

編號零九四/零九 二零零九年八月十一日

MTR CORPORATION LIMITED

香港鐵路有限公司

(於香港成立之有限公司)

(股份代號：66)

截至2009年6月30日止六個月

未經審核業績公告

摘要

財務

- 財務業績在經濟下滑中表現抗跌力較強的特性，營業額增加 1.2%至 86.30 億港元，EBITDA 輕微上升至 47.99 億港元
- 物業發展利潤為 21.47 億港元
- 基本業務利潤（即不包括重估投資物業及相關遞延稅項的股東應佔淨利潤）增加 43%至 39.03 億港元
- 包括重估投資物業及相關遞延稅項後，股東應佔淨利潤 44.98 億港元
- 淨負債權益比率改善至 37.0%
- 中期股息維持每股 0.14 港元

營運

- 每年 4.5 億港元的合併協同效益進展順利並於本年內提前實現
- 本地鐵路服務乘客量增加 0.3%；過境服務及機場快綫乘客量分別下跌 0.4%及 11.5%
- 售出銀湖·天峰約佔全部 2,169 個單位的 85%及領都 A 期全部 1,688 個單位
- 簽訂西港島綫工程項目協議
- 簽訂深圳市軌道交通四號綫及瀋陽地鐵一、二號綫特許經營協議
- 獲得斯德歌爾摩地鐵的營運權
- 獲選為墨爾本鐵路專營權的首選承辦商
- 將軍澳康城站已於 2009 年 7 月 26 日啓用
- 九龍南綫將於 2009 年 8 月 16 日啓用

香港鐵路有限公司（「公司」）董事欣然宣布公司及其附屬公司（「集團」）截至2009年6月30日止半年度未經審核中期業績如下：

綜合損益表（百萬港元）

	截至6月30日止半年度	
	2009年 (未經審核)	2008年 (未經審核)
車費收入	5,527	5,592
車站商務及鐵路相關收入	1,653	1,645
租務、管業及其他收入	1,450	1,290
營業額	8,630	8,527
員工薪酬及有關費用	(1,614)	(1,536)
水電費用	(461)	(473)
營運鐵路的地租及差餉	(91)	(89)
耗用的存料與備料	(184)	(167)
維修及保養	(403)	(359)
鐵路配套服務	(60)	(57)
車站商務及鐵路相關業務開支	(340)	(388)
租務、管業及其他業務開支	(369)	(340)
項目研究及業務發展開支	(95)	(87)
一般及行政開支	(126)	(139)
其他費用	(88)	(96)
未計折舊及攤銷前經營開支	(3,831)	(3,731)
未計折舊及攤銷前鐵路及相關業務的經營利潤	4,799	4,796
物業發展利潤	2,147	348
未計折舊及攤銷前經營利潤	6,946	5,144
折舊及攤銷	(1,464)	(1,517)
合併相關開支	(7)	(24)
未計利息及財務開支前經營利潤	5,475	3,603
利息及財務開支	(854)	(1,078)
投資物業的公允價值變動	712	2,080
應佔無控制權附屬公司及聯營公司利潤	74	91
除稅前利潤	5,407	4,696
所得稅	(910)	(8)
期內利潤	4,497	4,688
下列人士應佔：		
— 公司股東	4,498	4,689
— 少數權益	(1)	(1)
期內利潤	4,497	4,688
每股盈利：		
— 基本	HK\$0.79	HK\$0.83
— 攤薄	HK\$0.79	HK\$0.83

綜合資產負債表（百萬港元）

	於 2009 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2008 年 12 月 31 日 (已審核)
資產		
固定資產		
— 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
	<u>133,129</u>	<u>131,004</u>
物業管理權	33	35
在建鐵路工程	706	658
發展中物業	8,052	7,895
遞延開支	581	1,988
預付土地租賃費用	560	567
無控制權附屬公司權益	409	381
聯營公司權益	805	743
遞延稅項資產	14	11
證券投資	225	471
員工置業貸款	9	10
待售物業	2,932	2,228
財務衍生工具資產	383	528
存料與備料	837	690
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
應收政府及其他關連人士的款項	420	426
現金及現金等價物	997	793
	<u>159,708</u>	<u>159,338</u>
負債		
銀行透支	35	59
短期貸款	1,401	1,646
應付帳項、應計費用及撥備	4,470	5,334
本期所得稅	1,037	450
工程合約保證金	217	224
應付政府及其他關連人士的款項	1,297	882
貸款及其他債務	26,444	29,584
服務經營權負債	10,641	10,656
財務衍生工具負債	265	305
遞延收益	132	156
遞延稅項負債	12,360	12,220
	<u>58,299</u>	<u>61,516</u>
淨資產	<u>101,409</u>	<u>97,822</u>

	於 2009 年 6 月 30 日 (未經審核)	於 2008 年 12 月 31 日 (已審核)
股本及儲備		
股本、股份溢價及資本儲備	42,084	41,119
其他儲備	59,305	56,682
公司股東應佔權益	101,389	97,801
少數權益	20	21
總權益	101,409	97,822

附註:-

1. 獨立審閱

截至二零零九年六月三十日止半年度的中期業績乃未經審核，惟已由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒布的《香港審閱工作準則》第 2410 號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。而畢馬威會計師事務所發出的無重大修訂審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。此外，中期業績已由集團審核委員會審閱。

2. 帳項編製基準

本未經審核的综合帳項須與 2008 年年度帳項一同閱讀。除因以下新增或經修訂的《香港財務報告準則》(“HKFRS”)及《香港會計準則》(“HKAS”)或新詮釋(“HK(IFRIC)s”)所引致的會計政策改變外，在編制本帳項時所採納的會計政策與 2008 年年度帳項所採用的一致。

- HKFRS 8「經營類別」
- HKAS 1 (2007 年修訂)「財務報表呈列」
- 優化 HKFRS (2008 年)
- HKAS 27 修訂「綜合及個別財務報表－於附屬公司、合營公司或聯營公司的投資成本」
- HKFRS 7 修訂「金融工具：披露－改善財務報表的披露」
- HKAS 23 (2007 年修訂)「借貸成本」
- HKFRS 2 修訂「以股份為基礎的支出－歸屬條件及註銷」
- HK(IFRIC) 13「顧客優惠計劃」
- HK(IFRIC) 15「房地產建造合同」
- HK(IFRIC) 16「海外業務投資淨額對沖」

「優化 HKFRS (2008 年)」為香港會計師公會對一系列 HKFRS 作出的多項輕微及非迫切修訂而頒布的綜合修訂，其中只有對 HKAS 40「投資物業」的修訂會導致集團會計政策的改變。按照該項修訂，在興建中的投資物業按公允價值列帳，而公允價值變動所引致的收益或虧損則確認在損益表中。此項政策自 2009 年 1 月 1 日起生效，而過往期間的相應金額無須重列。

採用 HKFRS 8 及 HKAS 1 (2007 年修訂)會影響集團 2009 年中期帳項的資料披露，而採用 HKFRS 7 只會影響集團 2009 年年度財務報表的資料披露。其他 HKFRS 的修訂及詮釋，與集團一貫採用的政策一致，因此該等新生效的 HKFRS 修訂及詮釋對集團的財務報表並無重大影響。

3. 保留溢利

截至 2009 年 6 月 30 日止半年度及截至 2008 年 12 月 31 日止年度的保留溢利變動如下：

百萬港元	
於 2009 年 1 月 1 日結餘	55,788
公司股東應佔期內利潤	4,498
以股份為基礎的僱員資本儲備回撥	2
已批准股息	(1,925)
於 2009 年 6 月 30 日結餘	<u>58,363</u>

百萬港元	
於 2008 年 1 月 1 日結餘	49,992
公司股東應佔年內利潤	8,284
於出售物業時撥回經扣除遞延稅項的重估儲備	42
已宣派或批准股息	(2,530)
於 2008 年 12 月 31 日結餘	<u>55,788</u>

4. 物業發展利潤

物業發展利潤包括：

百萬港元	截至 6 月 30 日止半年度	
	2009 年	2008 年
由下列項目的遞延收益撥入		
— 預付款項	16	95
— 攤分資產	-	37
分佔發展盈餘數額	2,062	224
由攤分資產所得的收入	72	-
其他一般費用	(3)	(8)
	<u>2,147</u>	<u>348</u>

5. 所得稅

綜合損益表的所得稅代表：

百萬港元	截至 6 月 30 日止半年度	
	2009 年	2008 年
本期稅項		
— 期內香港利得稅項撥備	781	5
— 期內海外稅項	-	1
	<u>781</u>	<u>6</u>

百萬港元	截至 6 月 30 日止半年度	
	2009 年	2008 年
遞延稅項		
— 有關源自及撥回下列項目的暫時差異：		
— 投資物業的公允價值變動	117	343
— 耗用稅務虧損	-	406
— 其他	12	(43)
	<u>129</u>	<u>706</u>
— 稅率調整對遞延稅項結餘的影響	-	(704)
	<u>129</u>	<u>2</u>
綜合損益表中的所得稅	<u>910</u>	<u>8</u>
應佔無控制權附屬公司稅項	9	8
應佔聯營公司稅項	<u>3</u>	<u>6</u>

截至 2009 年 6 月 30 日止半年度的香港利得稅撥備，按期內的估計評稅利潤以目前的香港利得稅稅率 16.5%（2008 年：16.5%）計算。海外附屬公司的本期稅項按相關國家適用的現行稅率計算。

遞延稅項撥備是以從香港產生的暫時差異及按香港利得稅稅率 16.5%（2008 年：16.5%）計算。

6. 股息

董事局議決派發中期股息每股 0.14 港元。公司建議向所有股東提供以股代息的選擇，但註冊地址在美國或其任何領土或屬土的股東除外。中期股息將於 2009 年 10 月 23 日或該日前後派發予於 2009 年 9 月 4 日營業時間結束時名列公司股東名冊的股東。公司的大股東財政司司長法團已同意選擇收取股份以代替全部或部分可獲的股息，以確保應付股息總額不超過 50% 以現金派發。

7. 每股盈利

每股基本盈利以截至 2009 年 6 月 30 日止半年度股東應佔利潤 44.98 億港元（2008 年：46.89 億港元）及期內已發行的加權平均普通股數 5,665,191,375 股（2008 年：5,613,941,337 股）計算。

每股攤薄盈利以截至 2009 年 6 月 30 日止半年度股東應佔利潤 44.98 億港元（2008 年：46.89 億港元）及已就僱員認股權計劃下具攤薄潛力的普通股數目作出調整的期內已發行的加權平均普通股數 5,668,730,035 股（2008 年：5,619,005,310 股）計算。

若根據股東應佔基本業務的利潤（不包括投資物業公允價值增加及其相關遞延稅項）計算，每股基本盈利及攤薄盈利均為 0.69 港元（2008 年：0.49 港元）。

8. 業務分類資料

百萬港元	營業額		利潤貢獻	
	截至 6 月 30 日止半年度 2009 年	2008 年	截至 6 月 30 日止半年度 2009 年	2008 年
車務運作	5,542	5,611	1,105	1,238
車站商務及鐵路相關業務	1,326	1,365	1,138	1,175
	6,868	6,976	2,243	2,413
香港物業租賃及管理	1,302	1,163	1,045	929
所有其他業務	460	3,88	142	24
	8,630	8,527	3,430	3,366
物業發展			2,147	348
			5,577	3,714
項目研究及業務發展開支			(95)	(87)
合併相關開支			(7)	(24)
利息及財務開支			(854)	(1,078)
投資物業的公允價值變動			712	2,080
應佔無控制權附屬公司及聯營 公司利潤			74	91
所得稅			(910)	(8)
			4,497	4,688

9. 應收及應付帳項

A 集團的應收帳項、按金及預付款項為 58.00 億港元（2008 年 12 月 31 日：71.90 億港元），其中 46.82 億港元（2008 年 12 月 31 日：58.18 億港元）與物業發展有關，按有關物業發展協議或買賣合約條款而到期繳付；另 4.08 億港元（2008 年 12 月 31 日：5.98 億港元）為到期日由立即到期至 50 日不等的租金、廣告及電訊服務費用應收款項，由借貸組合管理活動產生並依據有關合約條款而到期繳付的應收掉期利息，及於 30 日內到期的顧問服務收入。於 2009 年 6 月 30 日，1.71 億港元（2008 年 12 月 31 日：1.97 億港元）已過期未付，當中 2,900 萬港元（2008 年 12 月 31 日：4,900 萬港元）超過 30 日過期未付。

B 應付帳項、應計費用及撥備為 44.70 億港元（2008 年 12 月 31 日：53.34 億港元），大部分為於工程驗證後應繳付的資本性項目開支及應付掉期利息。集團並無因提供鐵路運輸服務而產生重大的應付帳項。於 2009 年 6 月 30 日，10.08 億港元（2008 年 12 月 31 日：11.88 億港元）為已到期或於 30 日內到期的款項，餘下款項則仍未到期繳付。

10. 買賣或贖回本身證券

公司於 2009 年 2 月 4 日贖回其 7.50 億美元的環球債券。在此之前，該等債券於香港交易所及盧森堡交易所上市。除此以外，公司及其附屬公司在截至 2009 年 6 月 30 日止半年度內均無買賣或贖回公司任何上市證券。

11. 集團資產押記

於 2009 年 6 月 30 日，公司在中國內地之間接全資附屬公司—港鐵軌道交通（深圳）有限公司，以其深圳市軌道交通四號綫項目的若干未來收入及保險權益為其一項總額為 40 億元人民幣的銀行貸款提供抵押。

除上述所指的押記外，集團於 2009 年 6 月 30 日概無其他已作抵押或附帶任何產權負擔的資產。

12. 公司管治

公司在截至 2009 年 6 月 30 日止半年度內，一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14《企業管治常規守則》所載的守則條文，惟就守則條文第 A.4.1 條而言，公司非執行董事並無特定任期，但須按公司的組織章程細則第 87 及 88 條，在公司的股東週年大會上輪流退任及重選（根據香港法例第 556 章香港鐵路條例第 8 條獲委任者除外）。由於目前有八名董事須遵守輪流退任之規定，彼等之中三分之一須在公司每一屆股東週年大會上退任（須由股東重選），故實際上各董事獲委任之年期約為三年。

正如公司在 2008 年報中的公司管治報告書（第 102 頁）所載，有一位替代董事以書面通知公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），由於一時不察，該替代董事事前未有按上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載的規定以書面通知公司主席及獲取其已填具日期的確認書，彼及其配偶於 2009 年 1 月出售合共 2,084 股的公司股份。該替代董事已於完成交易後隨即報告此事，並已向公司及聯交所作出書面確認，彼於進行交易時並無擁有公司任何未公布的股價敏感資料。

13. 發表中期業績公布及中期報告

本中期業績公布登載於公司的網址 www.mtr.com.hk 及聯交所的網址。中期報告將於 2009 年 9 月中在公司網站及聯交所網站可供查閱，並於 2009 年 9 月中向股東寄發。

主要統計數字

	截至 6 月 30 日止半年度	
	2009 年	2008 年
總乘客人次		
—本地鐵路服務（百萬計）	586.7	585.2
—過境服務（百萬計）	45.8	46.0
—機場快綫（千計）	4,626	5,230
—輕鐵（百萬計）	69.8	66.5
平均乘客人次（千計）		
—本地鐵路服務（周日）	3,465	3,441
—過境服務（每日）	253	253
—機場快綫（每日）	25.6	28.7
—輕鐵（周日）	396	374
未計折舊、攤銷及合併相關開支前鐵路及相關業務的經營利潤佔營業額百分率	55.6%	56.2%

管理層回顧及展望

本人欣然公布港鐵公司 2009 年首六個月的業績。儘管全球經濟衰退，對香港經濟帶來衝擊，但公司的鐵路、車站商務及鐵路相關業務、物業租務及管業等經常性業務仍然表現穩健，而物業發展業務亦保持堅穩。2009 年上半年，我們繼續實踐兩鐵合併帶來的協同效益，並加強在香港及海外擴展業務的動力。

在香港，我們於 2009 年 7 月 13 日與香港特區政府簽署項目協議，使西港島綫的建造工程得以展開。由港鐵公司投資、建造及營運的南港島綫（東段）及觀塘綫延綫，其設計工作取得進一步進展。而由政府出資興建的廣深港高速鐵路香港段（高速鐵路）及本地沙田至中環綫（沙中綫），其設計工作亦進展良好。新建成的將軍澳綫康城站已於 2009 年 7 月 26 日投入服務，而九龍南綫連同新建成的柯士甸站將於 2009 年 8 月 16 日通車。

在中國內地，我們於 2009 年 3 月 18 日就深圳市軌道交通四號綫項目訂立特許經營協議，並於 2009 年 5 月 7 日就瀋陽地鐵一、二號綫的營運及維修項目訂立特許運營承包協議。

海外方面，港鐵公司全資擁有的附屬公司於 1 月獲得斯德哥爾摩地鐵的專營權。專營權由 2009 年 11 月 2 日開始，為期八年。於 6 月，港鐵公司佔六成股權的附屬公司 Metro Trains Melbourne (MTM) 獲選為墨爾本鐵路營運服務的首選承辦商。

公司於 2009 年上半年的財務業績，反映經常性業務表現穩定，而物業發展亦締造佳績。在經濟衰退的環境下，公司的收入上升 1.2% 至 86.30 億港元，未計折舊及攤銷前鐵路及相關業務的經營利潤則略升至 47.99 億港元。相對 2008 年同期的 3.48 億港元，物業發展利潤達 21.47 億港元，主要來自確認與九龍站君臨天下最終與物業發展商攤分的利潤，以及進一步確認來自御龍山及首都已售單位最後一期付款所得的利潤。不包括投資物業重估及相關遞延稅項，股東應佔基本業務淨利潤增加 42.9% 至 39.03 億港元。除稅前投資物業重估價值變動為 7.12 億港元（除稅後為 5.95 億港元），而 2008 年上半年的除稅前物業重估盈餘為 20.80 億港元。因此，股東應佔淨利潤為 44.98 億港元，較 2008 年同期下跌 4.1%，每股盈利下跌 4.8% 至 0.79 港元。董事局宣布派發中期股息每股 0.14 港元。

香港鐵路業務

乘客量

於 2009 年上半年，公司的鐵路及巴士客運服務（綜合港鐵系統）總乘客量較去年同期上升 0.7% 至 7.264 億人次。

由觀塘綫、荃灣綫、港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫（不包括過境服務）、西鐵綫及馬鞍山綫組成的本地鐵路服務，錄得總乘客量 5.867 億人次，較 2008 年上半年的乘客量增加 0.3%。但自 5 月開始，受 H1N1 流感疫情及部分學校提前放假的影響下，乘客量則出現下降。本地鐵路服務於 2009 上半年的周日平均乘客量為 347 萬人次，較去年同期上升 0.7%。

於 2009 年上半年，羅湖和落馬洲過境服務的乘客量為 4,580 萬人次，較 2008 年同期微跌 0.4%。

機場快綫於 2009 年上半年的乘客量較去年同期顯著下跌 11.5%至 460 萬人次，主要由於航空旅客量下跌所致。

輕鐵、巴士及城際客運服務於 2009 年上半年的乘客量合計為 8,930 萬人次，較該等服務於去年同期的乘客量增加 5.3%。

整體上，綜合港鐵系統於 2009 年上半年的周日平均乘客量為 420 萬人次。

在網絡擴展方面，將軍澳綫康城站已於 2009 年 7 月 26 日啓用。九龍南綫連同新建成的柯士甸站將於 2009 年 8 月 16 日投入服務，為西鐵綫與東鐵綫建立策略性的連繫，而紅磡站則成為兩綫的轉車站。

市場佔有率

公司在專營公共交通工具市場的整體佔有率於 2009 年首五個月由去年同期的 41.6%增加至 42.0%。在這個總額之中，我們在過海交通工具市場的佔有率由 2008 年同期的 62.6%增加至 63.4%；而由於過境業務競爭持續激烈，我們的市場佔有率由 2008 年同期的 56.6%下降至 55.4%。

車費收入

於 2009 年上半年，總車費收入為 55.27 億港元，較去年同期輕微減少 1.2%。

由於學童半價優惠自 2008 年 9 月 28 日起推廣至東鐵綫、西鐵綫及馬鞍山綫，本地鐵路服務於 2009 年上半年的車費收入較 2008 年同期微跌 0.5%，至 38.29 億港元，每名乘客的平均車費則微跌 0.8%，至 6.53 港元。

過境服務方面，2009 年上半年每名乘客的平均車費為 24.75 港元，較 2008 年同期輕微增加 2.0%。而機場快綫方面，每名乘客的平均車費則減少 3.3%至 62.56 港元，主要由於乘客組合改變所致。

公司於 2009 年第二季度首次應用票價調整機制。按照協定的方法，即根據綜合消費物價指數及運輸服務業工資指數於 2008 年的變動而計算出的票價調整幅度為增加 0.7%，較觸發票價調整的±1.5%為低，因此計算所得的 0.7%票價升幅將結轉至 2010 年的票價調整機制運算之中。

服務及表現

我們繼續超越營運協議訂下的各項表現水平和公司本身更為嚴格的顧客服務目標。

公司於 2009 年上半年提升服務水平，包括進行廣泛的車站範圍提升計劃、完成安裝機場快綫列車上的 WiFi 設備，並作出多項改進以方便殘疾人士進出公司的網絡。為應付人類豬流感傳染病對公眾衛生帶來的威脅，公司透過廣泛的宣傳活動，教育顧客及員工採取預防措施，同時成立抗流感指揮隊，以落實一系列風險紓減措施。公司及時採取的措施包括加強衛生及清潔程序、提供個人防護裝備，以及透過車站的顯示系統公布相關訊息。

期內我們繼續致力提供卓越服務，因而再度贏得多項殊榮。港鐵公司於香港優質顧客服務協會的「優質顧客服務大獎 2008」中奪得「卓越大獎金獎」，同時亦連續第三年奪得《星島日報》「星鑽服務品牌選舉 2008—公共交通組別大獎」。其他獎項包括連續 11 年榮獲《壹週刊》頒發的「服務第壹大獎—公共交通工具組別」、連續五年榮獲《東周刊》頒發的「2009 年香港服務大獎—公共交通組別」及連續兩年獲該週刊頒發「企業社會責任大獎」、連續第二年獲《盛世雜誌》頒發「盛世環保企業大獎」，並獲得由香港品牌發展局及香港中華廠商聯合會聯合頒發的「2008 香港服務名牌獎」。

車站商務及鐵路相關業務

於 2009 年上半年，車站商務及鐵路相關業務的收入為 16.53 億港元，較 2008 年同期增加 0.5%。

車站零售設施於 2009 年上半年的收入為 7.93 億港元，較 2008 年同期增加 2.5%。收入增加，主要因為機場快綫、東涌綫及東鐵綫的商店進行重新規劃及翻新，及於 2009 年上半年續約或再出租的店舖租金有所上升。期內共有 41 間分佈於 11 個車站的商店完成翻新工程，並引入七個新商品類別。於 2009 年 6 月 30 日，店舖總數為 1,209 間，車站零售設施總面積達 51,726 平方米。

2009 年上半年的廣告收入為 2.70 億港元，較 2008 年同期減少 22.0%，這主要由於經濟環境欠佳，令客戶減少廣告開支所致。於 5 月，我們在 10 個繁忙的車站安裝 60 對 65 吋高清等離子電視，以引進新的廣告形式。現時，我們共有 21,152 個車站廣告媒體、24,629 個車廂廣告媒體（包括 4,545 個液晶體顯示屏），並於 42 個車站設有 66 個展覽及陳列場地。

電訊服務於 2009 年上半年的收入為 1.32 億港元，較 2008 年同期增加 2.3%。一家香港的主要電訊營運商在 3 月推出先進的 2G/3G 流動網絡，讓乘客於公司的鐵路系統內享有高達 21Mbps 的高速數據服務。2009 年 6 月，3G 流動電話已全面覆蓋四個西鐵車站，而其餘的西鐵車站將於第三季完成 3G 的覆蓋。我們亦透過出租鐵路物業的天台，以供安裝全球定位系統及微波天線系統，以開拓新的收入來源。

於 2009 年首六個月，對外顧問服務的收入為 8,500 萬港元，較 2008 年同期增加 32.8%。

物業及其他業務

概況

今年年初，香港地產市場出現了一定程度的整固。儘管整體經濟只是輕微改善，但低息環境及信心回升，帶動房地產市場於 2009 年第二季逐漸恢復，價格和成交量回升。

物業發展

公司把握物業市場復甦的時機，於 5 月推出預售烏溪沙銀湖·天峰，市場反應良好。在銀湖·天峰的 2,169 個單位中，約 85% 已經售出。另於 2009 年 7 月 17 日推出預售的日出康城·領都 A 期，亦反應良好，至今已售出全部 1,688 個單位。

於 2009 年首六個月，物業發展利潤為 21.47 億港元，較 2008 年同期錄得的 3.48 億港元大幅上升。如以往所述，能否確認任何期間的物業發展利潤，部分須視乎可將利潤入帳的項目數目而定。於 2009 年上半年，物業發展利潤主要來自確認君臨天下最終與物業發展商攤分的利潤，以及在收取御龍山及首都單位買家最後一期付款後進一步入帳的利潤。

物業租務、物業管理及其他業務

期內，物業租務、物業管理及其他業務之總收入為 14.50 億港元，較 2008 年同期增加 12.4%。

儘管市場對寫字樓及商舖的需求偏軟，公司的物業租金收入仍然上升 11.6%至 12.49 億港元，主要原因是圓方二期於 2008 年 11 月啓用，以及整體商場續約租金平均上升 4.6%。於 2009 年 6 月 30 日，我們旗下零售物業的出租率為 98%，而寫字樓則全部租出。

公司在香港的高級商場圓方獲得第十三屆威比獎之特別名譽獎及亞太廣告節金蓮花獎。圓方亦繼續榮獲國際獎譽，於 2009 年 5 月在 Cityscape 亞洲地產大獎中奪得最佳商業／零售發展項目獎（Best Commercial/Retail Development）。

於 2009 年上半年，公司的物業管理收入為 1.14 億港元，較 2008 年同期增加 10.7%。截至 6 月底，公司管理的住宅單位數目共 77,280 個，而管理的商用面積為 749,590 平方米。

於 2007 年 1 月開幕的銀座 Mall，為北京奠下商場服務和質素的新典範。該商場於 2009 年上半年的租用率維持接近 100%。銀座 Mall 廣獲讚許及屢奪獎譽，當中包括由首都社會治安綜合治理委員會辦公室、北京市人民政府國有資產監督管理委員會、北京市公安局、北京市工商行政管理局合辦的「首都平安示範商場」獎。

於 2009 年 6 月 30 日，按可出租樓面面積計算，公司的投資物業組合包括 222,189 平方米的零售物業，41,059 平方米的寫字樓以及 10,402 平方米的其他用途房地產。

八達通

八達通透過與新洽商代表合作，繼續招攬中小型零售商戶，積極擴展零售商戶網絡。截至 6 月底，在香港採用八達通服務的商戶已超過 2,500 個（包括由八達通委任的洽商代表所服務的商戶）。八達通卡的流通量已增至 1,950 萬張，而每日平均使用量及交易金額分別達 1,070 萬次及 9,420 萬港元。

公司於 2009 年上半年應佔八達通的淨利潤為 6,800 萬港元，較 2008 年同期下跌 12.8%，主要由於國際業務收入下降所致。

昂坪 360

大嶼山昂坪 360 纜車及昂坪市集，於 2009 年首六個月帶來 8,700 萬港元的收入，較 2008 年同期增加 27.9%。儘管期內的入境旅客數字大幅下跌，但昂坪 360 仍錄得逾 745,000 旅客人次。於 4 月，昂坪 360 推出水晶車廂，是全球首批以整幅透明物料裝配車廂底部的纜車車廂，廣受遊客歡迎。同月，昂坪 360 的纜車營運部取得 ISO 9001:2008 認證。

香港網絡拓展

香港

於今年上半年，公司在香港的五個新鐵路項目之規劃和施工均取得良好進展，連同已竣工的九龍南綫，公司的鐵路網絡將延長約 60 公里。

九龍南綫的工程進展迅速，將策略性地銜接現時的東鐵綫與西鐵綫，成爲一條貫通東西的主要鐵路幹綫，並以紅磡站爲轉車站。九龍南綫上的柯士甸站及其他相關工程的法定視察工作已全部完成，並將於 2009 年 8 月 16 日投入服務。

將軍澳綫第二期已於 2009 年第二季完工，新建成的康城站亦於 7 月 26 日啓用，以配合日出康城首期入伙。將軍澳綫第二期的通車，標誌著將軍澳綫全面落成，將客運鐵路服務帶進不斷發展的新社區。

西港島綫已於 2007 年 10 月根據《鐵路條例》刊憲。我們與地方社區緊密溝通，聆聽意見，使設計能兼顧地區傳統特色 and 市區重建機會，以開創一條「社區鐵路」。公司與政府於 2009 年 7 月 13 日簽署西港島綫工程項目協議，據此公司將獲撥款 122.52 億港元以進行項目的建造工程。如該綫若干部分的實際資本性支出較現時預測的爲低，則部分撥款須退回政府。除此筆撥款外，公司亦曾於 2008 年 2 月 19 日獲政府資助 4 億港元，以進行西港島綫的詳細設計。這些撥款將使公司取得較加權平均資金成本高 1% 至 3% 的投資回報。西港島綫的建造工程已經展開，並預期於 2014 年通車。

南港島綫（東段）已於 2009 年 7 月 24 日刊憲。該綫的詳細設計已經展開，並預計於 2015 年通車。

其他新鐵路項目的規劃及設計亦繼續進行。2009 年上半年內，高速鐵路的詳細設計及沙中綫的初步設計進展良好。觀塘綫延綫的初步設計亦已於 6 月完成，並預計於今年下半年刊憲及進行詳細設計。

中國內地及海外拓展

公司在中國內地及海外的項目繼續取得良好進展。

中國內地

在北京，由港鐵公司（49%）、北京市基礎設施投資有限公司（2%），及北京首都創業集團有限公司（49%）組成的公私合營公司，即將完成北京地鐵四號綫的建造工程，準備於 2009 年第四季通車。路軌鋪設工程已全部完成，而現正繼續進行訊號測試、列車試運行及車站的運作測試等準備工作。

在深圳，我們於 3 月與深圳市政府就深圳市軌道交通四號綫項目簽署了特許經營協議。於 6 月底，深圳市軌道交通四號綫二期的土木工程已完成 82%，而大部分的機電合約亦已批出。公司將於 2010 年中接手營運深圳市軌道交通四號綫一期，而到 2011 年中，包括二期在內的深圳市軌道交通四號綫將會全綫通車。

此外，我們與瀋陽市政府就瀋陽地鐵一、二號綫的營運及維修事宜之磋商取得進展，並於 5 月簽署特許運營承包協議，同時亦就一、二號綫沿綫的車站上蓋物業發展機會簽署一份框架協議。

海外

在英國，公司佔半數股權的聯營公司 London Overground Rail Operations Limited 自 2007 年 11 月接手經營 London Overground 後，使該鐵路的服務穩步改善。

在瑞典，公司的全資附屬公司於 2009 年 1 月 21 日獲選為斯德哥爾摩地鐵的營運商，專營權為期八年。儘管現時之營運商對招標當局採取法律行動，但在得到招標當局保證後，我們繼續調配資源為 11 月接手經營權作好準備。在澳洲，由港鐵公司（60%）、John Holland Melbourne Rail Franchise Pty Ltd (20%)及 United Group Rail Services Ltd (20%)組成的附屬公司 MTM 獲選為首選承辦商，以營運墨爾本鐵路八年，並有可能續期七年。雙方正繼續洽談，希望可於短期內就最終的特許權條款達成協議，並於 2009 年 12 月開始營運。

財務回顧

儘管全球經濟下滑，集團於 2009 年上半年的財務業績顯示其抗跌力較強的特性，總收入較去年同期增加 1.2%至 86.30 億港元。總車費收入下跌 1.2%至 55.27 億港元，主要因為機場快綫乘客量下跌 11.5%，以及學生乘車優惠自去年 9 月起推廣至前九鐵系統。來自車站商務及鐵路相關業務的收入增加 0.5%至 16.53 億港元，當中大部分業務均有輕微增長，只是廣告業務深受經濟下滑影響而錄得 22%的收入下跌。物業租務、管業及其他業務收入上升 12.4%至 14.50 億港元，主要因圓方二期之租金收入(於 2008 年 11 月開幕)，以及續約租金上調所致。

2009 年上半年未計折舊及攤銷前的經營開支較去年同期增加 2.7%至 38.31 億港元，主要因為員工開支和維修成本上升，加上庫存與後備材料的消耗增加所致。兩鐵合併為公司帶來進一步的協同效益進展順利，預期每年 4.50 億港元的協同效益可於本年內提前實現。因此，上半年未計折舊及攤銷前的鐵路及相關業務經營利潤輕微上升 0.1%至 47.99 億港元，而經營毛利率則由 56.2%下跌至 55.6%。

2009 年上半年的物業發展利潤為 21.47 億港元，主要包括來自君臨天下最終與物業發展商攤分的利潤以及御龍山及首都有關的收益，其中御龍山及首都合佔 12.27 億港元。未計折舊及攤銷前的經營利潤較去年同期增加 35.0%至 69.46 億港元。

2009 年上半年的折舊及攤銷開支下跌 3.5%至 14.64 億港元，主要原因是若干資產已於去年底完全折舊。合併相關開支（包括不可資本化的合併後整合開支）減至 700 萬港元。淨利息及財務開支減少 20.8%至 8.54 億港元，主要由於借貸成本下降以及未償還債務減少所致。除稅前的投資物業公允價值較 2008 年底增加 7.12 億港元，而除稅後則為 5.95 億港元，去年同期的除稅前及除稅後投資物業公允價值增加分別為 20.80 億港元及 17.37 億港元。

連同應佔八達通控股有限公司及 London Overground Rail Operations Ltd 的利潤共 7,400 萬港元，公司於 2009 年上半年的除稅前利潤增加 15.1%至 54.07 億港元。本年度的所得稅為 9.10 億港元，而去年則為 800 萬港元。去年甚低的所得稅額乃由於香港利得稅稅率於 2008 年由 17.5%調低至 16.5%，使遞延稅項負債獲得 7.04 億港元的一次性調減。因此，2009 年上半年的股東應佔淨利潤為 44.98 億港元，較去年同期下跌 4.1%。每股盈利則由 0.83 港元下跌至 0.79 港元。撇除投資物業重估盈餘及其相關的遞延稅項，基本業務淨利潤增加 42.9%至 39.03 億港元，而按相同基準計算的每股盈利則

由 0.49 港元增至 0.69 港元。按除稅前基準計算，基本業務除稅前淨利潤由 26.17 億港元上升 79.4%至 46.96 億港元。

董事局宣布派發中期股息每股 0.14 港元。一如過往的派息安排，所有股東將可選擇以股代息，但註冊地址在美國或其任何領土或屬土的股東除外。公司的大股東財政司司長法團已同意收取股份作為應得股息，以確保公司以現金派發的股息不超過股息總額 50%。

集團的資產負債狀況進一步加強，於 2009 年 6 月 30 日的淨資產增加 3.7%至 1,014.09 億港元。資產總值增加 0.2%至 1,597.08 億港元，主要來自投資物業重估盈餘 7.12 億港元，以及深圳市軌道交通四號綫項目、其他新鐵路支綫及改善工程所涉及的資本性開支。應收帳項、按金及預付款項減少 13.90 億港元，主要由於收取了御龍山、首都、都會駅及城中駅等物業發展項目的帳項。期內，集團運用從業務所得的淨現金來償還貸款，令借貸總額由 312.89 億港元減少至 278.80 億港元。因此，計入服務經營權負債作為債務一部分的集團淨負債權益比率由 2008 年 12 月 31 日的 42.1%下降至 2009 年 6 月 30 日的 37.0%。

集團於 2009 年上半年來自鐵路及相關業務的淨現金流入額增加 2.1%至 47.71 億港元。於支付稅款 1.94 億港元後，首半年來自經營活動的淨現金流入額為 45.77 億港元；而主要由御龍山、首都、都會駅和城中駅等物業發展項目所帶來進一步的現金流入額為 25.23 億港元。計入淨出售證券投資所得款項 2.40 億港元，以及收取八達通控股有限公司 4,000 萬港元股息後，集團的現金流入額減少 11.8%至 73.80 億港元，主要原因是來自物業發展業務的現金收入減少，以及公司於 2008 年 2 月收取政府 4 億港元的撥款以進行西港島綫的詳細設計。期內，資本性開支的現金流出額由去年同期的 14.29 億港元增至 18.88 億港元，主要由於增加購入營運鐵路資產所致。於扣除物業項目的開支 3.05 億港元、投資於瀋陽地鐵一、二號綫聯營公司的 5,500 萬港元、淨利息開支 6.57 億港元、合併相關開支 1,200 萬港元、股息派付 9.62 億港元及其他營運資金付款後，2009 年上半年所得的現金淨額為 35.05 億港元，其中 32.77 億港元用作償還債務，令現金及現金等價物淨額增加 2.28 億港元。

融資活動

資本市場與銀行市場的融資狀況於 2009 年上半年有所改善，流動資金增加，風險承受力加強，息差收窄，債券發行額亦見提高，但仍偏重於質素較佳及評級較高的債券。

由於現金流充裕，並有龐大未動用的信貸承諾額度，公司於 2009 年上半年並無進行任何大型集資活動，只是把握時機透過私人配售，以非常吸引的息率發行 5 億港元的 5 年期定息中期票據。

在中國內地，集團簽署深圳市軌道交通四號綫的特許經營協議後，於 5 月為該項目簽訂一項總額 40 億元人民幣的融資協議，當中包括為期 20 年的 36 億元人民幣長期貸款及其他信貸安排。

於 2009 年 6 月底，集團尚未動用的銀行承諾貸款總額為 78 億港元（不包括上述專為深圳市軌道交通四號綫訂立的人民幣信貸安排）。結合公司業務提供的充裕現金流，估計以上信貸安排將足以應付集團直至 2011 年初，包括償還貸款及資本性開支的資金需求。此外，公司與政府於 2009 年 7 月 13 日訂立西港島綫工程項目協議，據此政府將向公司提供 122.52 億港元撥款。在提取此筆撥款後，公司的流動資金將會進一步增強。

期內，我們繼續審慎地管理債務融資，根據「理想融資模型」達致均衡的債務組合及分散風險。於 2009 年 6 月底，集團的債務還款期相當均衡，在未償還的債務總額中，有 39% 須於兩年內償還，48% 須於二至五年內償還，而 13% 須於五年後償還。超過 99% 的債務以港元為單位或已作對沖，當中包括以海外業務的資產或現金流作自然對沖的外幣借貸。在未償還債務中，約 56% 為定息債務。

隨著利率下調，集團於期內的平均借貸成本為 3.6%，低於去年同期的 4.7%。

人力資源

員工的專業精神和全情投入，是公司賴以持續成功的主要因素。面對當前充滿挑戰的經濟環境，我們繼續專注於確保工作團隊的穩定性，挽留及優化員工資源，並羅致優秀的人才以配合業務增長。

為配合因興建香港新鐵路支綫而增加的人才需求，我們已為工程及營運處制定一套全面的人力資源計劃，並就各主要職系的未來人力規劃及事業發展路向，與所有有關的員工進行廣泛溝通，加強他們的決心透過公司的綜合員工發展計劃積極發展事業。

為配合我們在香港以外地區拓展業務所面對的人力資源挑戰，我們已特別建立一個人力資源管理綜合機制，以加強業務拓展方面的資源規劃。此外，我們亦鼓勵更多國內員工調駐國內其他地方或海外，以支援當地各項拓展項目，例如調派上海員工參與在印度德里的項目，以及派遣深圳的員工支援北京地鐵四號綫通車。

為提升員工的管理及領導才能以配合公司未來的發展，我們繼續推行「行政管理人員計劃」等多項主要培訓計劃，同時繼續羅致中國內地、香港及海外大學的優秀畢業生參加公司的「見習管理人員」及「見習主任」計劃。

我們推行了各類培訓及員工發展計劃以強化團隊精神及提升服務表現，尤其著重加強公司全新的長遠目標、使命和信念文化。我們亦同樣重視顧客服務培訓，並向前綫員工派發新的《關懷服務典範手冊》。我們的培訓活動廣獲讚譽，屢奪獎項，當中包括於 6 月由香港管理專業協會舉辦，表揚本港優秀培訓及發展計劃之「2009 年最佳管理培訓獎」金獎，而公司三位已畢業的學徒亦於 3 月獲得職業訓練局頒發傑出學徒／見習員獎。

展望

儘管金融市場於 2009 年第二季的表現有所反彈，但經濟前景仍然充滿挑戰，因此我們對 2009 年餘下的時間抱持審慎態度。

雖然公司鐵路業務的抗跌性較強，但本地鐵路服務的乘客量於上半年結束之際出現下降的情況。我們預期，受到經濟低迷及豬流感疫情的影響，這個現象於下半年仍難以扭轉。但九龍南綫的啓用將有助紓緩這方面的影響。而機場快綫業務較去年遜色的表現預期將會持續。

在車站商務及鐵路相關業務方面，儘管車站零售及電訊業務表現堅穩，但預期廣告業務將繼續受經濟不景影響。我想特別指出，我們於 2008 年下半年入帳的一次性電訊服務解約收入將不會於 2009 年復現。

在物業租務業務方面，儘管續約租金仍有調升，但空置率已開始出現輕微上升。

由於烏溪沙銀湖·天峰的住宅單位銷售情況理想，該項目的應佔利潤入帳將視乎入伙紙的發出而定，而入伙紙已於 2009 年 7 月中批出；該項目利潤須計及向九廣鐵路支付的相關物業發展權收購成本價後才入帳。公司於發售日出康城領都 A 期（第一、二、三、五座）的應佔利潤將以「攤分資產」方式入帳，因此利潤入帳將取決於入伙紙的發出時間，而預期入伙紙將於 2009 年底或 2010 年初發出。借予發展商與領都相關的免息貸款的總應算利息將會由我們佔 A 期的利潤中扣減。公司並無於領都的餘下期數中佔有任何財務權益。展望 2010 年，我們預期取得位於將軍澳五十六區的小型商場的入伙紙。由於此項目亦是「攤分資產」項目，因此我們將於商場獲發入伙紙時，將應佔的利潤入帳。

銷售大圍維修中心上蓋物業的預售同意書仍待發出，但即使該項目可於今年稍後或 2010 年推售，相信於 2011 年前亦難以售出足夠單位數目以產生利潤入帳。

在物業發展招標方面，我們將視乎市場狀況，或會於 2010 年第一季結束前就九龍南綫 C 和 D 區及南昌站的物業發展進行招標。南昌站的土地是屬於西鐵綫的物業發展項目，而港鐵公司只是該物業發展的代理。

鑑於經濟前景不明，我們將繼續專注控制成本，從而盡量減少現金流出和維持充足的備用流動資金。

最後，本人謹藉此機會衷心感謝各董事同寅及全體同事所發揮的幹勁和敬業樂業精神。

承董事局命
周松崗
行政總裁

香港，2009 年 8 月 11 日

以上中期財務資料並不構成集團截至 2009 年 6 月 30 日止半年度的中期綜合帳項，惟乃取自及節錄自該等中期綜合帳項。

暫停辦理股份過戶登記手續

公司的股東名冊將於 2009 年 8 月 31 日至 2009 年 9 月 4 日（包括首尾兩日）期間暫停辦理股份過戶登記手續。若要符合收取中期股息的資格，所有過戶文件連同有關的股票必須在 2009 年 8 月 28 日 下午 4 時 30 分前送交公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712 至 1716 號室。中期股息預期將於 2009 年 10 月 23 日 或該日前後派發。

董事局成員：錢果豐博士(主席)**、周松崗(行政總裁)、鄭海泉*、方敏生*、何承天*、吳亮星*、石禮謙*、施文信*、陳家強教授(財經事務及庫務局局長)**、運輸及房屋局局長(鄭汝樺)**及運輸署署長(黃志光)**

執行總監會成員：周松崗、柏立恒、陳富強、何恆光、梁國權、麥國琛及杜禮

*獨立非執行董事

**非執行董事