



港鐵公司

二零一六年中期業績報告

二零一六年八月九日

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。



業績摘要及業務綜覽

行政總裁梁國權先生

二零一六年中期業績

穩步進展

- 合理的財務表現
- 物業發展錄得溫和利潤

業務表現 穩定

- 香港
 - 全球首屈一指的安全水平及世界級服務表現
 - 車站商務及物業租賃 – 新訂租金上調
 - 物業招標 – 批出「日出康城」第十期項目
- 香港以外
 - 營運表現良好及財政表現合理

可持續增長

- 「鐵路2.0」- 四條新鐵路綫進度良好
- 高鐵香港段協議獲得通過
- 開展《鐵路發展策略2014》
- 商場擴建及物業發展項目進展良好
- Pendeltåg 專營權於二零一六年十二月開始
- 競投杭州地鐵五號綫及South Western 列車服務專營權

財務摘要

(百萬港元)	2016年上半年	2015年上半年	變動
總收入	21,307	20,210	↑ 5.4%
總EBITDA	8,810	8,346	↑ 5.6%
EBITDA盈利率	41.3%	41.3%	—
EBITDA盈利率 (不包括中國內地及國際附屬公司)	57.2%	57.0%	↑ 0.2個百分點
經常性業務利潤⁽¹⁾	4,866	4,516	↑ 7.8%
除稅後物業發展利潤	207	2,311	↓ 91.0%
基本業務利潤⁽¹⁾	5,073	6,827	↓ 25.7%
投資物業重估	48	1,362	↓ 96.5%
股東應佔淨利潤 ⁽¹⁾	5,121	8,189	↓ 37.5%
每股盈利(港元) ⁽¹⁾	0.87	1.40	↓ 37.9%
基本業務每股盈利(港元)⁽¹⁾	0.86	1.17	↓ 26.5%
中期每股普通股息(港元)	0.25	0.25	—

1. 已扣除非控股權益



香港客運業務

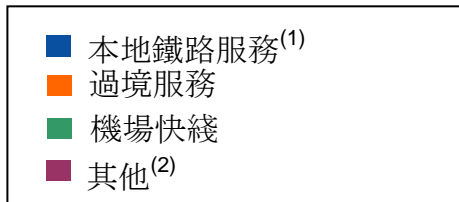
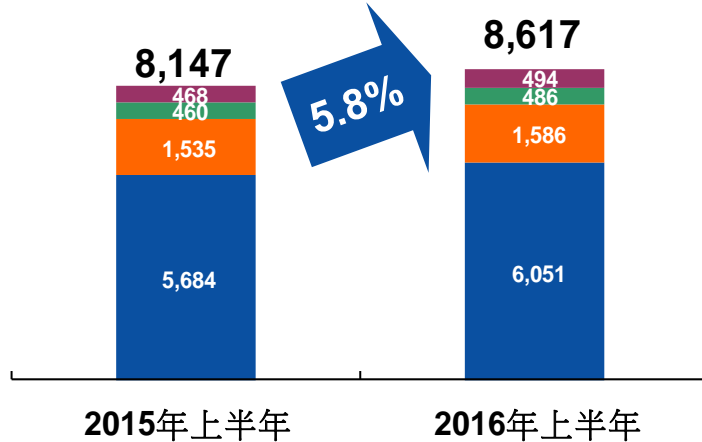
香港客運業務

總乘客量: 九億五千二百一十萬人次

0.3%

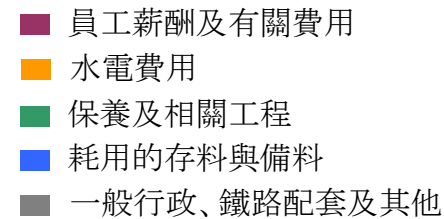
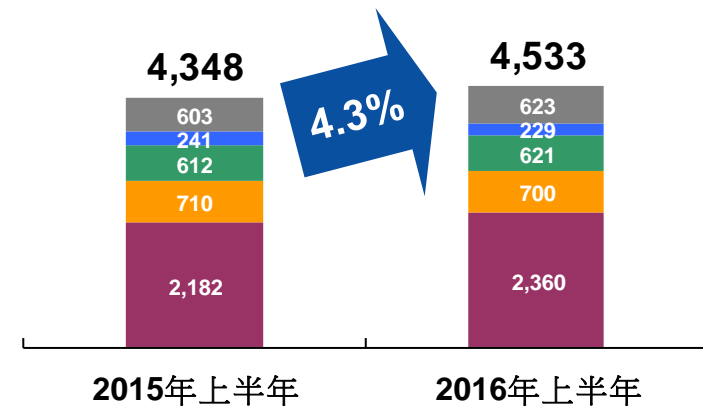
收入

(百萬港元)



成本

(百萬港元)



EBITDA: 四十億八千四百萬港元

7.5%

EBITDA盈利率: 47.4%

0.8個
百分點

1. 本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、西鐵綫和馬鞍山綫
2. 其他包括輕鐵、巴士、城際客運及其他鐵路相關收入

香港客運業務收入

本地鐵路服務⁽¹⁾車費收入：
六十億五千一百萬港元

6.5%

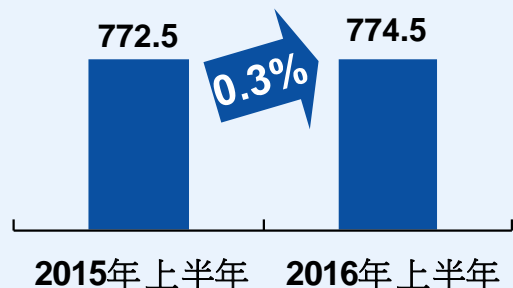
過境服務車費收入：
十五億八千六百萬港元

3.3%

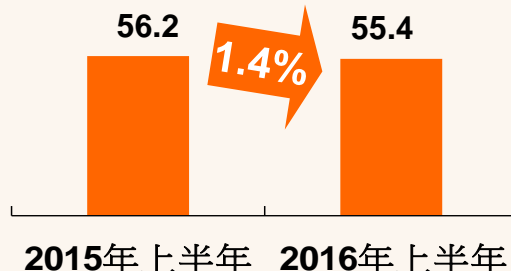
機場快綫車費收入：
四億八千六百萬港元

5.7%

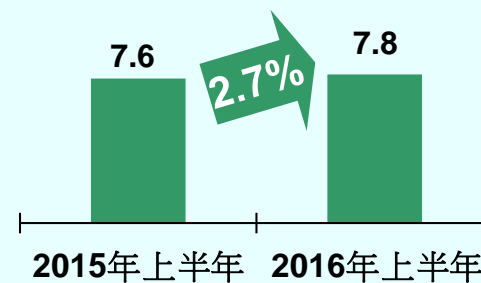
本地鐵路服務乘客量
(百萬人次)



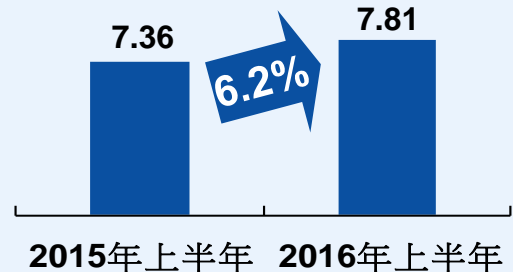
過境服務乘客量
(百萬人次)



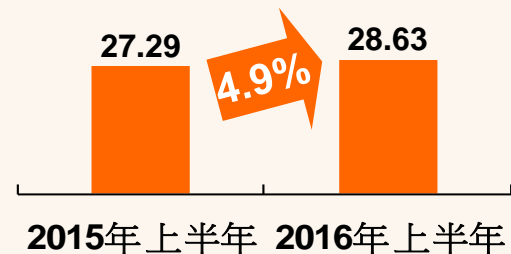
機場快綫乘客量
(百萬人次)



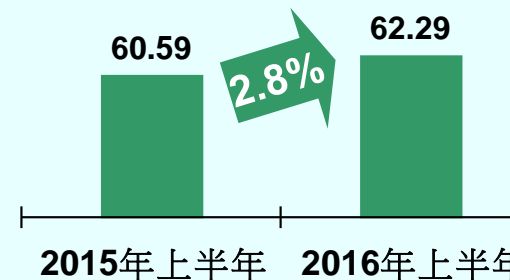
本地鐵路服務平均車費
(港元)



過境服務平均車費
(港元)



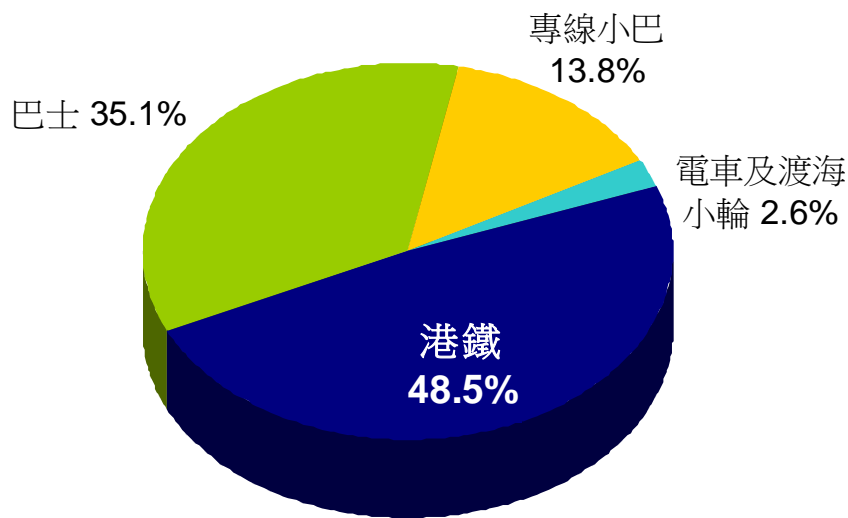
機場快綫平均車費
(港元)



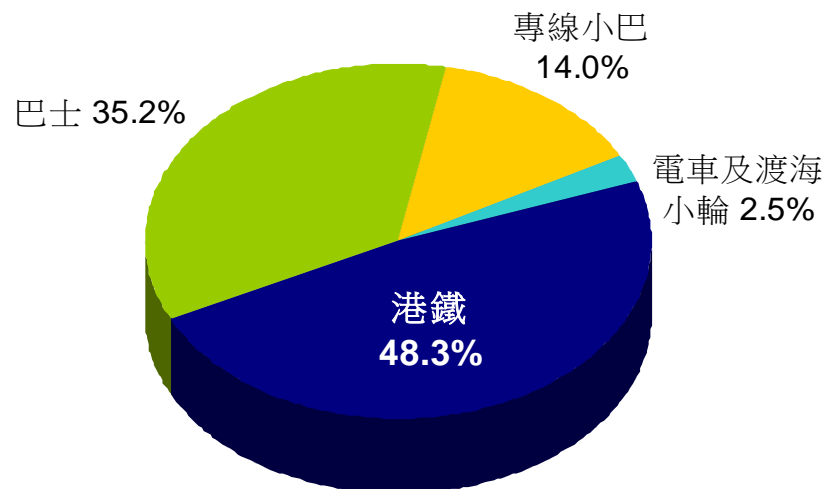
1. 本地鐵路服務包括觀塘綫、荃灣綫、港島綫、東涌綫、將軍澳綫、迪士尼綫、東鐵綫(過境服務除外)、西鐵綫和馬鞍山綫

市場佔有率

香港專營公共交通工具

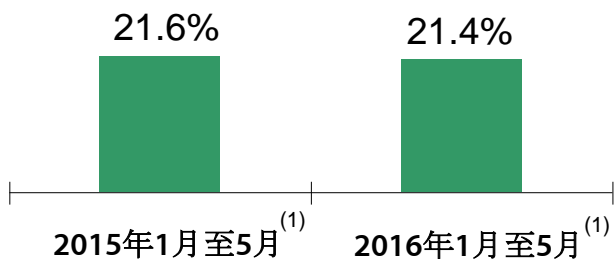


2015年1月至5月

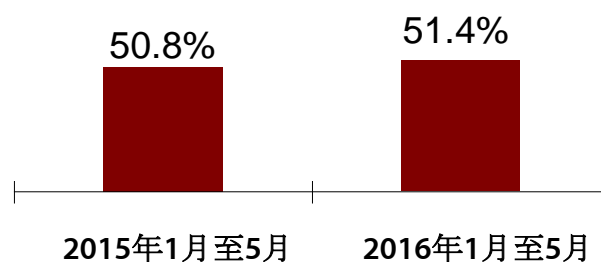


2016年1月至5月

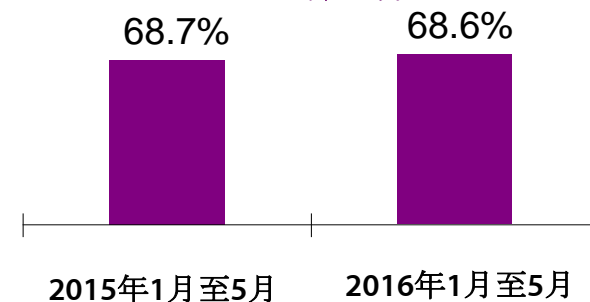
機場快綫



過境服務



過海服務



資料來源：運輸署 / 入境事務處 / 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



香港車站商務

香港車站商務

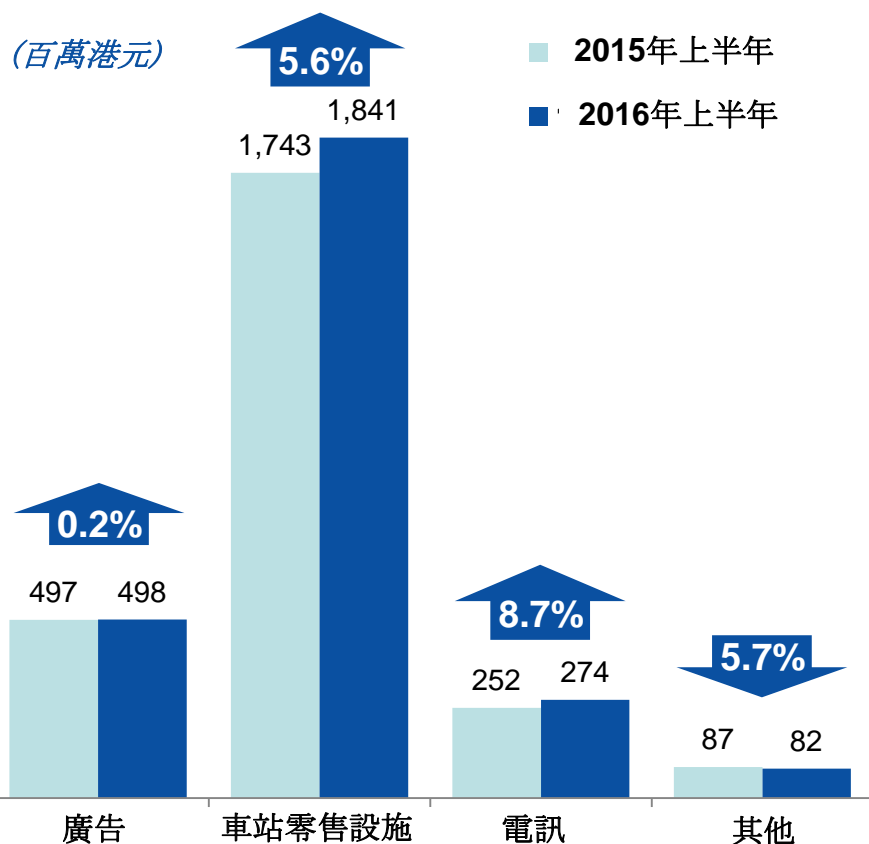
收入：**4.5%**
二十六億九千五百萬港元

成本：**2.4%**
二億五千三百萬港元

EBITDA：**4.7%**
二十四億四千二百萬港元

EBITDA **0.2個**
百分點
盈利率：**90.6%**

收入



- 廣告收入受到更具挑戰性的經濟環境所影響
- 車站零售設施
 - 收入上升，原因為
 - 新訂租金上升
 - 免稅店的租金上升
 - 截至二零一六年六月三十日，車站商舖數目為一千三百五十一間，佔五萬六千一百一十平方米
- 電訊業務收入上升，主要由於提高流動數據容量工程



香港物業業務

香港物業租賃及管理業務

收入:

4.6%

二十三億五千九百萬港元

成本:

1.1%

三億六千一百萬港元

EBITDA:

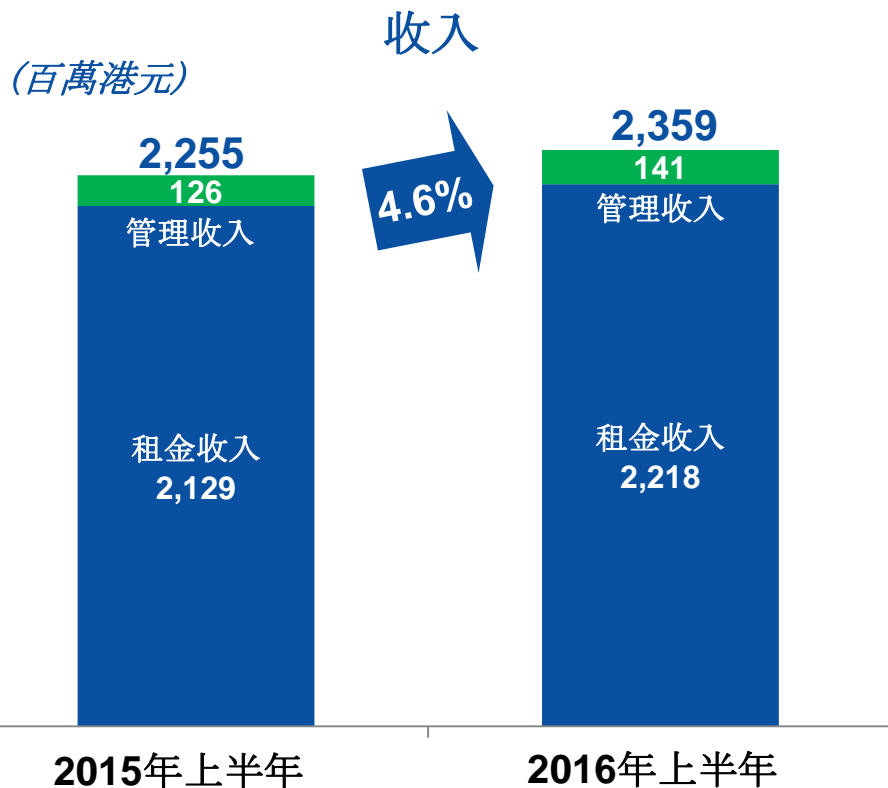
5.3%

十九億九千八百萬港元

EBITDA

0.5個
百分點

盈利率: 84.7%



- 商場新訂租金平均上升百分之三點二
- 港鐵商場及國際金融中心二期的十八層寫字樓出租率維持約百分之一百
- 投資物業 — 二零一六年六月三十日
 - 香港零售: 二十一萬二千三百零一平方米⁽¹⁾
 - 香港寫字樓: 三萬九千四百一十平方米⁽¹⁾

1. 港鐵應佔可出租樓面面積

香港物業發展

發展利潤

- 二億一千九百萬港元的稅前利潤，主要來自多個不同項目，包括攤分位於「緻藍天」所得的資產

物業發展項目招標

- 「日出康城」第十期項目於二零一六年三月批出予南豐的附屬公司

物業發展項目預售

- 作為九廣鐵路公司的代理人，於二零一六年三月已推出朗屏8號 (朗屏站(北)) 作預售，截至二零一六年六月三十日，所提供的九百一十二個單位已售出百分之四十二



在建中日出康城A,5,6及7期

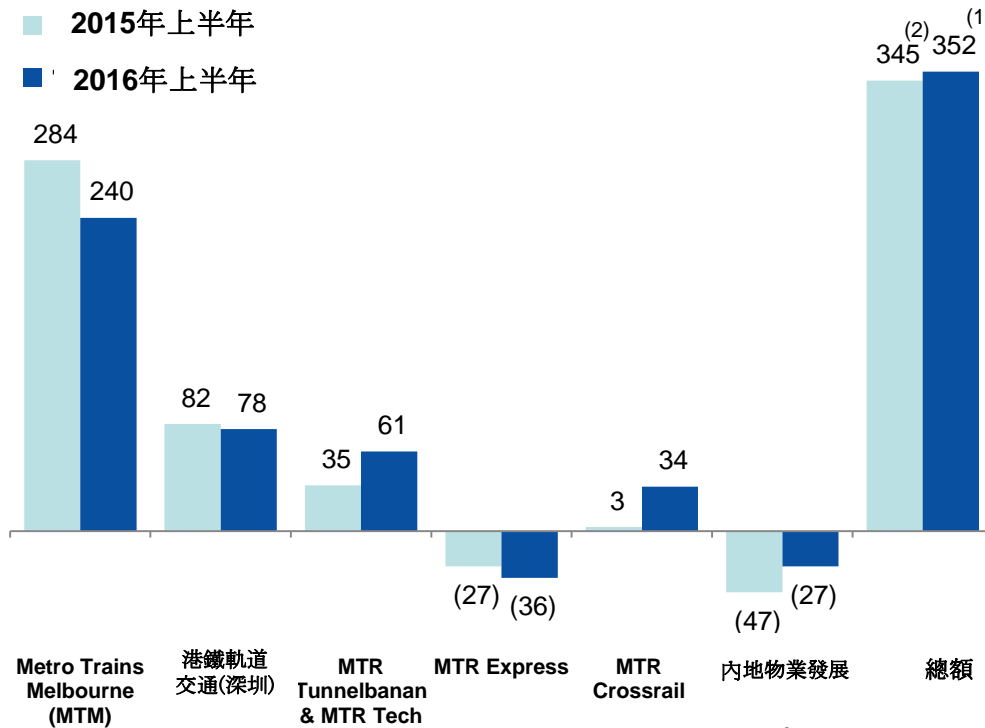


中國內地及國際業務

中國內地及國際業務 — 附屬公司

EBITDA貢獻: 三億五千二百萬港元 **2.0%**
(固定匯率基準計算: 上升百分之五點七)

(百萬港元)



1. 包括中國內地物業租賃及管理、MTR Pendeltåg以及悉尼西北鐵路綫的營運前開支於二零一六年上半年共錄得的二百萬港元淨營運利潤

2. 包括中國內地物業租賃及管理於二零一五年上半年所錄得的一千五百萬港元營運利潤

3. 公司於2016年2月15日購入Tunnelbanan Teknik Stockholm (TBT)其餘百分之五十的股權。其後TBT易名為MTR Tech

■ Metro Trains Melbourne (MTM)

- EBITDA下跌, 由於專營權收入下跌
- 現時的專營權將於二零一七年十一月期滿 — 已就延長專營權展開商討

■ 港鐵軌道交通(深圳)

- EBITDA下跌, 主要由於人民幣貶值
- 乘客量上升百分之七至九千五百萬人次

■ MTR Tunnelbanan & MTR Tech⁽³⁾

- 於二零一六年二月購入MTR Tech 餘下百分之五十的股權

■ MTR Express

- 乘客量持續遜於最初預期
- 顧客滿意度甚高

■ MTR Crossrail

- 良好的營運成績

■ 內地物業發展

- 「天頌」的利潤將於二零一六年下半年起單位交付後入帳

中國內地及國際業務 — 聯營公司

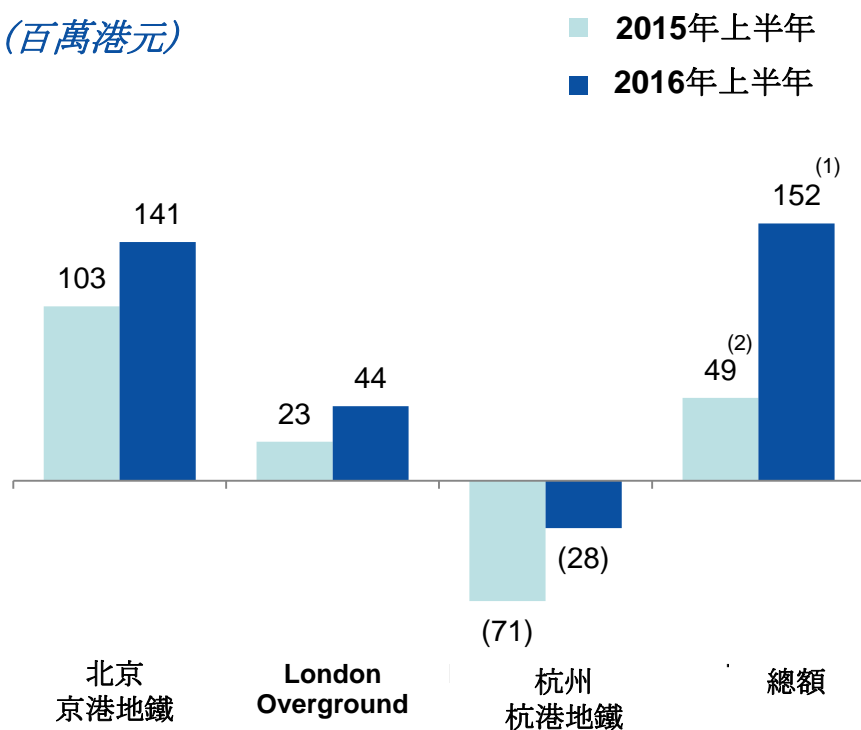
聯營公司除稅後的利潤貢獻：

一億五千二百萬港元

(固定匯率基準計算:上升百分之二百二十二點一)

210.2%

(百萬港元)



1. 包括TBT截至二零一六年二月十五日、天津城鐵港鐵及與悉尼西北鐵路綫相關的聯營公司在二零一六年上半年合共錄得的五百萬港元淨虧損

2. 包括與悉尼西北鐵路綫相關的聯營公司在二零一五年上半年所錄得的六百萬港元虧損

■ 北京京港地鐵

- 利潤上升三千八百萬港元，是因為京港地鐵的綫路不斷增加，企業透過不斷提高管理效益所產生
- 北京地鐵四號綫及大興綫在二零一六年上半年的周日平均總乘客量上升百分之五至一百二十五萬人次
- 北京地鐵十四號綫在二零一六年上半年的周日平均乘客量錄得五十三萬七千人次

■ 杭州杭港地鐵

- 淨虧損下跌百分之六十點六，主要由於車費收入增加
- 二零一六年上半年乘客量上升百分之十五至九千六百七十萬人次

■ London Overground

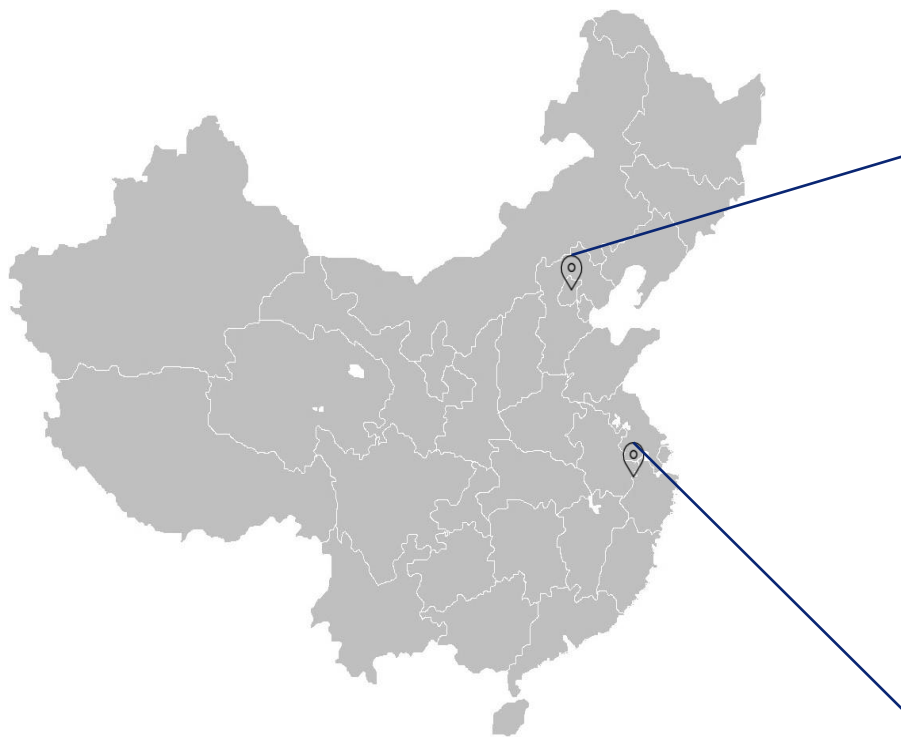
- 現有的專營權將於二零一六年十一月期滿

■ 天津城鐵港鐵

- 挑戰包括地庫工程複雜及市場對寫字樓的需求疲弱



香港以外的拓展計劃



北京

■ 北京地鐵十六號

- 「公私合營」特許經營權為期三十年
- 路線長度:五十公里 (二十九個車站)
- 第一期:二零一六年年底;全綫:二零一七年後投入服務
- 北京京港地鐵投資額:約一百五十億元人民幣
- 港鐵額外注資:約二十四億五千萬元人民幣
- 已展開建造工程

- 考慮競投大興區新機場**機場快綫**的專營權

杭州地鐵五號綫

- 二零一六年五月已遞交為期二十五年的「公私合營」特許經營權標書
- 路線長度:五十一點五公里 (三十八個車站)
- 合資公司:港鐵(百分之四十九股權); 杭州市地鐵集團有限公司(百分之五十一股權)
- 預計於二零一六年下半年公布結果

拓展計劃 — 國際

瑞典

Stockholms Pendeltåg

- 於二零一五年十二月取得「營運及維修」專營權
- 專營權為期十年，期滿後可選擇續期四年
- 路綫全長二百四十一公里，共五十三個車站
- 列車服務連接斯德哥爾摩大部分地區
- 落選投標者所提出的法律訴訟已經解決
- 二零一六年十二月投入服務



South Western 列車路綫圖

MTR Tech

- 於二零一六年二月購入Tunnelbanan Teknik Stockholm (TBT)餘下百分之五十的股權
- TBT 易名為 MTR Tech
- 斯德哥爾摩地鐵的列車維修工作將全部由港鐵公司管理

英國

South Western 列車服務專營權

- 於二零一六年九月遞交標書
- 「營運及維修」專營權為期七年
- 港鐵(百分之三十股權)與FirstGroup (百分之七十股權)組成合資公司

澳洲

悉尼西北鐵路綫 (SMNW)

- 建造工程已展開，進度合乎計劃
- 探討參與項目未來延綫的機會



悉尼西北鐵路綫列車模型進行測試



香港的拓展計劃

由港鐵擁有的項目



何文田站



黃埔站的車站藝術作品

觀塘綫延綫

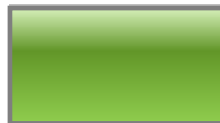


取得以下進展

- 何文田站 — 結構工程及主要機電設備安裝均已完成
- 黃埔站 — 車站結構工程已完成，而機電工程亦已大致完成
- 列車測試進展良好

目標完工日期及項目造價估算

- 目標通車日期：二零一六年十月
- 項目造價估算維持於七十二億港元（不包括資本化利息）



完成99%

由港鐵擁有的項目

南港島綫(東段)



取得以下進展

- **金鐘站** — 車站洞穴結構工程和月台已完成，裝修與機電工程進展中
- **海怡半島站** — 法定檢測已於二零一六年六月完成
- **利東站** — 結構工程已經完成，裝修與機電工程亦已接近完成

主要挑戰 — 金鐘站

- 於緊迫的時間表內完成餘下的工程

目標完工日期及項目造價估算

- 目標完工日期為二零一六年年底
- 現有的工程挑戰和餘下緊迫的工程時間表，可能對目標通車日期帶來風險
- 項目造價估算維持於一百六十九億港元 (不包括資本化利息)，儘管項目造價有超出造價估算的風險，但超出的金額(如有)預期將不會重大



海洋公園站



位於樂禮街的金鐘站全新E入口的藝術模擬圖

完成97%



負責項目管理的鐵路項目

廣深港高速鐵路(高鐵香港段)



取得以下進展

- 隧道工程已完成百分之九十七
- 西九龍總站工程已完成百分之七十三
 - 車站入口大樓V字形橫樑的所有構件裝嵌已完成
 - 車站入口大樓的永久鋼結構的臨時支撐物已於二零一六年五月移除

主要挑戰

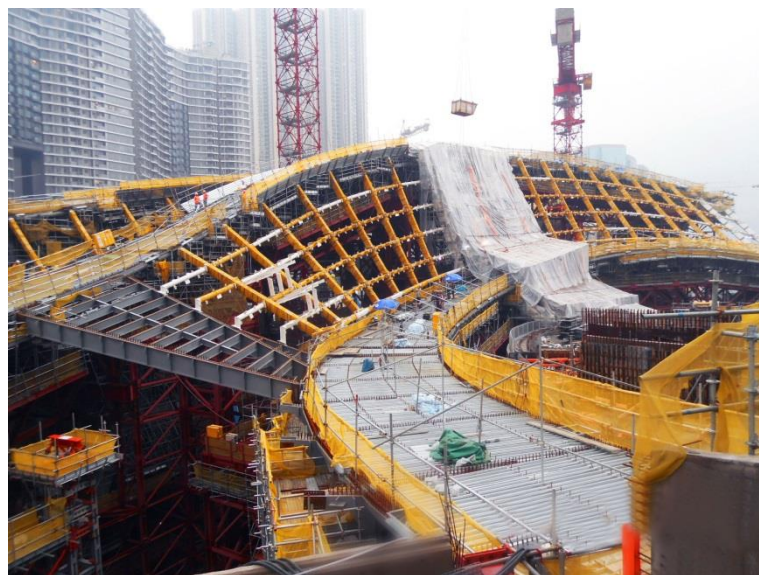
- 於西九龍總站安裝玻璃外牆
- 維持混凝土工程以及內壁建造工程的進度

高鐵安排

- 於二零一五年十一月三十日簽署高鐵協議
- 獨立股東於二零一六年二月一日通過協議
- 立法會於二零一六年三月十一日通過撥款
- 第一期每股二元二角港元的特別股息已於二零一六年七月十三日向股東派發

目標完工日期及項目造價估算

- 目標完工時間表維持於二零一八年第三季, 項目造價估算為八百四十四億二千萬元



於西九龍總站完成安裝V字形橫樑的所有構件



西九龍總站的電腦模擬圖

完成82%



負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫(沙中綫)



取得以下進展

■ 東西走廊

- 隧道挖掘工程預計於二零一六年八月稍後時間完成
- 紅磡站南面大堂一期改建工程經已完成，並於二零一六年三月重新開放

■ 南北走廊

- 銅鑼灣至會展站的上行隧道鑽挖工程已完成約百分之八十一
- 沉管式隧道設備的生產截至六月底已完成百分之六十二



完成59%



完成74%



完成35%

負責項目管理的鐵路項目

沙田至中環綫(沙中綫)



主要挑戰

- 東西走廊: 土瓜灣站工地的考古發現, 令工程延誤十一個月
- 南北走廊: 會展站關鍵工地預期延遲移交, 已令施工進度滯後六個月

目標完工日期及項目造價估算

- 目標完工日期: 東西走廊於二零一九年; 南北走廊於二零二一年
- 項目造價估算將需要顯著上調, 以涵蓋包括因考古發現而引致的額外四十一億港元等因素
- 於二零一七年下半年完成項目造價估算的詳細評估



顯徑站



改建工程完成後的紅磡站大堂

鐵路發展策略2014

新鐵路項目

- 分階段推展七個新鐵路項目
- 獲邀就北環綫(包括古洞站)、屯門南延綫、以及東九龍綫提交建議書
- 正進行上述未來鐵路綫的技術研究



項目	路綫長度 (公里)
北環綫/古洞站	10.7
屯門南延綫	2.4
東九龍綫	7.8
南港島綫 (西段)	7.4
北港島綫	5.0
東涌西延綫	1.5
洪水橋站	-
總長度	34.8

新投資物業項目

為現時商場組合增加約百分之四十的應佔總樓面面積

大圍商場



大圍商場藝術模擬圖

- 總樓面面積: 六萬零六百二十平方米
- 目標啟用日期為二零二一年下半年

「日出康城」商場



「日出康城」商場藝術模擬圖

- 總樓面面積: 四萬四千五百平方米
- 目標啟用日期為二零二零年年底

青衣城擴建項目



青衣城擴建項目藝術模擬圖

- 總樓面面積: 一萬二千一百平方米
- 目標啟用日期為二零一七年下半年

德福廣場



德福廣場

- 總樓面面積: 三千四百平方米
- 目標啟用日期為二零一七年下半年

香港物業發展

已批出的港鐵發展項目：完成後提供超過一萬六千個住宅單位(總樓面面積：約九十九萬平方米)

物業招標	招標日期	發展商 (附屬公司)	總樓面面積 (平方米)	單位數目	項目進度		
					設計	地基工程	上蓋工程
「日出康城」 第四期項目	2014年4月	新鴻基	122,302	~2,200	完成	完成	已於2016年 第一季展開
大圍站	2014年10月	新世界	190,480	~2,900	完成	已於2016年 第一季展開	將於2016年 下半年展開
「日出康城」 第五期項目	2014年11月	會德豐	102,336	~1,600	完成	完成	
「日出康城」 第六期項目	2015年1月	南豐	136,970	=<2,400	完成	進行中	
天榮站	2015年2月	新鴻基	91,051	~1,900	完成	正進行鐵路 連接工程	
「日出康城」 第七期項目	2015年6月	會德豐	70,260	=<1,250	完成	進行中	
「日出康城」 第八期項目	2015年10月	長實	97,000	=<1,430	進行中		
「日出康城」 第九期項目	2015年12月	會德豐	104,110	=<1,780	進行中		
「日出康城」 第十期項目	2016年3月	南豐	75,400	~1,170	進行中		

■ 研究中的物業發展：小蠔灣車廠及油塘通風大樓



財務業績

財務總監許亮華先生

綜合損益表

(百萬港元)

	2016年上半年	2015年上半年	變動(百分率)
香港客運業務	8,617	8,147	5.8
香港車站商務、香港物業租賃及管理業務	5,054	4,834	4.6
中國內地及國際附屬公司	6,526	6,181	5.6
其他業務	1,110	1,048	5.9
總收入	21,307	20,210	5.4
經營開支(未計中國內地及國際附屬公司)	(6,323)	(6,028)	(4.9)
中國內地及國際附屬公司開支	(6,174)	(5,836)	(5.8)
總經營開支	(12,497)	(11,864)	(5.3)
EBITDA (不包括中國內地及國際附屬公司)	8,458	8,001	5.7
總EBITDA	8,810	8,346	5.6
香港物業發展利潤	219	2,811	(92.2)
總經營利潤	9,029	11,157	(19.1)
每年非定額付款	(867)	(786)	(10.3)
折舊及攤銷	(2,008)	(1,880)	(6.8)
利息及財務開支	(268)	(295)	9.2
投資物業重估	48	1,362	(96.5)
應佔聯營公司利潤	297	166	78.9
除稅前利潤	6,231	9,724	(35.9)
所得稅	(1,037)	(1,446)	28.3
股東應佔淨利潤⁽¹⁾	5,121	8,189	(37.5)
每股盈利(港元)	0.87	1.40	(37.9)
基本業務利潤⁽¹⁾	5,073	6,827	(25.7)
基本業務每股盈利(港元)	0.86	1.17	(26.5)
中期每股普通股息(港元)	0.25	0.25	—

1. 已扣除2016年上半年及2015年上半年分別為七千三百萬港元及八千九百萬港元的非控股權益

基本業務分類利潤

(百萬港元)	2016年上半年	2015年上半年	變動(百分率)
香港客運業務 ⁽¹⁾	1,631	1,508	8.2
香港車站商務 ⁽¹⁾	2,121	2,038	4.1
香港物業租賃及管理業務 ⁽¹⁾	1,989	1,889	5.3
中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務 (包括鐵路聯營公司)	599	387	54.8
項目研究及業務發展開支	(130)	(95)	(36.8)
其他 ⁽²⁾	172	148	16.2
經常性業務EBIT	6,382	5,875	8.6
經常性利潤利息 ⁽³⁾	(429)	(312)	(37.5)
經常性利潤稅項	(1,087)	(1,047)	(3.8)
除稅後經常性利潤	4,866	4,516	7.8
除稅後香港物業發展	194	2,344	(91.7)
除稅後中國內地物業發展	13	(33)	N/A
除稅後物業發展利潤	207	2,311	(91.0)
基本業務利潤	5,073	6,827	(25.7)

註:

上述所有業務分類利潤為除稅前利潤

1. 已扣除向九鐵公司支付的每年非定額付款

2. 包括顧問服務和昂坪360的利潤以及應佔八達通控股有限公司利潤

3. 包括應佔聯營公司的利息及財務開支

綜合財務狀況表

(百萬港元)

2016年6月30日

2015年12月31日

資產

投資物業

68,902

68,388

其他物業、機器及設備

79,116

79,576

服務經營權資產

27,792

27,755

在建鐵路工程

20,545

19,064

發展中物業

18,236

17,983

現金、銀行結餘及存款

25,182

12,318

應收帳項、按金及預付款項

3,676

5,135

待售物業

1,086

1,139

應收關連人士款項

1,661

1,636

聯營公司權益

7,250

5,912

其他

2,527

2,197

總資產

255,973

241,103

負債

債項

27,067

20,811

應付帳項及應計費用

33,065

22,860

應付關連人士款項

24,602

1,858

服務經營權負債

10,534

10,564

本期所得稅

1,501

953

遞延稅項負債

11,328

11,209

其他

2,637

2,677

總負債

110,734

70,932

總權益

145,239

170,171

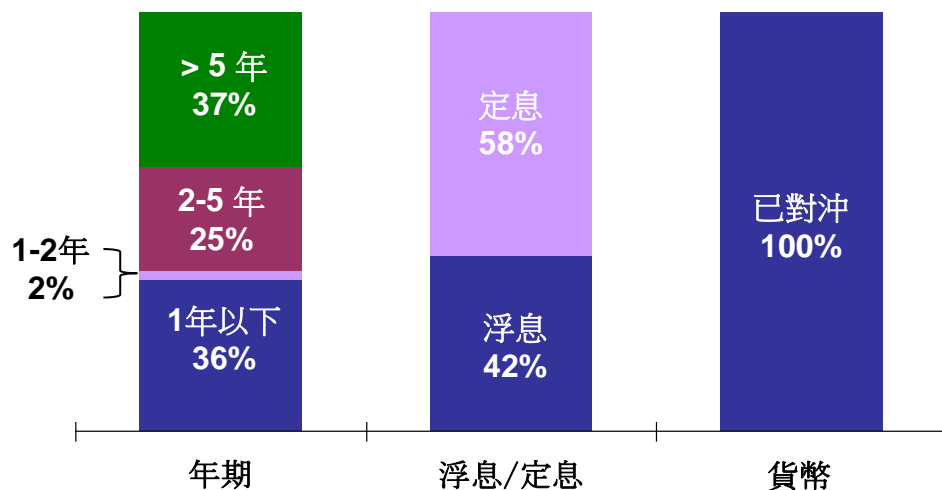
現金流量

(百萬港元)

	2016年上半年	2015年上半年
現金流入		
未計已付稅款及營運資金變動前由經營活動產生的現金	8,833	8,433
營運資金變動	538	999
收取為營運深圳市軌道交通龍華綫的政府資助	625	653
收取與物業發展有關的款項	5,062	2,440
其他	734	386
現金流入總額	15,792	12,911
現金流出		
已付稅項	(589)	(358)
每年非定額付款	(1,649)	(1,472)
資本性開支		
- 香港新鐵路項目	(2,054)	(2,395)
- 香港現有鐵路項目	(2,128)	(1,876)
- 與物業相關項目	(1,026)	(8,069)
- 中國內地及國際鐵路相關項目	(49)	(717)
聯營公司投資/貸款淨額	(1,260)	(161)
已付利息淨額	(167)	(278)
已付股息	(31)	(31)
其他	(129)	(150)
現金流出總額	(9,082)	(15,507)
融資前現金流入/(流出)淨額	6,710	(2,596)
取用/(償還)貸款淨額	6,204	(1,916)
現金增加/(減少)	12,914	(4,512)

財務及信貸比率

債務結構 (2016年6月30日)⁽¹⁾



未償還貸款總額⁽²⁾:

二百七十億六千七百萬港元

(二零一五年十二月三十一日為二百零八億一千一百萬港元)

平均信貸利率⁽²⁾：
3.1%

0.5個百分點

淨利息開支⁽²⁾：
二億六千八百萬港元

9.2%

與2015年上半年比較

淨負債/權益比率⁽²⁾

2016年6月

2015年12月

8.6%#

11.3%

利息保障

2016年上半年

2015年上半年

14.6x

16.6x

如果合共約二百五十九億港元的高鐵協議特別股息已於二零一六年六月三十日派付，集團的淨負債權益比率則會由百分之八點六上升至百分之二十六點四

1. 公司層面不包括中國內地及海外附屬公司的債務

2. 綜合層面負債包括服務經營權負債及附屬公司的非控股權益持有者貸款



展望

經常性業務

香港客運業務

- 目標在今年稍後時間開通觀塘綫延綫及南港島綫(東段)

車站商務及物業租賃業務

- 新訂租金取決於市場情況
- 廣告業務因經濟情況而受到挑戰

香港以外的業務

- 北京地鐵十六號綫開通及開始營運 Stockholms Pendeltåg
- 港元強勢可能對利潤產生不利影響

物業發展業務

香港

- 在未來約六個月, 視乎市場情況, 預期將推出「日出康城」第十一期, 及分別位於何文田站及黃竹坑車廠的首期物業發展項目 ; 以及作為 九廣鐵路公司項目代理推出錦上路站地塊的首期物業發展項目

深圳 — 「天頌」

- 利潤入帳將取決於交付單位的情況 — 預計在二零一六年底交付已售出的低密度住宅單位
- 二零一七年交付(佔項目大部分的)多層住宅單位