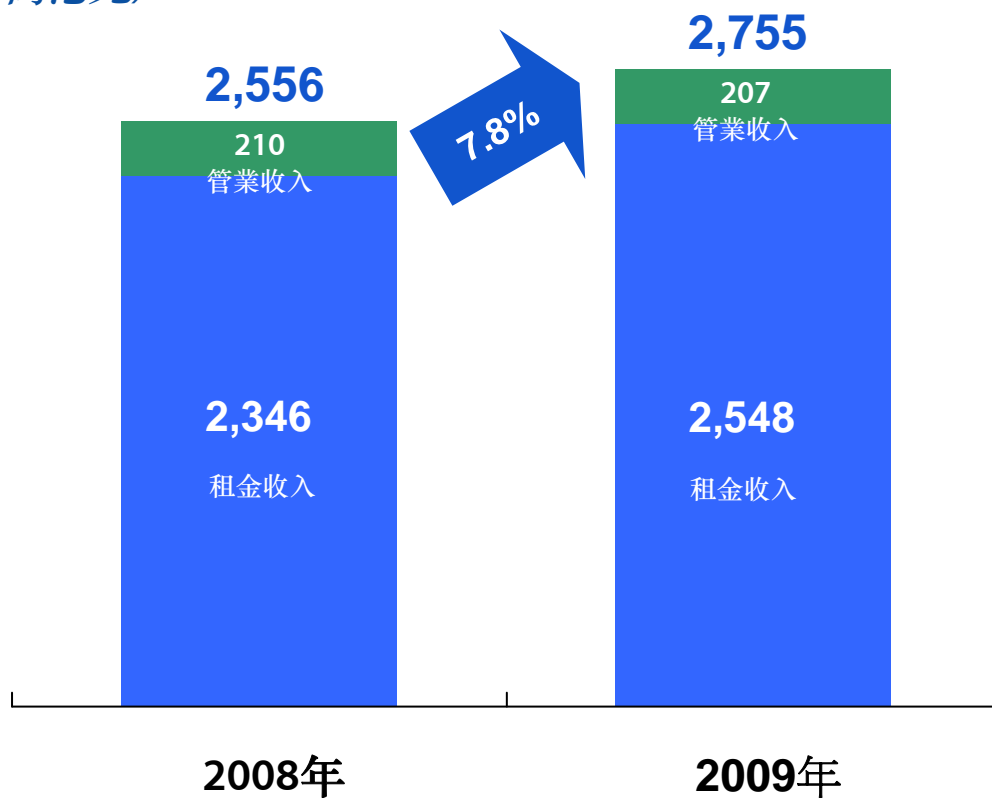
■ 柯士甸站C及D地盤的項目發展合約在三月二日批予新世界發展和會德豐地產合組的公司

物業租務及管理

物業租務及管理收入⁽¹⁾：
二十七億五千五百萬港元

↑ 7.8%

(百萬港元)



1: 包括國內所得收入
2: 只包括香港出租樓面

■ 圓方二期落成啟用和新租約租金上升帶動增長

■ 雖然市場環境困難，商場新租約租金平均仍上升百分之七

■ 二零零九年十二月的投資組合⁽²⁾

- 零售：十二個商場，總面積為二十二萬三千平方米
- 寫字樓：四萬一千平方米

香港以外的鐵路業務

香港以外的鐵路業務

鐵路專營權

■ 瑞典MTR Stockholm (MTRS)

- 於二零零九年十一月二日接手營運斯德哥爾摩地鐵

■ 澳洲Metro Trains Melbourne (MTM)

- 與 UG Rail Services及John Holland兩間公司合營，港鐵佔百分之六十的權益
- 於二零零九年十一月三十日接手營運墨爾本鐵路

■ 由以上鐵路專營權帶來的EBITDA總值八百萬港元

鐵路聯營公司

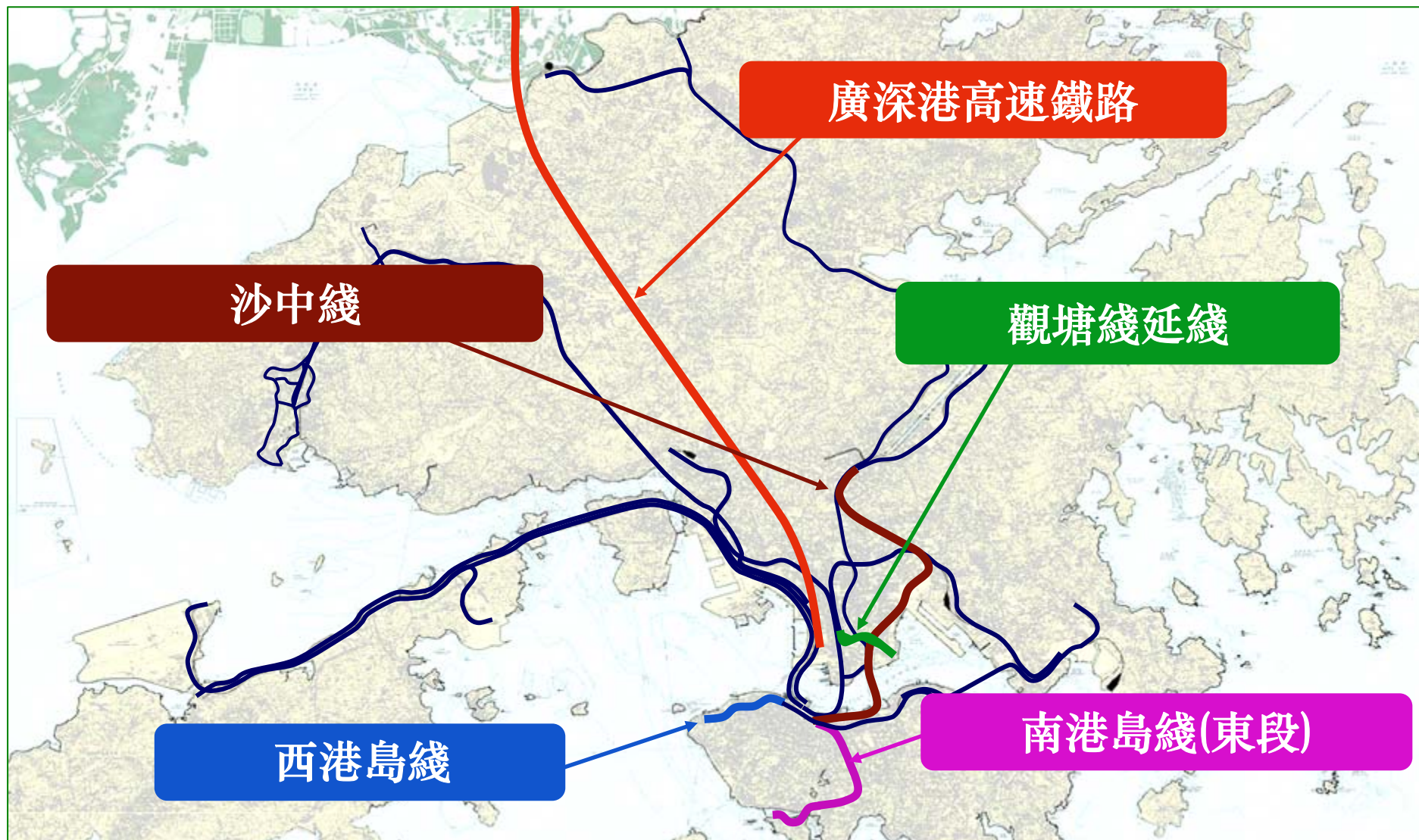
■ 應佔北京京港地鐵虧損五百萬港元

■ 鐵路聯營公司主要包括LOROL⁽¹⁾，帶來除稅後利潤總值一千六百萬港元

1: 包括斯德哥爾摩聯營公司TBT的一百萬港元虧損

拓展計劃

香港新鐵路項目進展良好



港鐵擁有權項目

西港島綫

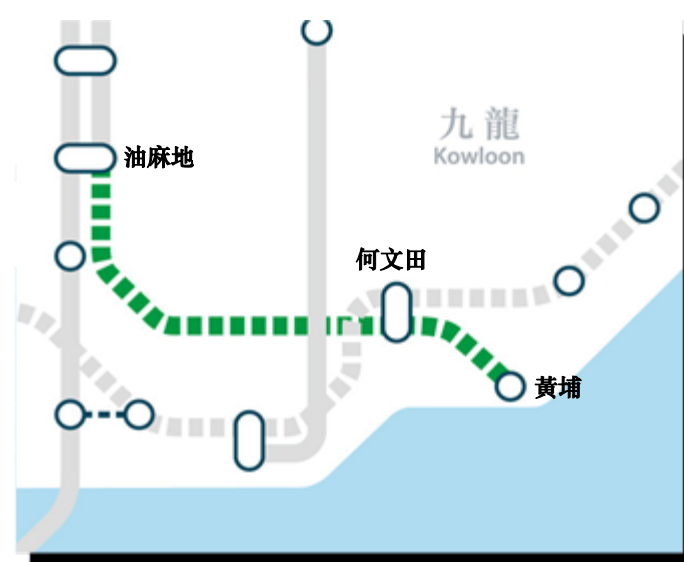
- 於二零零九年七月簽署工程項目協議
- 建造工程已展開
- 預計於二零一四年投入服務

南港島綫(東段)

- 於二零零九年七月刊憲
- 詳細設計工作已經展開
- 採用鐵路和物業綜合發展經營模式

觀塘綫延綫

- 工程已於二零零九年十一月刊憲
- 正進行詳細設計工作
- 採用鐵路和物業綜合發展經營模式



服務經營權項目

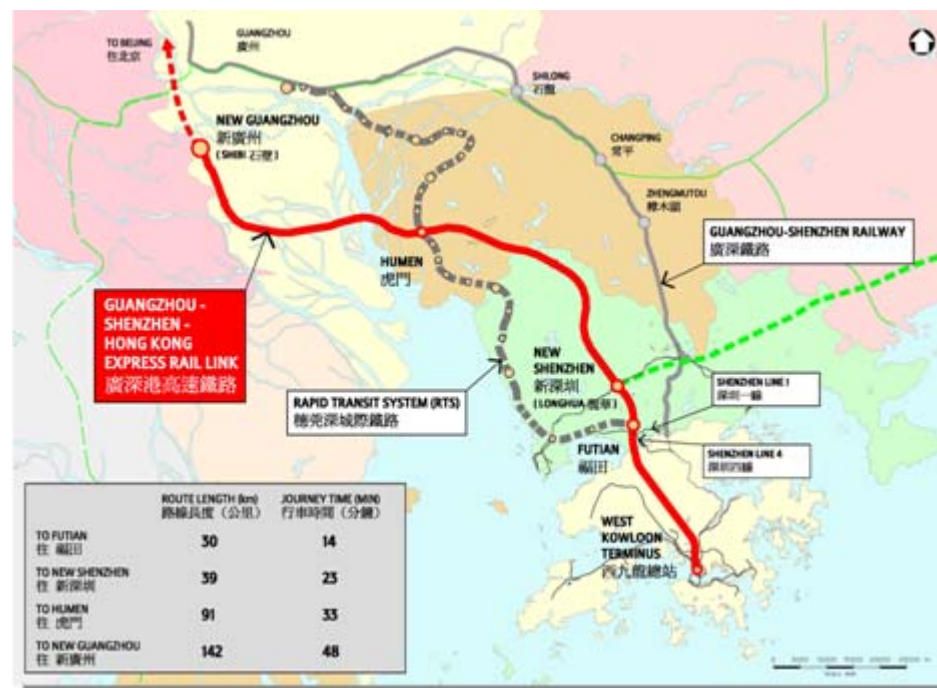
沙中綫

- 正進行詳細設計工作



廣深港高速鐵路香港段

- 全長二十六公里的高速鐵路
- 於二零一零年一月二十六日簽署委託協議
- 工程已展開
- 預計於二零一五年投入服務



國內拓展機會

北京

北京地鐵大興綫

- 已於二零零九年十二月三十日簽署營運及維修項目特許經營協議
- 預計於二零一零年底投入服務

瀋陽

瀋陽地鐵一、二號綫

- 已於二零零九年五月七日簽署特許經營承包協議
- 與瀋陽地鐵集團有限公司成立特許經營公司，港鐵擁有百分之四十九權益
- 預計將於二零一零年／二零一二年投入服務

深圳

深圳市軌道交通四號綫

- 已於二零零九年三月十八日簽署特許經營協議
- 以現金資助模式填補資金差額以取得商業回報
- 超過百分之九十的土木工程已經完成
- 於二零一零年中著手營運第一期，並於二零一一年中全綫通車

杭州

杭州地鐵一號綫

- 於二零一零年三月四日簽署特許經營協議
- 經國家有關部門正式批准後即可落實
- 公私合營模式項目，由港鐵擁有百分之四十九權益的特許經營公司投資經營

- 公私合營模式
- 現金資助模式
- 營運及維修特許經營權

財務業績

損益表

| (百萬港元) | 2009年 | 2008年 | 變動(百分率) |
|---------------------------|---------|---------|---------|
| 香港車費收入 | 11,498 | 11,467 | 0.3 |
| 非車費及物業租務和管業收入 | 6,256 | 6,161 | 1.5 |
| 香港以外的鐵路專管權收入 | 1,043 | - | |
| 總營業額 | 18,797 | 17,628 | 6.6 |
| 經營開支(不包括香港以外的鐵路專管權) | (8,260) | (8,303) | 0.5 |
| 經營開支－香港以外的鐵路專管權 | (1,035) | - | |
| EBITDA(不包括香港以外的鐵路專管權) | 9,494 | 9,325 | 1.8 |
| 總EBITDA | 9,502 | 9,325 | 1.9 |
| 物業發展利潤 | 3,554 | 4,670 | (23.9) |
| 總經營利潤 | 13,056 | 13,995 | (6.7) |
| 折舊及攤銷和合併相關開支 | (2,991) | (2,983) | (0.3) |
| 利息及財務開支 | (1,504) | (1,998) | 24.7 |
| 投資物業重估 | 2,798 | (146) | N/A |
| 應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤 | 160 | 159 | 0.6 |
| 除稅前利潤 | 11,519 | 9,027 | 27.6 |
| 所得稅 | (1,880) | (747) | (151.7) |
| 股東應佔淨利潤 | 9,639 | 8,284 | 16.4 |
| 每股盈利(港元) | 1.69 | 1.47 | 15.0 |
| 基本業務利潤(不包括扣除相關稅項後的投資物業重估) | 7,303 | 8,185 | (10.8) |
| 基本業務每股盈利(港元) | 1.28 | 1.45 | (11.7) |
| 末期每股股息(港元) | 0.38 | 0.34 | 11.8 |
| 全年每股股息(港元) | 0.52 | 0.48 | 8.3 |

基本業務分類利潤

| (百萬港元) | 2009年 | 2008年 |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| 香港鐵路及相關業務 | 2,890 | 2,611 |
| 香港以外的鐵路業務(包括專營權和聯營公司) | 19 | 32 |
| 物業租務、管理及其他業務 | 2,274 | 1,935 |
| 物業發展 | 3,603 | 4,666 |
| 稅項及其他 ⁽¹⁾⁽²⁾ | <u>(1,483)</u> | <u>(1,059)</u> |
| 股東應佔基本利潤 | <u><u>7,303</u></u> | <u><u>8,185</u></u> |

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. 不包括投資物業重估的相關稅項

2. 包括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

資產負債表

(百萬港元)

2009年12月31日

2008年12月31日

資產

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 投資物業 | 40,993 | 37,737 |
| 其他物業、機器及設備 | 77,290 | 77,804 |
| 服務經營權資產 | 19,351 | 15,463 |
| 物業管理權 | 31 | 35 |
| 在建鐵路工程 | - | 658 |
| 發展中物業 | 6,718 | 7,895 |
| 現金及現金等價物 | 7,115 | 793 |
| 應收帳項、按金及預付款項 | 2,428 | 7,190 |
| 給予物業發展商貸款 | 1,916 | 3,720 |
| 待售物業 | 3,783 | 2,228 |
| 應收政府及其他關連人士的款項 | 12,788 | 426 |
| 其他 | <u>4,081</u> | <u>5,389</u> |
| | <u>176,494</u> | <u>159,338</u> |

負債

| | | |
|-----------|----------------|---------------|
| 債項 | 23,868 | 31,289 |
| 應付帳項及應計費用 | 20,497 | 5,334 |
| 服務經營權負債 | 10,625 | 10,656 |
| 遞延稅項負債 | 12,804 | 12,220 |
| 其他 | <u>2,247</u> | <u>2,017</u> |
| | <u>70,041</u> | <u>61,516</u> |
| 總權益 | <u>106,453</u> | <u>97,822</u> |

現金流量

(百萬港元)

2009年

2008年

現金流入

| | | |
|------------------------|--------|--------|
| 經營活動所得的稅前現金淨額 | 9,479 | 9,498 |
| 收取與物業發展有關的款項 | 11,784 | 4,448 |
| 政府對西港島綫的財務資助撥款 | - | 400 |
| 發展商償還貸款 | 2,000 | - |
| 收取少數股東，無控制權附屬公司及聯營公司款項 | 174 | 132 |
| 出售/購買證券投資所得/(所付)款項 | 236 | (47) |
| 出售固定資產所得收入 | 43 | 48 |
| 現金流入總額 | 23,716 | 14,479 |

現金流出

| | | |
|-------------|----------|----------|
| 已付稅款 | (1,372) | (577) |
| 服務經營權每年定額付款 | (750) | (750) |
| 資本性開支 | (5,391) | (5,931) |
| 已付利息淨額 | (1,134) | (1,445) |
| 於聯營公司的投資 | (72) | (528) |
| 合併相關開支 | - | (316) |
| 營運資金變動 | 19 | 31 |
| 已付股息 | (1,362) | (1,265) |
| 現金流出總額 | (10,062) | (10,781) |

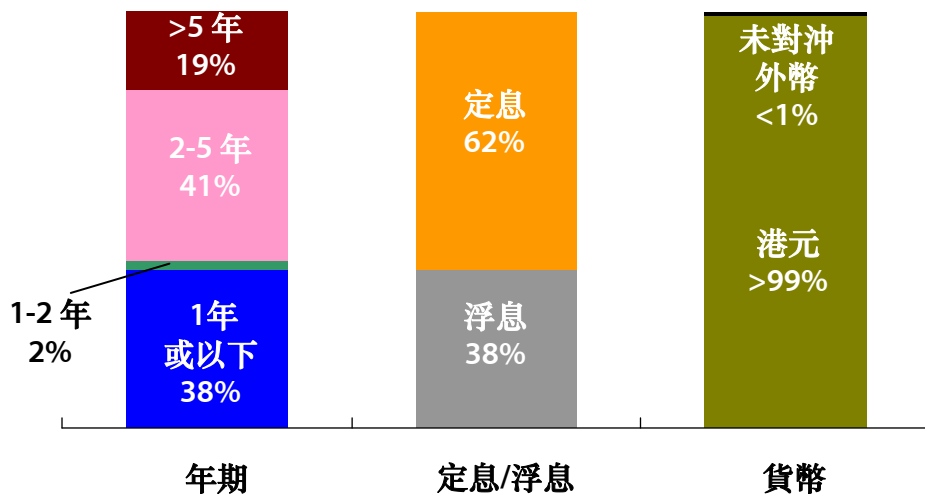
| | | |
|--------|--------|-------|
| 現金流入淨額 | 13,654 | 3,698 |
|--------|--------|-------|

| | | |
|------|---------|---------|
| 償還貸款 | (7,294) | (3,538) |
|------|---------|---------|

| | | |
|--------|-------|-----|
| 現金增加淨額 | 6,360 | 160 |
|--------|-------|-----|

財務及信貸比率

債務結構 (2009年12月31日)



未償還貸款總額：二百三十八億六千八百萬港元，較2008年12月31日減少七十四億二千一百萬港元

平均信貸利率：3.7%

1.1個
百分點

淨利息開支：十五億零四百萬港元

24.7%

與2008年比較

淨負債/權益比率⁽¹⁾

2009年12月

2008年12月

25.8%

42.1%

利息保障(倍數)

2009年

2008年

7.1x

6.0x

1. 負債包括服務經營權負債及附屬公司的少數股東貸款。

展望

展望

■ 經常性業務

- 經濟復甦、九龍南綫和康城站全年營運均有利乘客量。
- 鐵路票價將於六月檢討，會根據票價調整機制作出調整。
- 物業租務及車站商務視乎訂立新租約時的市場租金。
- 香港以外的鐵路業務專營權的全年效應。

■ 物業發展

- 領都已獲發入伙紙，利潤將於二零一零年上半年入帳。
- 位於將軍澳五十六區的小型商場，公司會獲得攤分單位，預計將於今年稍後時間獲發入伙紙。
- 大圍維修中心上蓋單位將於短期內預售樓花，利潤會在扣除成本後入帳，但預計不會於二零一一年前。
- 我們計劃於六個月內推出南昌站的上蓋發展及日出康城第四期項目招標。南昌站上蓋發展是屬於西鐵綫的發展物業，港鐵只出任政府代理。