



港鐵公司

二零二一年中期業績報告

二零二一年八月十二日

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。

2021年中期業績報告

業務回顧

財務業績

展望



業務回顧

二零二一年上半年摘要

初步復蘇跡象

- 本地鐵路服務乘客量按年上升16.7%，回復到疫情前約80%水平
- 然而，持續邊境口岸關閉對收入仍有重大影響
- 車站商店及商場新訂租金仍然下跌

香港經常性業務

- 屯馬綫全綫開通
- 維持服務表現，乘客車程準時度為 99.9%

物業發展

- 「日出康城」第八期「SEA TO SKY」的利潤入帳
- 新項目預售，包括「日出康城」第十期「LP10」、「港島南岸」第一期「晉環」及大圍站三期「柏傲莊 III」
- 批出「港島南岸」第五期及第六期物業發展項目

香港以外的業務

- 乘客量回升，尤其在中國內地
- 繼續探索中國內地、澳門和海外市場的增長機遇

新鐵路項目*

- 獲邀請就洪水橋站項目進行規劃及設計
- 繼續推展東涌綫延綫、屯門南延綫、古洞站和北環綫的設計工作

* 視乎簽訂項目合同
港鐵公司

為未來的復甦和增長奠定基礎



提升客戶體驗

- 增設育嬰間及洗手間
- 推出車票二維碼
- 車廂載客量顯示屏
- MTR Mobile 應用程式推出「預約的士」功能



關懷持份者

- 員工外展疫苗接種服務
- 加強防疫保護，保障員工和顧客
- 票務優惠
- 為業務夥伴提供租金減免



智慧維修

- 智慧列車計劃-將行車里數、列車運行限制、營運及維修要求等大數據輸入到這個採用雲端技術的人工智能平台，以提供優化的列車調度時間表、維修工程及列車指派時間表

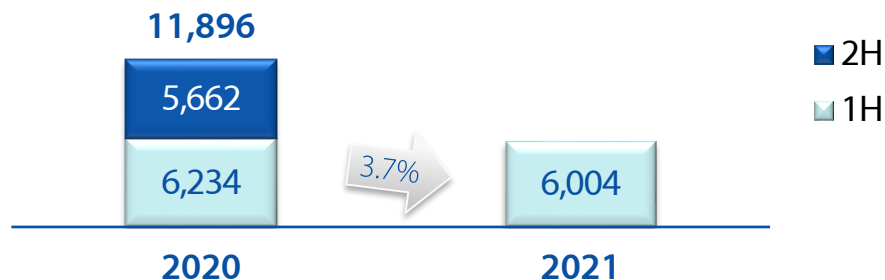


新零售及廣告

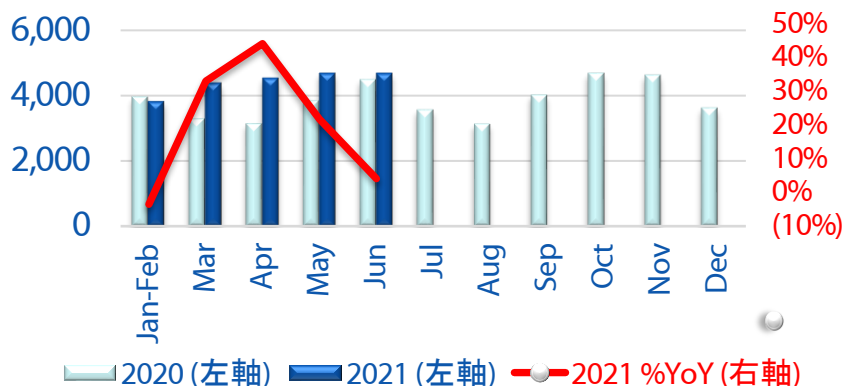
- 已啟用八個「Kerry Express@MTR Shops」自取點
- 廣告媒體數碼化，擴大分銷網絡

客運業務

收入 (百萬港元)



周日平均乘客量 ('000)



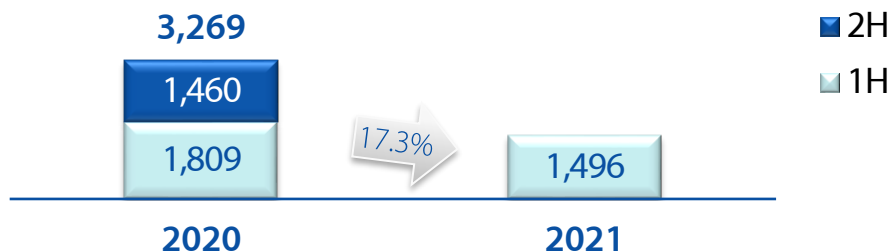
1H2021

- 周日平均乘客量按年上升15.1%至四百三十七萬人次
- 2021年上半年乘客量已有不同程度的增長，特別是較多住宅的區域，升勢尤其明顯，這主要是由於上班族重返辦公室、學生復課、若干防疫措施放寬，以及疫苗接種計劃展開
- 過境服務、高速鐵路（香港段）和城際客運仍然暫停票價調整、推廣及優惠
- 為顧客提供20%車費扣減(聯同政府)至2021年3月，港鐵其後由2021年4月1日至6月26日期間提供5%車費扣減
- 自2021年6月27日起，乘客可享有1.85%*的車費調減，加上額外的3.8%車費扣減

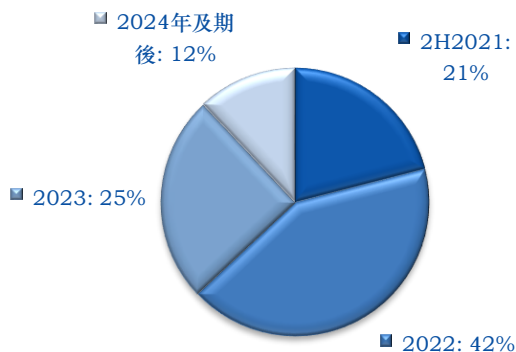
* 因應政府修訂綜合消費物價指數2021/2022年度整體票價調整幅度修訂為-1.85%，新票價於2021年6月27日生效

車站商務

收入 (百萬港元)



按出租面積的租約到期概況*



1H2021

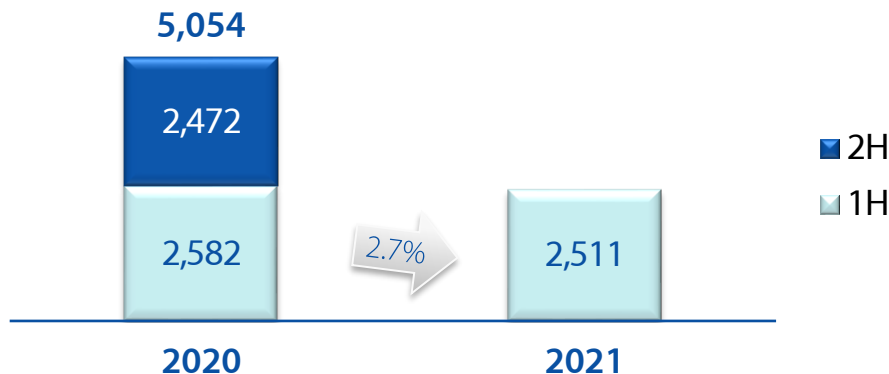
- 儘管本地車站的零售銷售額已普遍回升，但經濟及營運環境仍然困難
- 由於邊境口岸關閉所帶來的租金收入損失，以及持續租金寬減
- 商舖平均出租率為 98.1%
- 新訂租金為 -17.5%
- 提供靈活及/或短期的租約，吸引新租戶，尤其是中小企
- 與嘉里物流聯網有限公司攜手推出綫上到綫下（「O2O」）零售平台
- 繼續推出以受眾為目標的解決方案及更進取、更靈活的廣告套餐，以應對廣告商預算有限及延遲預訂的問題

* 車站商店及免稅店

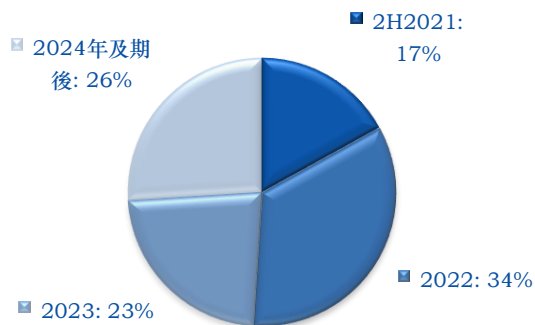
港鐵公司

物業租賃及管理業務

收入 (百萬港元)



按出租面積的租約到期概況*



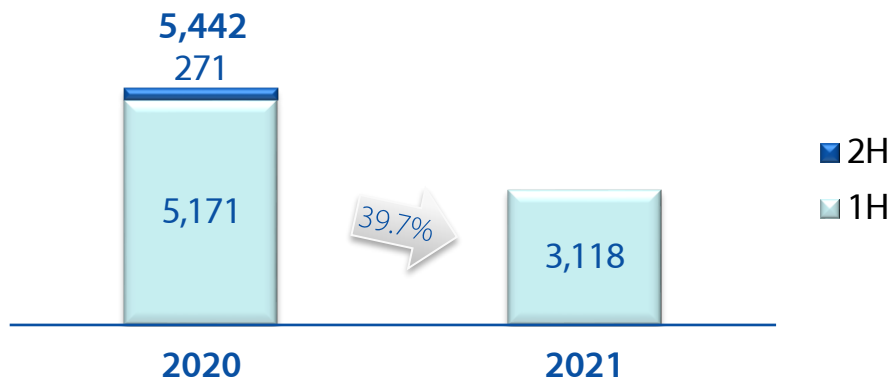
1H2021

- 收入下跌主要由於提供租金寬減，而部分下跌被新商場額外收入貢獻所抵銷
- 按個別情況為租戶提供租金寬減，並定期審視
- 商場平均出租率為98.5%；國際金融中心二期寫字樓平均出租率為98.2%
- 新訂租金為 -11.4%
- 與租戶合辦會員獎勵及換領計劃
- 協助電商開設期間限定店，以及將租戶組合多元化
- 利用MTR Mobile 應用程式，進行針對性的營銷活動，以及推出「電子禮券」
- 物業組合重估減值逾十二億港元

* 商場

香港物業發展

物業發展稅後利潤(百萬港元)



1H2021

- 物業發展利潤主要來自「SEA TO SKY」
- 預售「LP10」、「SOUTHLAND」和「柏傲莊III」
- 批出「港島南岸」第五期及第六期物業發展項目
- 十分關注「柏傲莊III」的混凝土質量事故，已要求發展商全面調查及盡快落實妥善的補救方案

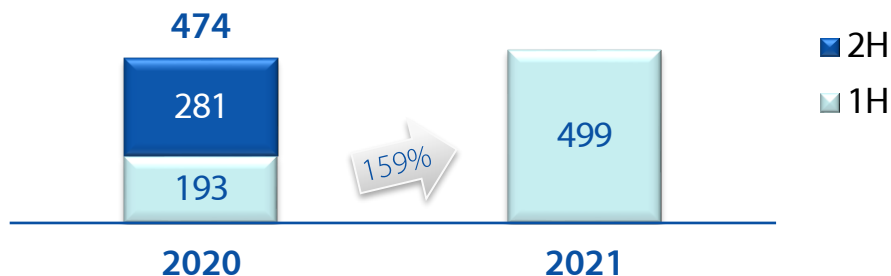
最近進展

- 「日出康城」第七期及第九期的利潤將會在2021年下半年入帳
- 正為「揚海」（「港島南岸」第二期）準備預售
- 視乎市況和所需的政府審批進度而定，計劃在未來12個月左右為東涌牽引配電站項目、百勝角通風樓項目以及東涌車站（第一期）項目進行招標

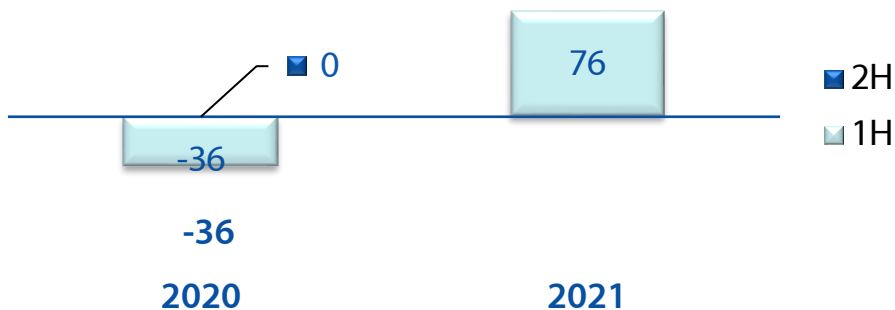
物業發展項目	推售日期	已售出單位 (截至2021年6月底)
柏傲莊 (大圍站)	2020年10月 -2021年6月	3,090個單位已售出98%
SOUTHLAND (「港島南岸」第一期)	2021年5月	800個單位已售出76%
LP10 (「日出康城」第十期)	2021年1月	893個單位已售出59.7%
SEA TO SKY (「日出康城」第八期)	2020年6月	1,422個單位已售出99.4%
MARINI, GRAND MARINI, OCEAN MARINI (「日出康城」第九期)	2019年8月 -2020年3月	1,653個單位已售出99.9%

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)



* 扣除總部開支九百萬港元 (2020年上半年：一千五百萬港元) 後，中國內地及國際業務經常性業務利潤為五億六千六百萬港元 (2020年上半年：一億四千二百萬港元)

1H2021

- 香港以外的附屬、聯營及合營公司乘客量上升至約8億
- 在中國內地和澳門，經常性業務利潤上升主要由北京、杭州和深圳帶動，抵消澳門的利潤下跌影響
- 國際鐵路方面，經常性業務利潤扭虧為盈，主要於MTM及悉尼地鐵西北綫營運及維修業務表現有所改善。此利好影響部分被新冠疫情導致瑞典MTRX的票務收入減少所抵銷

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
- 就深圳地鐵四號綫，倘若適當的車費增加及調整機制未能早日實施，其長遠財務可行性將會受到影響
- 深圳地鐵十三號綫公私合營項目，建造工程於期內繼續進行，並已展開採購信號系統和列車
- 簽訂了一項臨時協議，根據協議我們會於2021年12月接管瑞典Mälartåg的營運服務

沙中綫

屯馬綫全綫通車

- 屯馬綫全綫已於2021年6月27日通車
- 標誌著香港最長的鐵路綫，全長56公里，設有27個車站
- 與政府和九鐵公司訂立營運協議，為期兩年

紅磡至金鐘段 - 已完成 94.3%

- 東鐵綫的新信號系統及九卡列車於2021年2月投入運作
- 正盡一切努力，減低延誤所造成的影響
- 將盡快公布東鐵綫過海段的通車日期

質量保證

- 成立專責的「沙田至中環綫項目保證監督組」



新鐵路項目- 《鐵路發展策略2014》

洪水橋站
 預算造價: 41億元***
 預計竣工: 2030

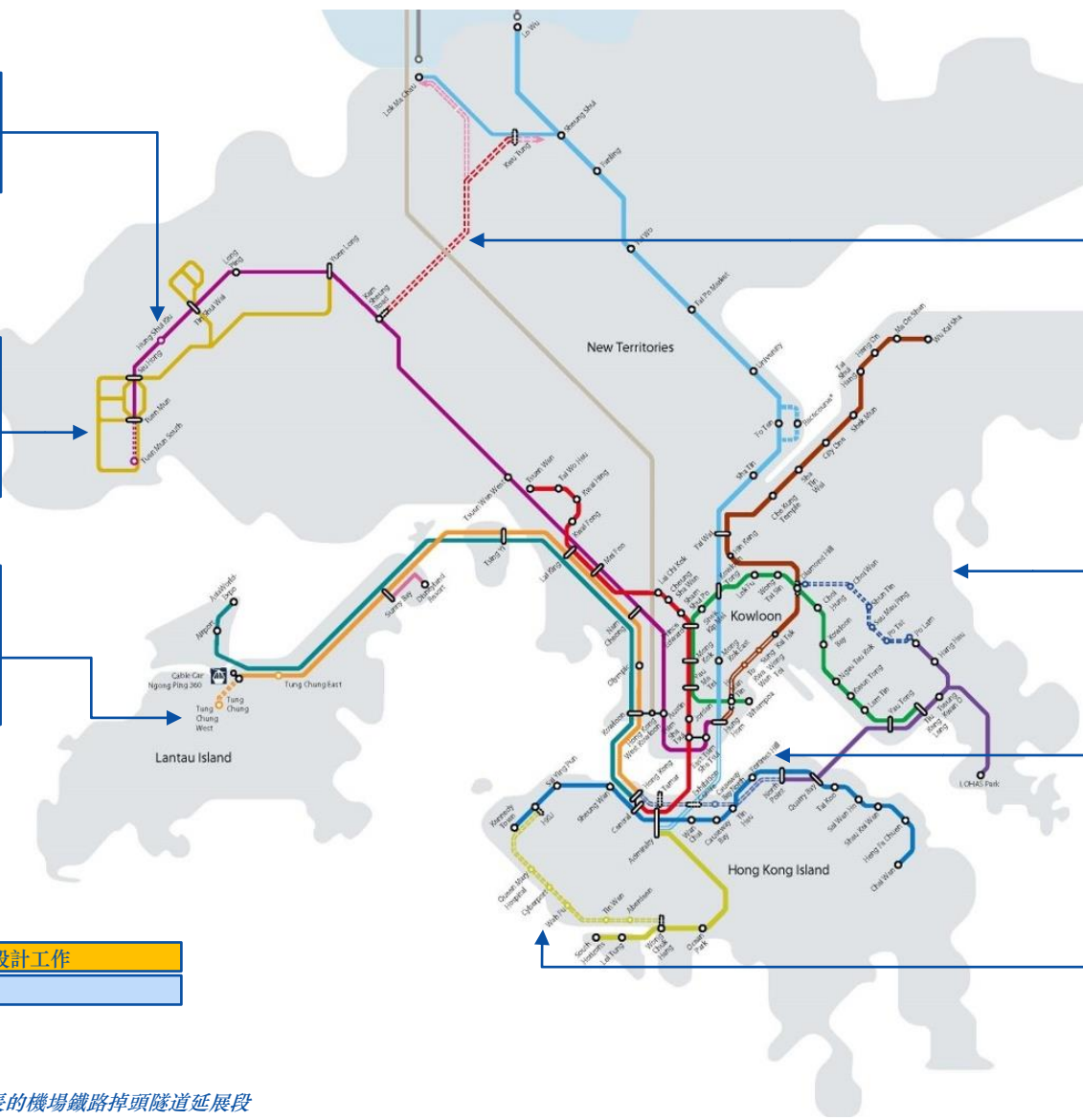
屯門南延綫
 路線長度: 2.4公里
 預算造價: 114億元*
 預計竣工: 2030

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

已提交建議書, 政府邀請展開詳細規劃和設計工作
 已提交建議書

* 預算造價為2015年12月的價格
 ** 預算造價為2016年12月的價格
 *** 預算造價為2018年12月的價格
 **** 1.3公里的路線長度不包括約460米長的機場鐵路掉頭隧道延展段

資料來源: 立法會文件
 港鐵公司



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

土地儲備

天榮站
已批出：總樓面面積
9萬平方米

大圍站
已批出：總樓面面積
25萬平方米

何文田站
已批出：總樓面面積
13萬平方米

百勝角通風大樓*
待批出：總樓面面積
3萬平方米

日出康城
已批出：總樓面面積
57萬平方米

油塘通風樓
已批出：總樓面面積
3萬平方米

東涌牽引配電站*
待批出：總樓面面積
9萬平方米

港島南岸
已批出：總樓面面積
41萬平方米



* 待完成批地程序後，將為該東涌牽引配電站及百勝角通風樓發展項目進行招標
註：住宅總樓面面積：149萬平方米 (已批出:137萬平方米；待批出:12萬平方米)
商場總樓面面積：11萬平方米

持續推展物業發展



港島南岸商場藝術模擬圖

新購物商場 - 圍方 (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：圍方 (TBC) / 港島南岸 (2023)

潛在發展項目

- 小蠔灣車廠：土地勘測工作已經展開，現正進行佈局規劃。將可興建約20,000個住宅單位（私人及公營房屋約各佔一半）、社區設施及一個30,000萬平方米的購物商場
- 東涌牽引配電站及百勝角通風大樓：城市規劃程序已於2021年6月完成，待完成批地程序後，將為該兩個項目進行招標
- 東涌車站第一期：取決於我們與政府簽訂項目合同



小蠔灣車廠

香港以外業務持續發展

2021年上半年取得良好進展

深圳

繼續推進去年批出的深圳地鐵十三號綫公私合營項目

杭州

港鐵於2021年3月與合作夥伴共同取得杭州西站南側的建設用地使用權

瑞典

將於2021年12月接管Mälartåg的營運服務

英國

就South Western Railway，簽署了一份為期兩年的國家鐵路合約

大灣區和其他區域

持續探索機會

ESG – 環境

- 減少溫室氣體排放:

- 於2021年上半年安排了48億港元的綠色融資，為各種與鐵路相關的節能和能源效益項目提供資金
- 推出「Carbon Wallet」手機應用程式，讓用戶透過採取減碳措施賺取積分，用以換領環保產品及服務，體現企業策略對環境和創新的承諾
- 正進行一項顧問研究，制訂長遠的減少碳排放路線圖，有關工作將於2021年完成
- 將顯徑站作為「綠色車站」的試點，在站內安裝不同種類的太陽能板，從而評估其效益

ESG – 社會

- **社會共融:**

- 我們積極連繫社區，致力推動社會共融，確保與業務所在社區同步成長發展
- 舉辦多項與青少年及長者聯繫的活動、在車站及設施推廣藝術欣賞，並宣傳鐵路安全的重要性

- **發展及機遇:**

- 繼續舉辦「‘Train’ 出光輝每一程」暑期計劃，透過與港鐵員工及年輕見習人員交流，協助中學生展開生涯及職場規劃；接觸社區不同群體的有需要人士，推動社區共融

ESG – 管治

- 管治:

- 保障股東和持份者的利益
- 致力貫徹最高水平的企業管治，確保以合乎道德、清晰透明的方式經營業務，實現業務目標
- 正在制定「三道防綫」體系，以進一步提升公司的風險管理能力。在該體系下，我們能夠在業務單位層面作出更有力和更主動的行動，並對執行總監會及董事局作出更強而有力的系統性保證
- 董事局評核



財務業績

財務摘要

2021年上半年 (百萬港元)	經常性業務		
	香港 ⁽¹⁾	香港以外 ⁽¹⁾	總額
經常性業務收入	10,235	12,050	22,285
變動 (按年百分比)	(8.0%)	15.1%	3.2%
經常性業務利潤 ⁽²⁾	346	566	912
變動 (按年百分比)	18.9%	298.6%	110.6%

(百萬港元)	2021年上半年	變動 (按年)
經常性業務利潤 ⁽²⁾	912	110.6%
除稅後物業發展利潤		
香港	3,118	(39.7%)
中國內地	29	-
小計	<u>3,147</u>	(39.5%)
基本業務利潤 ⁽²⁾	4,059	(27.9%)
投資物業重估虧損	(1,386)	76.8%
公司股東應佔淨利潤 ⁽²⁾	2,673	n/m
每股盈利 (港元)	0.43	n/m
基本業務每股盈利(港元)	0.66	(28.3%)
中期普通股股息每股 (港元)	0.25	-

n/m: 並無意義

1. 香港經常性業務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 (二零二一年上半年：一億零九百萬港元；二零二零年上半年：二千三百萬港元)

基本業務分類利潤/(虧損)

(百萬港元)	2021年	2020年	利好/(不利) 變動	
	上半年	上半年	百萬港元	%
香港客運業務 ⁽¹⁾	(2,285)	(2,579)	294	11.4
香港車站商務 ⁽¹⁾	1,145	1,334	(189)	(14.2)
香港物業租賃及管理業務 ⁽¹⁾	2,067	2,193	(126)	(5.7)
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) ⁽²⁾	1,071	422	649	153.8
項目研究及業務發展開支	(47)	(51)	4	7.8
其他 ⁽³⁾	(42)	(18)	(24)	(133.3)
經常性業務EBIT	1,909	1,301	608	46.7
經常性業務利息及財務開支 ⁽⁴⁾	(635)	(619)	(16)	(2.6)
經常性業務稅項 ⁽⁵⁾	(362)	(249)	(113)	(45.4)
除稅後經常性業務利潤	912	433	479	110.6
除稅後香港物業發展利潤	3,118	5,171	(2,053)	(39.7)
除稅及利息後中國內地物業發展利潤	29	29	-	-
除稅後物業發展利潤	3,147	5,200	(2,053)	(39.5)
基本業務利潤	4,059	5,633	(1,574)	(27.9)

註:

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

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

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

綜合財務狀況表

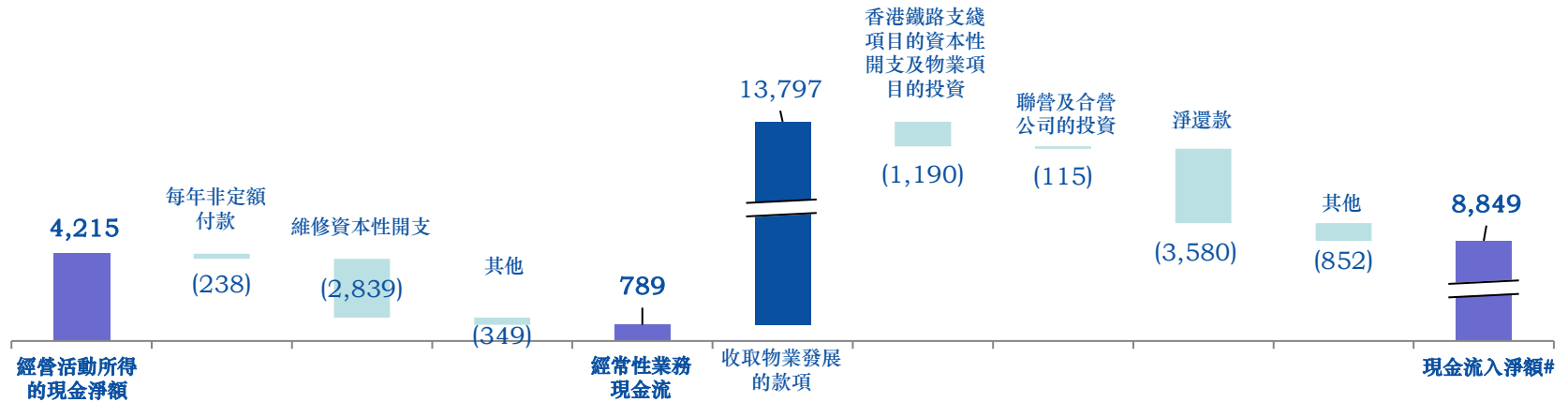
	2021年6月30日	2020年12月31日	增加／(減少)	
			百萬港元	%
(百萬港元)				
資產				
投資物業	84,850	86,058	(1,208)	(1.4)
其他物業、機器及設備	101,515	101,999	(484)	(0.5)
服務經營權資產	33,069	32,875	194	0.6
發展中物業	11,182	11,942	(760)	(6.4)
聯營公司及合營公司權益	12,030	11,592	438	3.8
待售物業	994	1,800	(806)	(44.8)
應收帳項及其他應收款項	12,552	13,313	(761)	(5.7)
應收關連人士款項	4,022	5,462	(1,440)	(26.4)
現金、銀行結餘及存款	29,793	20,906	8,887	42.5
其他	5,556	4,627	929	20.1
總資產	295,563	290,574	4,989	1.7
負債				
債項	46,556	50,340	(3,784)	(7.5)
應付帳項、其他應付款項及撥備	43,718	36,837	6,881	18.7
本期所得稅	1,307	1,004	303	30.2
應付關連人士款項	5,331	453	4,878	n/m
服務經營權負債	10,257	10,295	(38)	(0.4)
遞延稅項負債	14,084	14,125	(41)	(0.3)
其他	638	539	99	18.4
總負債	121,891	113,593	8,298	7.3
總權益	173,672	176,981	(3,309)	(1.9)

n/m: 並無意義

現金流量

(百萬港元)

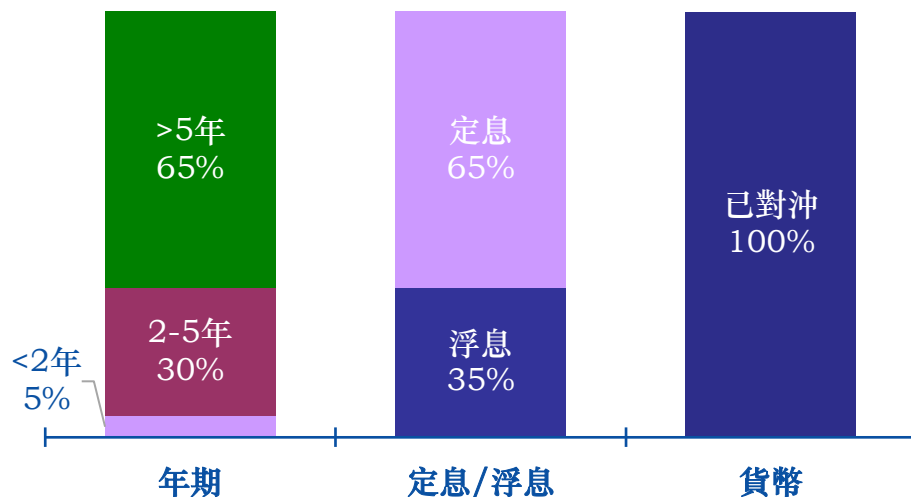
2021年上半年現金流量



不包括匯率變化影響

財務及信貸比率

公司債務結構 (2021年6月30日)⁽¹⁾



集團綜合債務總額⁽²⁾：

四百六十五億五千六百萬港元

(2020年12月31日為五百零三億四千萬港元)

帶息借貸的平均借貸成本：

2.2% (按年下跌0.4個百分點)

利息及財務開支：四億四千五百萬港元

(按年 -10.8%)

淨負債權益比率⁽³⁾

2021年6月30日

2020年12月31日

15.4%

22.5%

利息保障

2021年上半年

2020年上半年

12.1x

14.2x

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

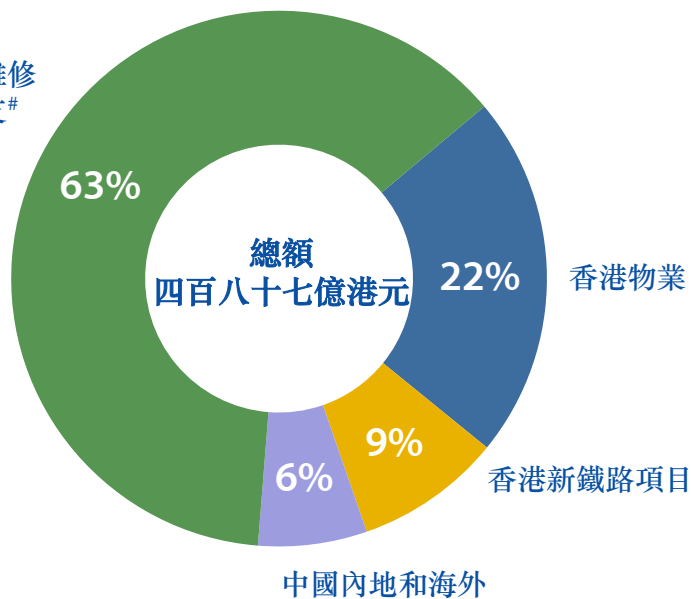
3. 計入來自租賃負債、服務經營權負債及非控股權益持有者貸款作為債務的一部份

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：

2021：一百四十一億港元
 2022：一百八十八億港元
 2023：一百五十八億港元
總額：四百八十七億港元

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

- 乘客量要回復至疫情前的水平，除了經濟復甦外，更視乎邊境口岸重新開通
- 儘管屯馬綫全綫通車應會帶來利好影響，但本地乘客量的回升力度可能會受到市民行為模式轉變的影響
- 車站零售商場和業務仍然受疫情影響

物業發展業務

- 「日出康城」第七期和第九期發展利潤將在2021年下半年入帳

香港新項目*

- 繼續推展東涌綫延綫、屯門南延綫、古洞站及北環綫和洪水橋項目
- 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

- 推動業務可持續發展
- 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

* 視乎簽訂項目合同
港鐵公司



附錄

綜合損益表

	2021年 上半年	2020年 上半年	利好/(不利) 變動	
(百萬港元)			百萬港元	%
香港客運業務	6,004	6,234	(230)	(3.7)
香港車站商務、香港物業租賃及管理業務	4,007	4,391	(384)	(8.7)
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司	12,050	10,465	1,585	15.1
中國內地物業發展	32	-	32	n/m
其他業務	224	502	(278)	(55.4)
總收入	22,317	21,592	725	3.4
經營開支不包括中國內地及國際附屬公司 ⁽¹⁾	(6,890)	(7,435)	545	7.3
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司開支 ⁽²⁾	(11,471)	(10,156)	(1,315)	(12.9)
中國內地物業發展開支	(25)	(4)	(21)	(525.0)
總經營開支	(18,386)	(17,595)	(791)	(4.5)
EBITDA 不包括中國內地及國際附屬公司	3,345	3,692	(347)	(9.4)
EBITDA 中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理附屬公司	579	309	270	87.4
EBITDA 中國內地物業發展	7	(4)	11	n/m
總EBITDA	3,931	3,997	(66)	(1.7)
香港物業發展利潤	3,733	6,168	(2,435)	(39.5)
總經營利潤	7,664	10,165	(2,501)	(24.6)
折舊及攤銷	(2,635)	(2,613)	(22)	(0.8)
每年非定額付款	(211)	(457)	246	53.8
應佔聯營公司及合營公司利潤	530	217	313	144.2
利息及財務開支	(445)	(499)	54	10.8
投資物業重估	(1,386)	(5,967)	4,581	76.8
除稅前利潤	3,517	846	2,671	315.7
所得稅	(735)	(1,157)	422	36.5
非控股權益	(109)	(23)	(86)	(373.9)
公司股東應佔淨利潤/(虧損)	2,673	(334)	3,007	n/m
每股盈利/(虧損) (港元)	0.43	(0.05)	0.48	n/m
基本業務利潤	4,059	5,633	(1,574)	(27.9)
基本業務每股盈利(港元)	0.66	0.92	(0.26)	(28.3)
中期普通股股息每股 (港元)	0.25	0.25	-	-

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

(百萬港元)	2021年	2020年	利好/(不利) 變動	
	上半年	上半年	百萬港元	%
現金流入				
經營活動產生的現金流量	4,747	2,244	2,503	111.5
收取為營運深圳地鐵四號綫的政府資助	-	587	(587)	n/m
收取物業發展的款項	13,797	3,535	10,262	290.3
其他	-	161	(161)	n/m
流入總額	18,544	6,527	12,017	184.1
現金流出				
已付稅項	(475)	(2,072)	1,597	77.1
購買儲稅券	(57)	(57)	-	-
資本性開支及投資				
- 香港現有鐵路	(2,776)	(2,805)	29	1.0
- 香港新鐵路	(265)	(77)	(188)	(244.2)
- 中國內地及國際業務	(63)	(139)	76	54.7
- 物業相關	(925)	(3,497)	2,572	73.5
每年非定額付款	(238)	(2,583)	2,345	90.8
聯營及合營公司(淨投資)/分派	(115)	25	(140)	n/m
其他	(699)	-	(699)	n/m
流出總額	(5,613)	(11,205)	5,592	49.9
融資前現金流入/(出) 淨額	12,931	(4,678)	17,609	n/m
淨新增借貸的現金流(出)/入	(3,580)	2,272	(5,852)	(257.6)
已付利息淨額	(349)	(355)	6	1.7
其他	(153)	(122)	(16)	(13.1)
現金流入/(出)淨額#	8,849	(2,883)	11,732	n/m

n/m: 並無意義

不包括匯率變化影響

客運業務

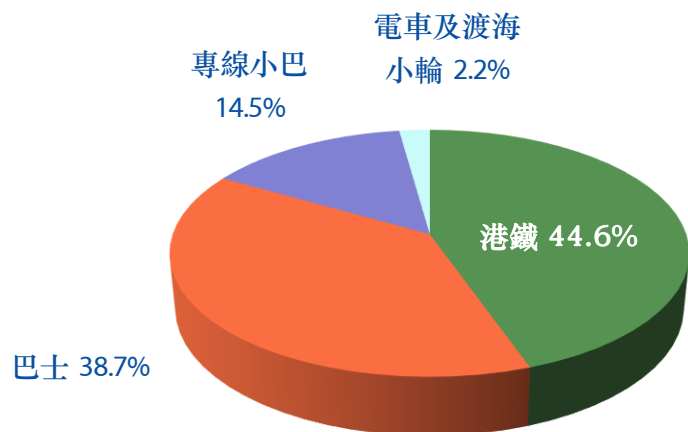
	1H2021	1H2020	利好／(不利) 變動 (%)
乘客量 (百萬)			
- 本地鐵路服務	646.1	553.6	16.7
- 過境服務	0.2	7.4	(96.7)
- 高速鐵路 (香港段)	-	1.1	n/m
- 機場快綫	1.0	2.1	(53.2)
- 輕鐵及巴士	88.6	73.0	21.4
- 城際客運	-	0.1	n/m
總數	735.9	637.3	15.5
平均車費 (港元)			
- 本地鐵路服務	7.61	8.20	(7.2)
- 過境服務	10.2	27.9	(63.6)
- 高速鐵路 (香港段)	-	85.5	n/m
- 機場快綫	53.1	51.6	2.8
損益 (百萬港元)			
- 本地鐵路服務	5,000	4,657	7.4
- 過境服務	2	514	(99.6)
- 高速鐵路 (香港段)	651	658	(1.1)
- 機場快綫	51	107	(52.3)
- 輕鐵及巴士	268	243	10.3
- 城際客運	-	21	n/m
- 其他	32	34	(5.9)
總收入 (百萬港元)	6,004	6,234	(3.7)
EBITDA	251	106	136.8
折舊及攤銷	(2,362)	(2,344)	(0.8)
每年非定額付款	(174)	(341)	49.0
EBIT	(2,285)	(2,579)	11.4
EBITDA 邊際比率 (%)	4.2%	1.7%	+2.5百份點
EBIT 邊際比率 (%)	(38.1%)	(41.4%)	+3.3百份點

n/m: 並無意義

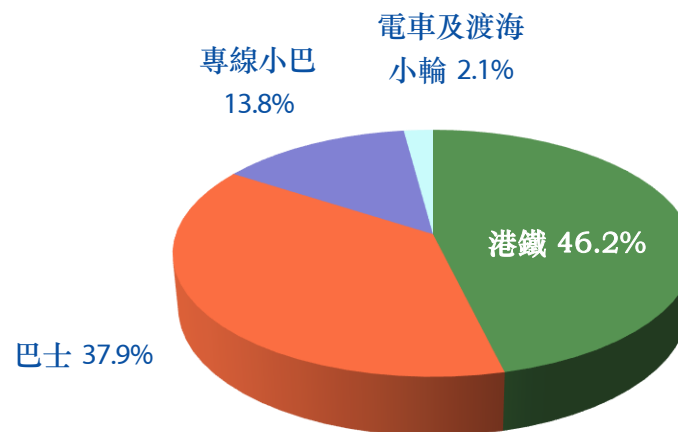
註: 乘客量下跌由於多個邊境口岸關閉、旅遊限制、社交距離、在家工作及學校停課措施等

客運業務：市場佔有率

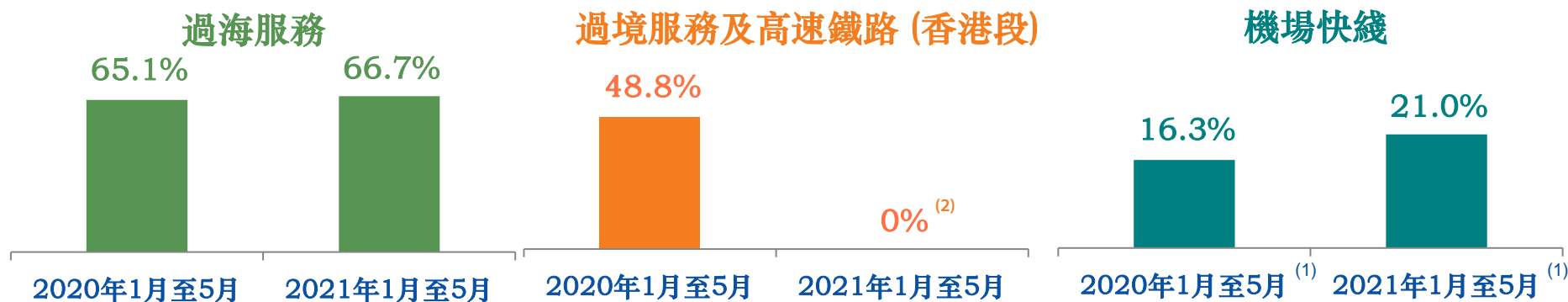
香港專營公共交通工具



2020年1月至5月



2021年1月至5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
2. 期內過境服務及高速鐵路(香港段)暫停

車站商務

車站商務 (百萬港元)	1H2021	1H2020	利好／(不利) 變動 (%)
- 車站零售設施	808	1,183	(31.7)
- 廣告	344	213	61.5
- 電訊業務	302	365	(17.3)
- 其他車站商務	42	48	(12.5)
總收入	1,496	1,809	(17.3)
EBITDA	1,276	1,549	(17.6)
折舊及攤銷	(95)	(101)	5.9
每年非定額付款	(36)	(114)	68.4
EBIT	1,145	1,334	(14.2)
EBITDA 邊際比率 (%)	85.3%	85.6%	-0.3百份點
EBIT 邊際比率 (%)	76.5%	73.7%	+2.8百份點
平均出租率 (%，車站商店)	98.1%	98.5%	-0.4百份點
新訂租金幅度 (%，車站商店)	-17.5%	-5.4%	-12.0百份點

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)	1H2021	1H2020	利好／(不利) 變動 (%)
- 物業租賃	2,392	2,469	(3.1)
- 物業管理	119	113	5.3
總收入	2,511	2,582	(2.7)
EBITDA	2,078	2,203	(5.7)
折舊及攤銷	(10)	(8)	(25.0)
每年非定額付款	(1)	(2)	50.0
EBIT	2,067	2,193	(5.7)
EBITDA 邊際比率 (%)	82.8%	85.3%	-2.5百份點
EBIT 邊際比率 (%)	82.3%	84.9%	-2.6百份點
平均出租率(%，商場，不包括The LOHAS)	98.5%	99.2%	-0.7百份點
平均出租率(%，國際金融中心二期)	98.2%	99.8%	-1.6百份點
新訂租金 (%，商場)	-11.4%	-17.6%	+6.2百份點

物業發展 (百萬港元)	1H2021	1H2020	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	3,635	6,171	(41.1)
- 確認物業作投資用途所得的收入	79	-	n/m
- 西鐵物業發展的代理費及其他收入	29	14	107.1
- 其他費用及雜項研究	(10)	(17)	41.2
EBIT	3,733	6,168	(39.5)

n/m: 並無意義

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。

2021年上半年香港物業發展利潤，主要來自「日出康城」第八期所錄得的分佔盈餘、收入及出售存貨單位

中國內地及國際業務

(百萬港元)	1H2021	1H2020	利好／(不利) 變動 (%)
附屬公司經常性業務收入	12,050	10,465	15.1
- 墨爾本都市鐵路	299	96	211.5
- 悉尼地鐵西北綫	33	(56)	n/m
- 悉尼地鐵城市及西南綫	4	-	n/m
- Nordic Group	21	12	75.0
- TfL Rail/伊利莎伯綫	74	138	(46.4)
- 深圳地鐵四號綫	56	(4)	n/m
- 其他	92	123	(25.2)
EBITDA	579	309	87.4
折舊及攤銷	(134)	(127)	(5.5)
EBIT	445	182	144.5
EBIT (已扣除非控股權益)	336	159	111.3
EBITDA 邊際比率 (%)	4.8%	3.0%	+1.8百份點
EBIT 邊際比率 (%)	3.7%	1.7%	+2.0百份點
經常性業務利潤	258	80	222.5
聯營公司及合營公司			
應佔EBIT	857	316	171.2
應佔利潤/ (虧損)	430	115	273.9
淨利潤			
- 來自經常性業務 (扣除業務發展開支前)	688	195	252.8
- 業務發展開支	(122)	(53)	(130.2)
- 來自經常性業務 (扣除業務發展開支後)	566	142	298.6
- 來自中國內地物業發展	29	29	-
香港以外淨利潤	595	171	248.0

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

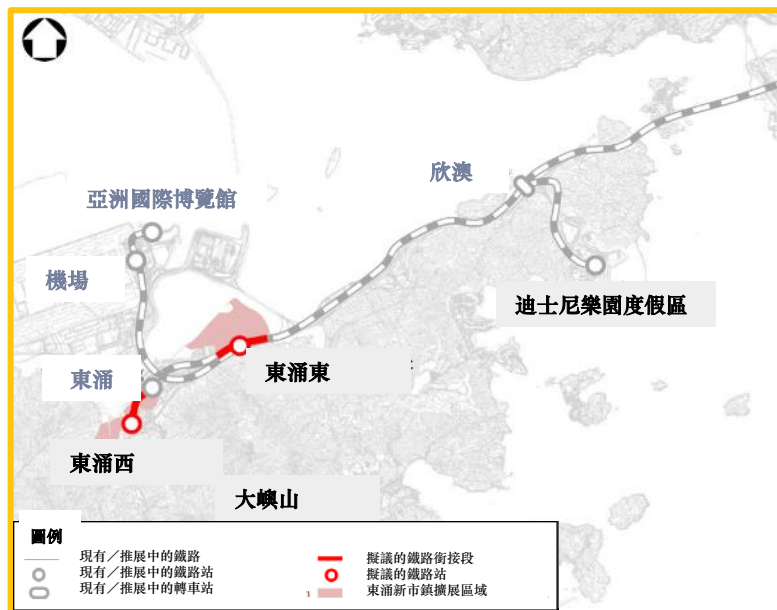
未入賬的港鐵發展項目：提供約23,000個住宅單位（總樓面面積：約137萬平方米）

	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98%	待定
2	天榮站	2015年2月	新鴻基	91,051	1,929		✓		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」第九期項目	2015年12月	會德豐	104,110	1,653	✓	✓		預售，已售出99.9%	2021
5	「日出康城」第十期項目	2016年3月	南豐	75,400	893	✓	✓		預售，已售出60%	2022
6	何文田站第一期項目	2016年12月	鷹君	69,000	918	✓	✓		地基工程	2024
7	「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	✓	✓		預售，已售出76%	2022
8	「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
9	油塘通風樓項目	2018年5月	信和置業及資本策略地產	30,225	792	✓	✓		地基工程	2025
10	「港島南岸」第三期項目	2018年8月	長實	92,900	1,200	✓	✓	✓	上蓋工程	2024
11	何文田站第二期項目	2018年10月	華懋	59,400	845	✓	✓		地基工程	2024
12	「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	✓	✓		上蓋工程	2025
13	「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	✓	✓		地基工程	2025
14	「日出康城」第十二期項目	2020年2月	會德豐	89,290	2,000	✓	✓		設計	2026
15	「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	143,694	2,550	✓	✓		設計	2026
16	「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
17	「港島南岸」第六期項目	2021年4月	會德豐	46,800	750	✓	✓		設計	2027

* 項目進度截至2021年6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



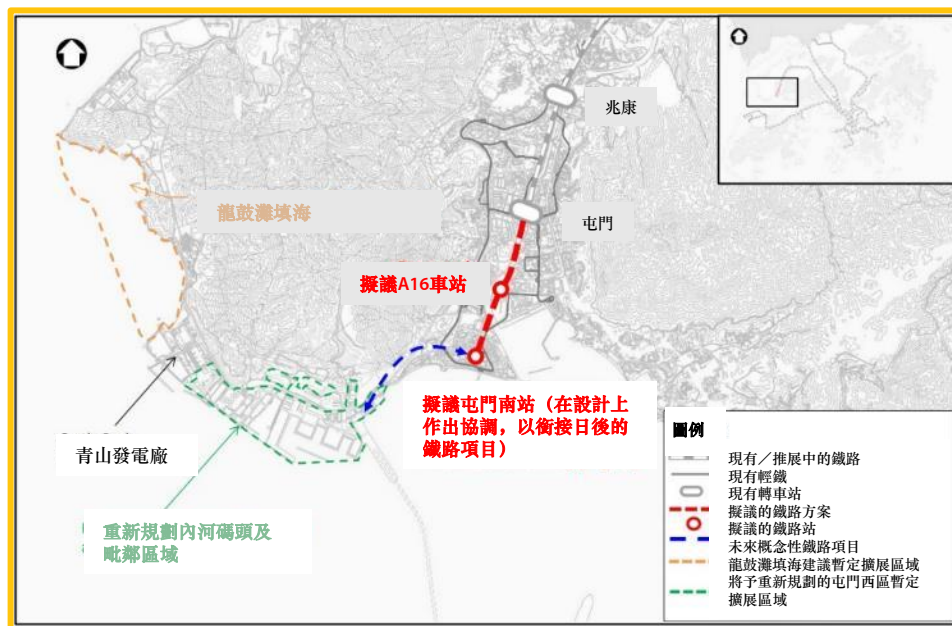
資源來源：立法會文件

* 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

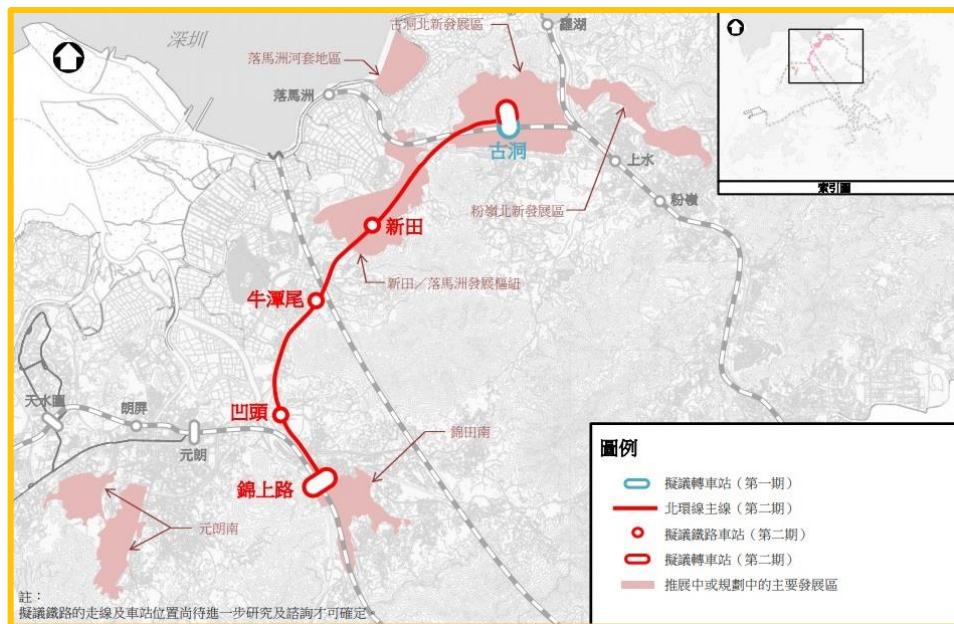
* 預算造價為一百一十四億港元 (2015年12月的價格)

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，以連接屯馬綫的錦上路站及新增的古洞站
- 項目完工後，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

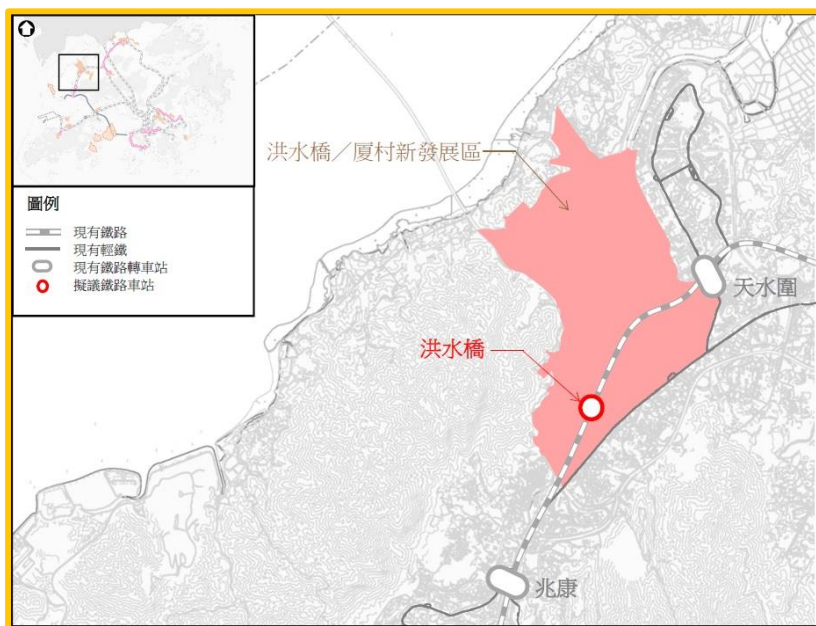
* 第一、第二階段預算造價分別為三十五億和五百八十五億港元 (2015年12月的價格)

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

洪水橋站

- 2021年5月27日，政府邀請展開洪水橋站項目的詳細規劃和設計工作
- 項目將會在屯馬綫的天水圍站及兆康站之間新增一個洪水橋站。這個位處於未來的洪水橋／厦村新發展區市中心的新車站，將主要服務當區的新增人口，成為區內一項重要的運輸基建
- 將按照擁有權模式商討撥款安排



資料來源：立法會文件

* 預算造價為四十一億港元 (2018年12月的價格)

港鐵公司

洪水橋站	
路線長度	n.a.
新車站數目	1
預算造價	41億港元*
預計工程動工	2024年
預計竣工	2030年



港鐵公司

www.mtr.com.hk
investor@mtr.com.hk