



港鐵公司

二零零九年度中期業績報告

二零零九年八月十一日

## 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。

# 業績摘要及業務概覽

# 營商環境充滿挑戰，業績表現保持平穩

## 經常性業務抗跌性較強

- 本地鐵路業務平穩
- 車站商務、物業租務及管理收入持續增長
- 廣告及機場快綫受影響
- 嚴謹控制成本
- EBITDA輕微上升

## 物業發展

- 物業發展利潤理想
- 銀湖·天峰和領都銷售成功
- 御龍山和首都樓花尾期款項帶來利潤入帳

## 其他拓展機會

- 簽署西港島綫工程項目協議
- 康城站正式投入服務
- 九龍南綫及柯士甸站將於八月十六日投入服務
- 北京地鐵四號綫將於二零零九年第四季投入服務
- 簽署深圳市軌道交通四號綫及瀋陽地鐵一、二號綫的特許經營協議
- 獲選為斯德哥爾摩地鐵的營運商和墨爾本鐵路營運及維修服務的首選承辦商

# 財務表現

(百萬港元)

	2009上半年	2008上半年	變動
總收入	8,630	8,527	1.2%
EBITDA	4,799	4,796	0.1%
EBITDA盈利率	55.6%	56.2%	0.6個百分點
物業發展利潤	2,147	348	517.0%
基本業務純利 (不包括除稅後的投資物業重估)	3,903	2,731	42.9%
基本業務每股盈利(港元)	0.69	0.49	40.8%
每股中期股息(港元)	0.14	0.14	
除稅前利潤	5,407	4,696	15.1%
股東應佔利潤*	4,498	4,689	4.1%
每股盈利(港元)	0.79	0.83	4.8%

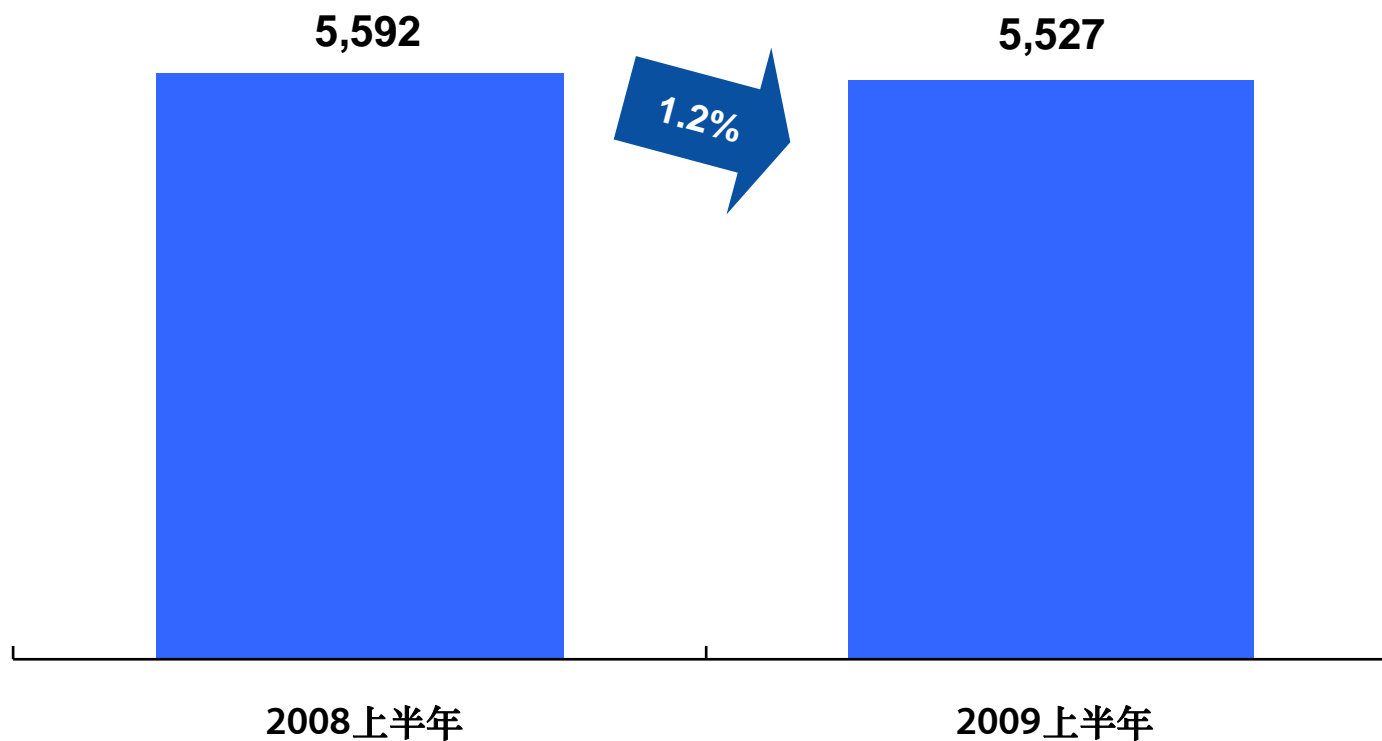
\* 包括除稅後的投資物業重估盈餘或虧損

# 業務回顧

## - 鐵路

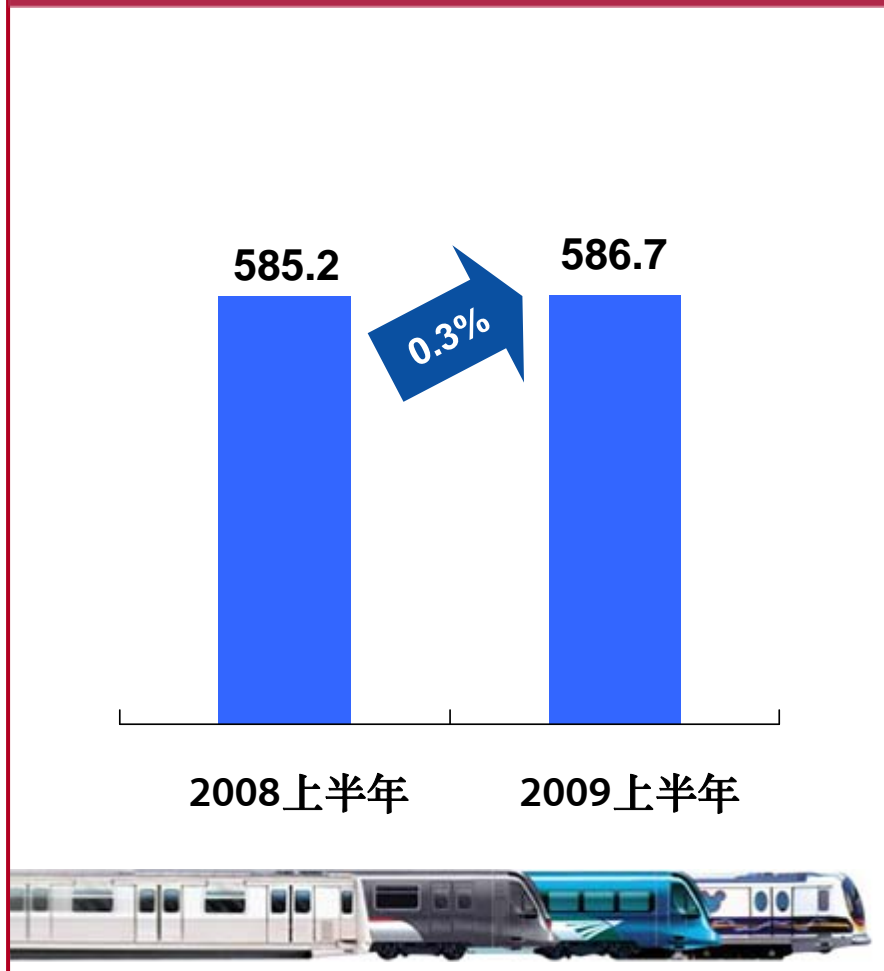
# 車費收入

(百萬港元)

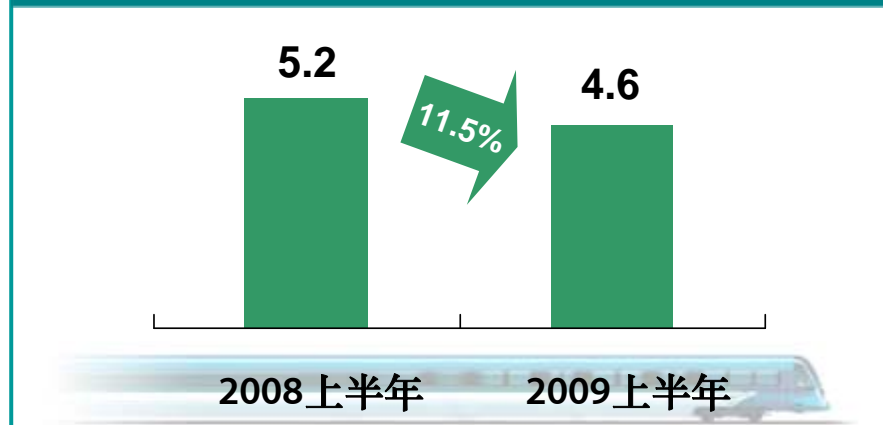


# 乘客量

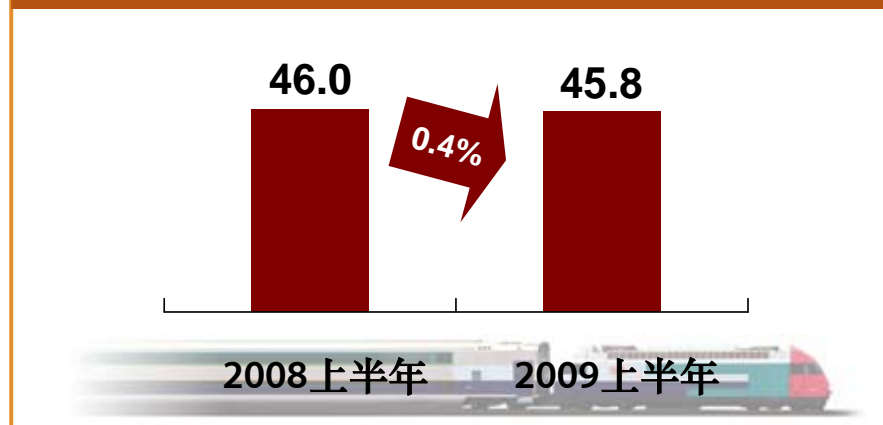
## 本地服務<sup>(1)</sup> (百萬人次)



## 機場快綫 (百萬人次)



## 過境服務 (百萬人次)

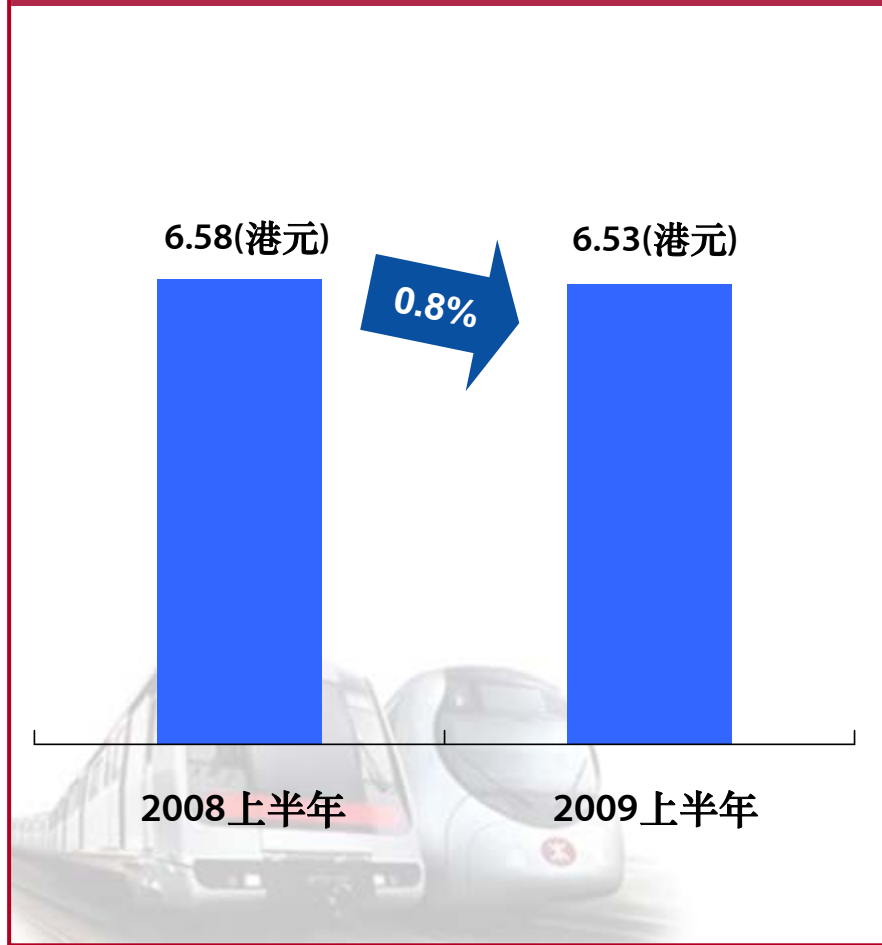


1. 本地服務包括荃灣綫、港島綫、觀塘綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、馬鞍山綫和西鐵綫

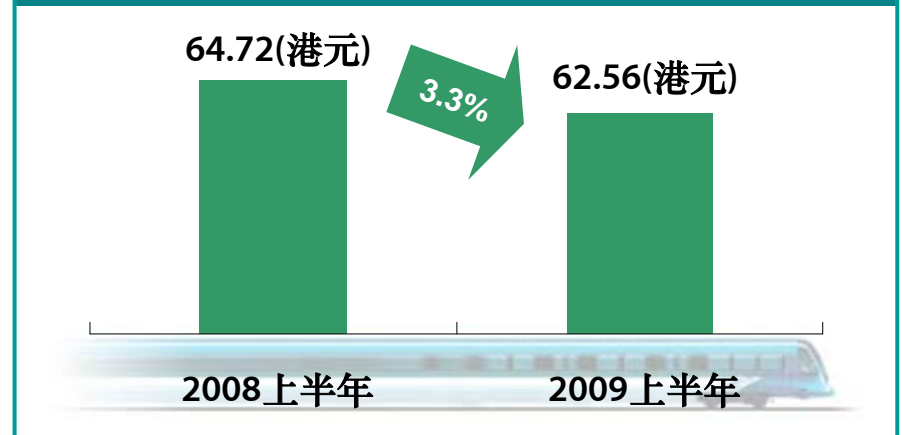


# 平均車費

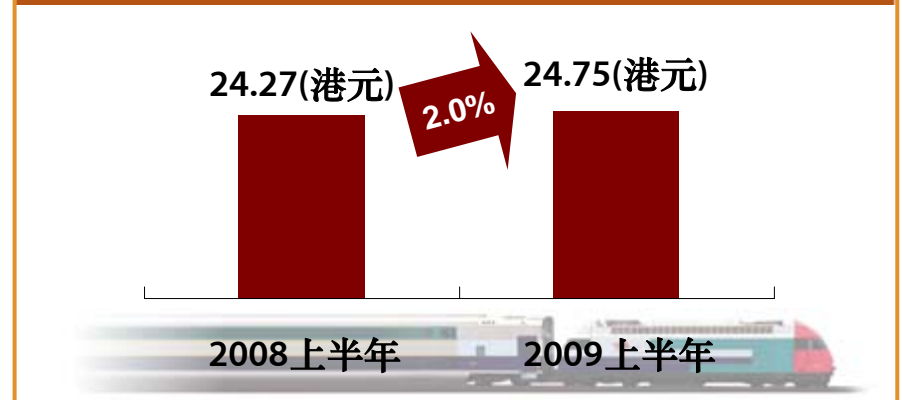
## 平均車費－本地服務<sup>(1)</sup>



## 平均車費－機場快綫



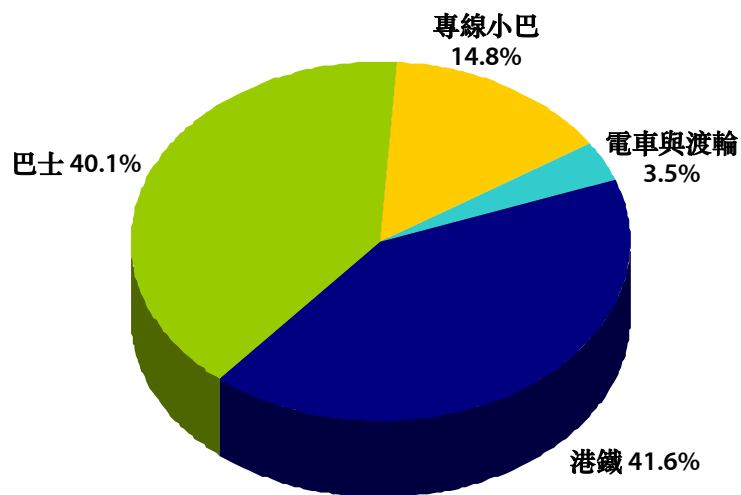
## 平均車費－過境服務



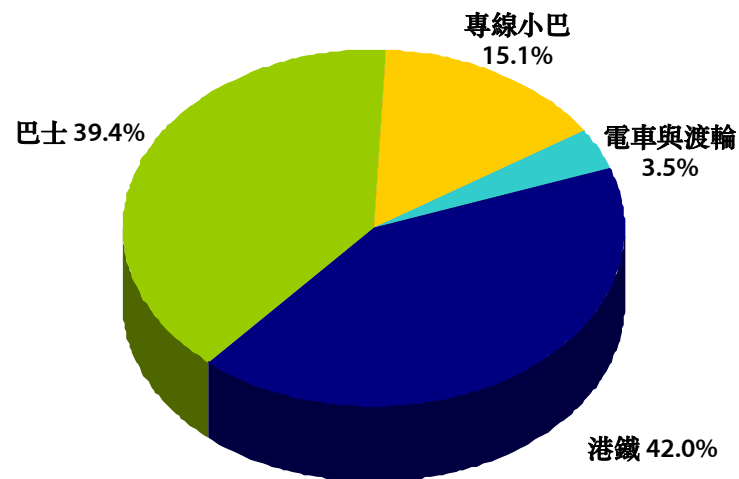
1. 本地服務包括荃灣綫、港島綫、觀塘綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、馬鞍山綫和西鐵綫

# 市場佔有率

## 香港專營公共交通工具

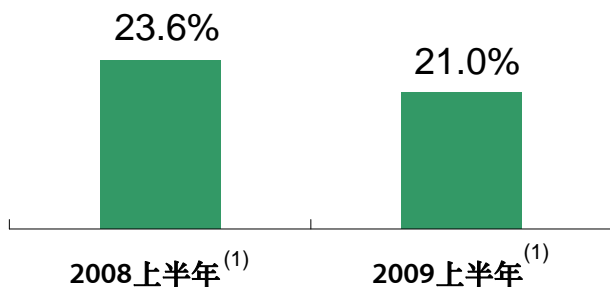


2008年1月至5月

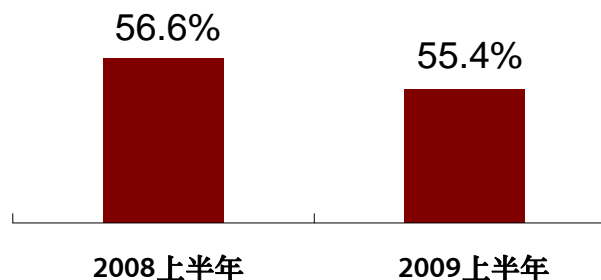


2009年1月至5月

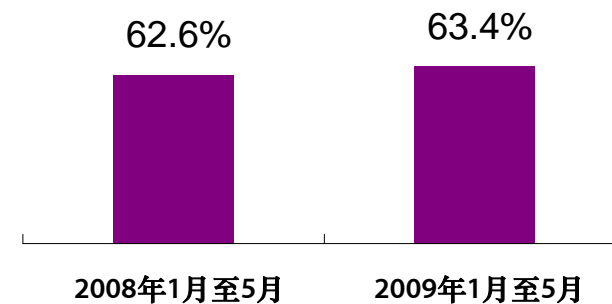
### 機場快綫



### 過境服務



### 過海服務



資料來源：運輸署/入境事務處/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及二零零九年二月的數據

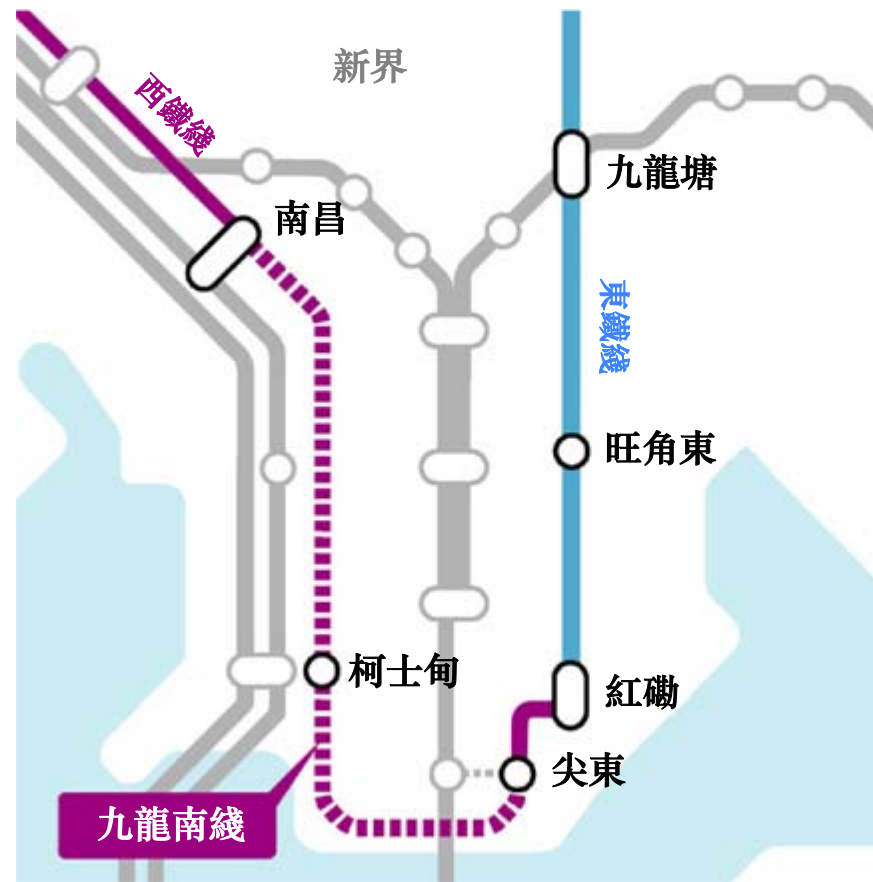
## 康城站

- 於二零零九年七月二十六日正式投入服務



## 九龍南綫

- 進入最後預備階段
- 將於二零零九年八月十六日投入服務



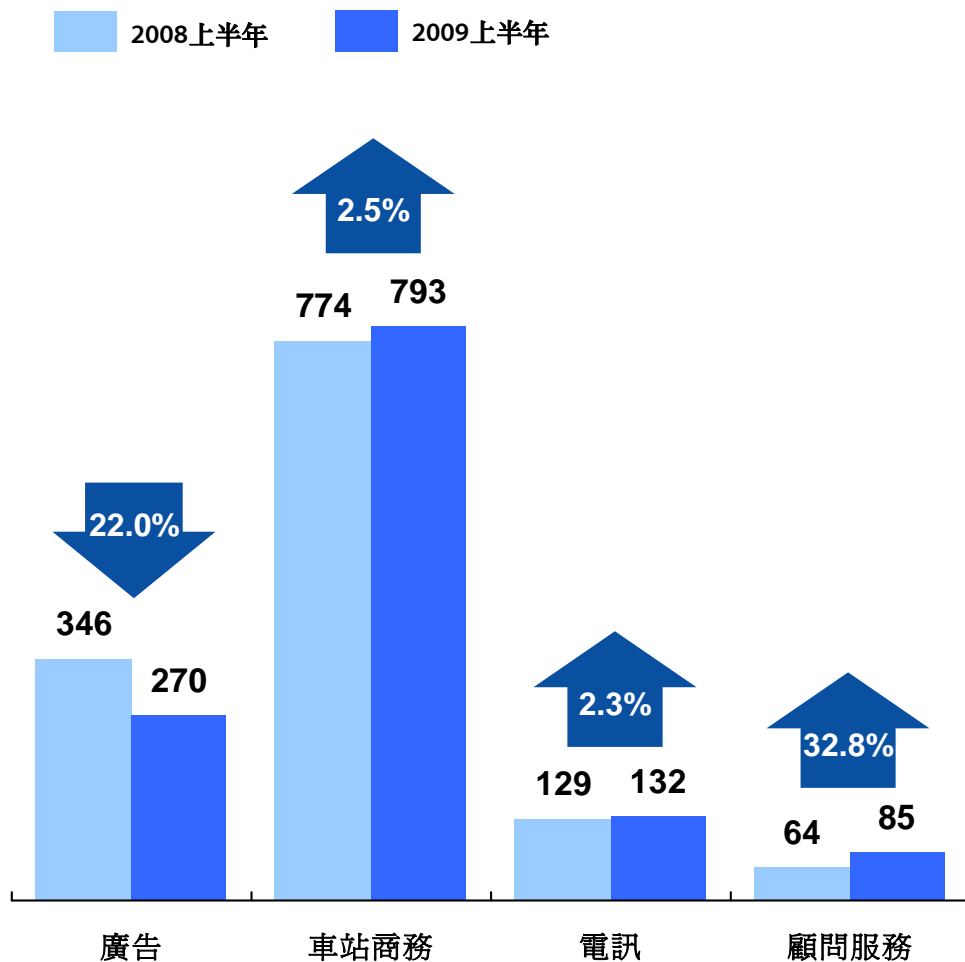
# 業務回顧

## - 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的收入：  
十六億五千三百萬港元

↑ 0.5%



## ■ 廣告

➤ 經濟不景影響收入

➤ 繼續推出嶄新的廣告模式

## ■ 車站商務

➤ 受惠於新增的41間商舖，以及新租約的租金上升

➤ 來自免稅店的租金收入穩定

➤ 共有一千二百零九間商店

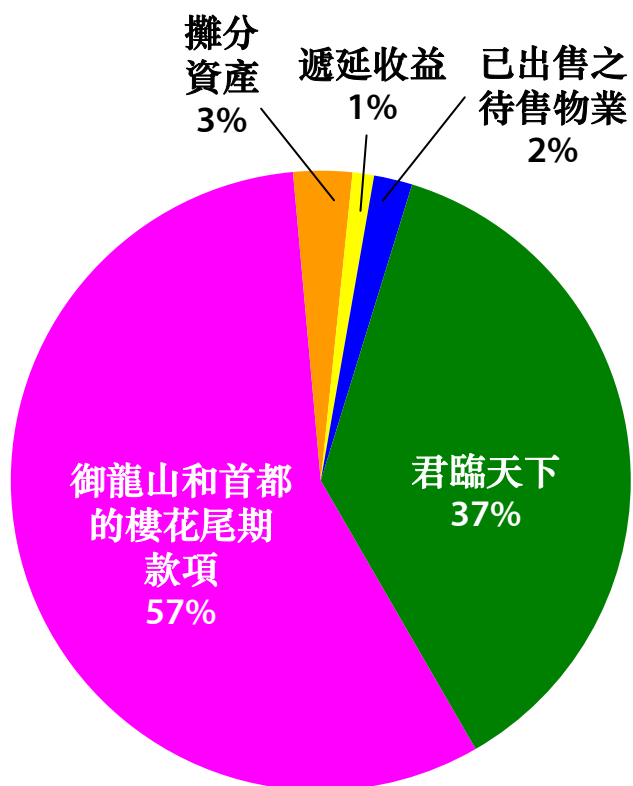
# 業務回顧

## - 物業及其他業務

# 物業發展

## 物業發展利潤

二十一億四千七百萬港元



2009上半年

## ■ 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的相關利潤入帳
- 九龍站君臨天下最後一期與發展商攤分的利潤入帳

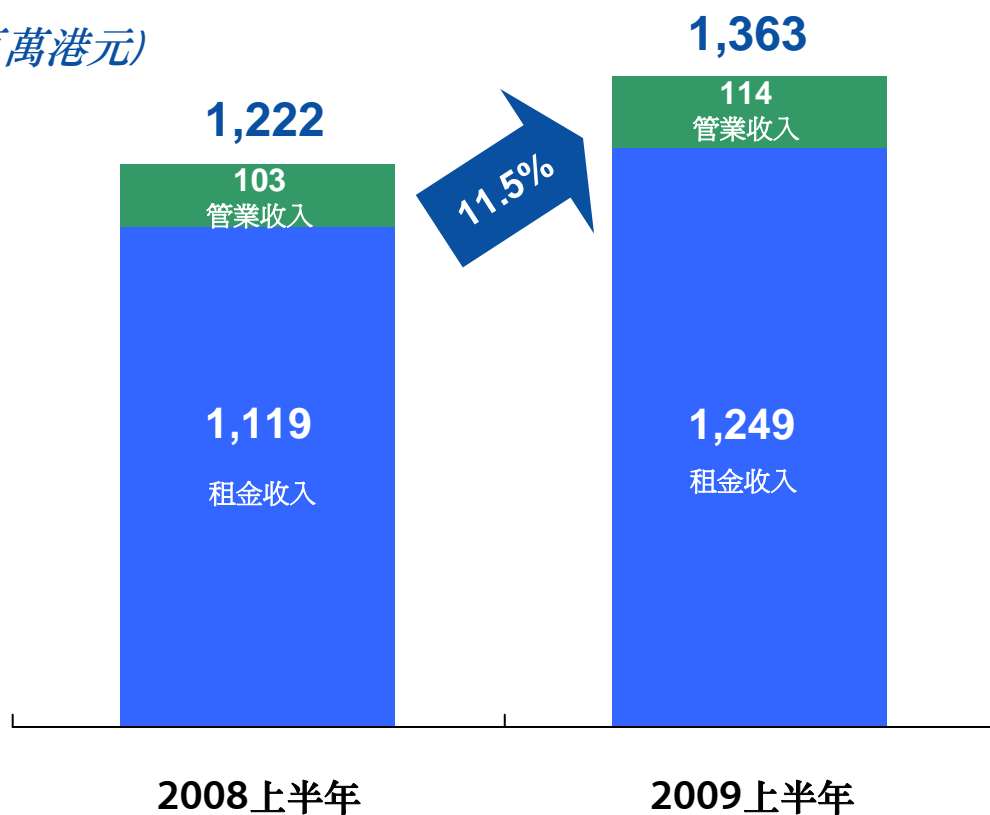
## ■ 銀湖·天峰和日出康城領都銷售成功

# 物業租務及管理

物業租務及管理收入：  
十三億六千三百萬港元

↑ 11.5%

(百萬港元)



- 圓方二期落成啟用和新租約租金上升帶動增長
- 商場的新租約租金平均上升百分之四點六
- 出租率為百分之九十八
- 截至二零零九年六月底投資組合
  - 零售：十二個商場，總面積為二十二萬二千一百八十九平方米
  - 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

- 共有一千九百五十萬張八達通卡在市面流通，每日平均交易額達九千四百二十萬港元
- 港鐵應佔淨利潤下跌百分之十二點八，至六千八百萬港元，主要由於海外收入減少



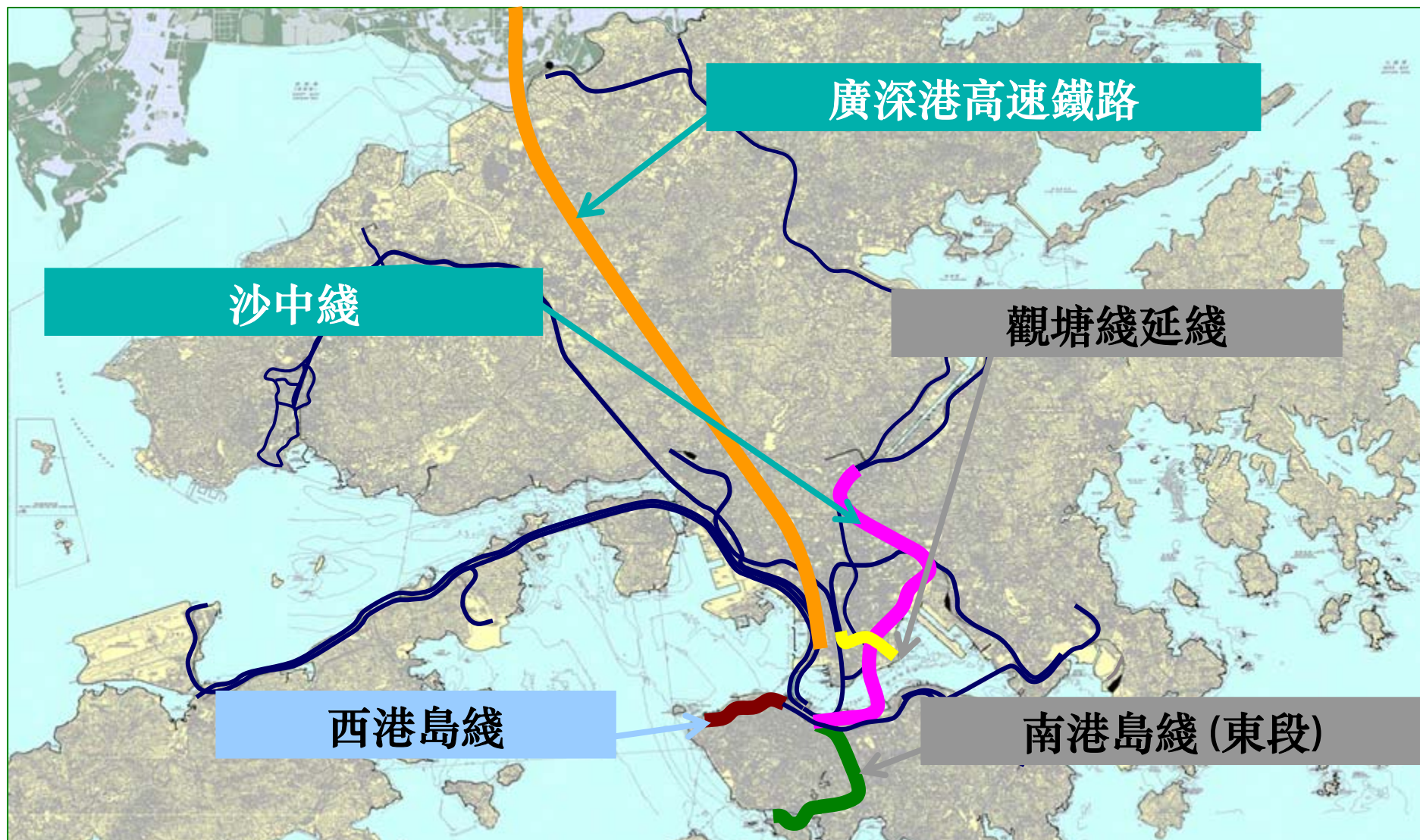
## 昂坪360

- 收入上升百分之二十七點九，達八千七百萬元
- 二零零九年上半年共接待超過七十四萬五千名賓客
- 推出水晶車廂



# 拓展計劃

# 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

## 西港島綫

- 於二零零九年七月十三日簽署工程項目協議
- 已開始動工
- 預計於二零一四年投入服務

## 南港島綫(東段)

- 於二零零九年七月二十四日刊憲
- 採用「鐵路和物業綜合發展」經營模式
- 預計於二零一五年投入服務



# 國內－達到重要里程碑

## 北京

### 北京地鐵四號綫

- 開綫的預備工作進入最後階段
- 預計將於二零零九年第四季通車

## 瀋陽

### 瀋陽地鐵一、二號綫項目

- 於二零零九年五月七日簽署特許運營承包協議
- 與瀋陽地鐵集團有限公司成立特許經營公司，而港鐵擁有百分之四十九的權益
- 預計一及二號綫將分別於二零一零年及二零一二年投入服務

## 深圳

### 深圳市軌道交通四號綫

- 於二零零九年三月十八日簽署特許經營協議
- 預計將於二零一一年全綫通車

- 公私合營模式
- 現金資助模式
- 營運及維修特許經營權

# 海外拓展—新專營權

## 瑞典斯德哥爾摩 斯德哥爾摩地鐵

- 於二零零九年一月獲選為營運商
- 繼續為二零零九年十一月正式接手營運作好準備



## 澳洲墨爾本 墨爾本鐵路

- 於二零零九年六月獲選為首選承辦商
- 與UGL Rail及John Holland兩間公司合營，港鐵佔百分之六十的權益
- 預計將於二零零九年十二月開始營運



# 財務業績

# 損益表

(百萬港元)

	2009上半年	2008上半年	變動(百分率)
車費收入	5,527	5,592	(1.2)
非車費及物業租務和管業收入	3,103	2,935	5.7
營業額	8,630	8,527	1.2
經營開支	(3,831)	(3,731)	(2.7)
EBITDA	4,799	4,796	0.1
物業發展利潤	2,147	348	517.0
總經營利潤	6,946	5,144	35.0
折舊及攤銷	(1,464)	(1,517)	3.5
合併相關開支	(7)	(24)	70.8
利息和財務開支	(854)	(1,078)	20.8
投資物業重估盈餘	712	2,080	(65.8)
應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤	74	91	(18.7)
除稅前利潤	5,407	4,696	15.1
所得稅	(910)	(8)	
股東應佔純利*	4,498	4,689	(4.1)
每股盈利(港元)	0.79	0.83	(4.8)
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)	3,903	2,731	42.9
基本業務每股盈利(港元)	0.69	0.49	40.8
中期每股股息(港元)	0.14	0.14	

\* 未計算一百萬港元的少數權益



# 基本業務分類損益表

(百萬港元)

	2009上半年	2008上半年	變動(百分率)
鐵路及相關業務	1,357	1,312	3.4
物業租務、管理及其他業務	1,092	866	26.1
物業發展	2,172	347	525.9
稅項及其他 <sup>(1)(2)</sup>	(718)	206	
	<hr/>	<hr/>	
股東應佔基本純利	<u>3,903</u>	<u>2,731</u>	42.9

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上半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)

2009年6月30日

2008年12月31日

## 資產

投資物業	38,894	37,737
其他物業、機器及設備	76,834	77,804
服務經營權資產	17,401	15,463
物業管理權	33	35
在建鐵路工程	706	658
發展中物業	8,052	7,895
現金及現金等價物	997	793
應收帳項、按金及預付款項	5,800	7,190
給予物業發展商貸款	3,816	3,720
待售物業	2,932	2,228
其他	4,243	5,815
	<u>159,708</u>	<u>159,338</u>

## 負債

債項	27,880	31,289
服務經營權負債	10,641	10,656
遞延收益	132	156
遞延稅項負債	12,360	12,220
其他	7,286	7,195
	<u>58,299</u>	<u>61,516</u>
總權益	<u>101,409</u>	<u>97,822</u>

# 現金流量

(百萬港元)

2009上半年

2008上半年

## 現金流入

經營活動所得的稅前現金淨額	4,771	4,672
收取與物業發展有關的款項	2,523	3,222
政府對西港島綫的現金資助	0	400
收取於無控制權附屬公司及聯營公司的投資	40	132

## 現金流入總額

7,334 8,426

## 現金流出

已付稅款	(194)	(3)
資本性開支	(2,193)	(1,930)
已付利息淨額	(657)	(630)
於聯營公司的投資	(55)	(515)
合併相關開支	(12)	(204)
營運資金變動及其他	244	(32)
已付股息	(962)	(870)
現金流出總額 <sup>(*)</sup>	(3,829)	(4,184)

## 現金流入/(流出)淨額

3,505 4,242

## (償還)/取用貸款

(3,277) (4,183)

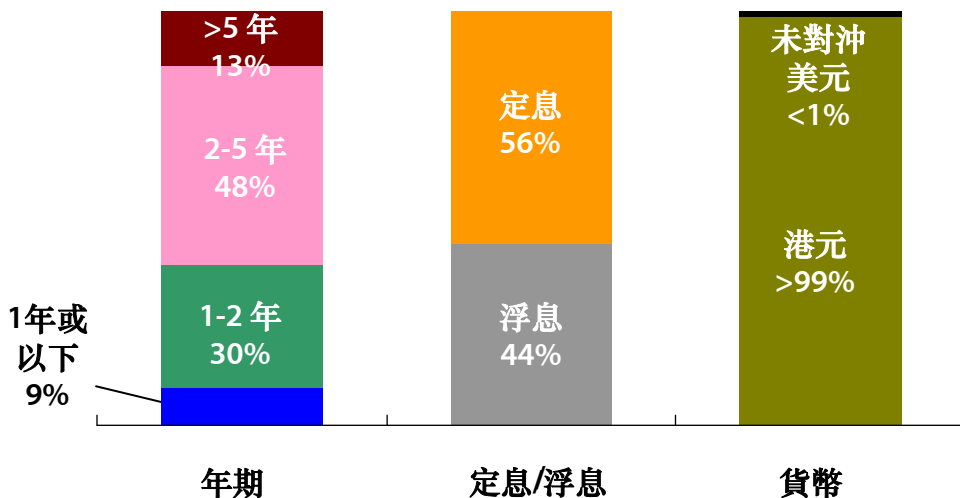
## 現金增加淨額

228 59

\* 現金支出以應付財務承擔及資本性投資

# 財務及信貸比率

## 債務結構(2009年6月30日)



### 未償還貸款總額:

二百七十八億八千萬港元，較2008年12月31日減少三十四億零九百萬港元

### 平均信貸利率:

3.6%

1.1個  
百分點

### 淨利息開支:

八億五千四百萬港元

20.8%

與2008年上半年比較

## 淨負債/權益比率

2009年6月

37.0%

2008年12月

42.1%

## 利息保障(倍數)

2009年6月

6.9x

2008年6月

4.2x

註: 二零零八年十二月利息保障(倍數)為6.0x

# 展望

# 展望

## ■ 經常性業務

- 本地鐵路業務的營商環境會繼續充滿挑戰，但九龍南綫的開幕將可舒緩乘客量下調情況。
- 廣告業務和機場快綫的收入會繼續受到負面影響。
- 車站商務和投資物業的新租約租金將視乎市況而定，但抗跌性較強。
- 會繼續嚴謹控制成本。

## ■ 物業發展

- 銀湖·天峰的利潤會在扣除收購成本價後入帳，預計為二零零九年下半年。
- 公司會獲領都的攤分單位，利潤入帳的時間則視乎入伙紙發出的時間，預計為二零零九年年底或二零一零年年初。
- 位於將軍澳五十六區的小型商場，公司會獲攤分單位，入伙紙預計會在二零一零年獲發。
- 大圍維修中心上蓋的住宅單位預售樓花同意書正在申請中，預計不會於二零一一年前入帳。
- 視乎市況而定，九龍南綫C和D區及南昌站的上蓋發展或會於二零一零年三月底前招標，但南昌上蓋港鐵只出任政府代理。