

無限增長 與您同享

2013 中期報告



拓展香港
核心業務

提升香港企業
公民聲譽

加快開拓內地和
國際業務





摘要

財務

- 總收入上升12.0%至192.14億港元；未計中國內地及國際附屬公司前的收入增加13.4%至121.89億港元
- 除稅後股東應佔基本業務利潤
 - 經常性業務利潤 38.04億港元 上升8.0%
 - 物業發展利潤 4.47億港元 下跌14.7%
 - 42.51億港元 上升5.1%
- 計入投資物業重估後，股東應佔淨利潤61.58億港元，上升6.4%
- 股東應佔基本業務利潤之每股盈利0.73港元
- 淨資產增加2.4%至1,465.83億港元
- 淨負債權益比率11.6%
- 現金及銀行存款總額170.60億港元並有額外尚未動用的已獲承諾信貸額70.03億港元
- 宣派中期股息每股0.25港元

目錄

02	香港營運網絡及未來支綫	33	綜合全面收益表
04	主席函件	34	綜合資產負債表
08	行政總裁回顧及展望	35	綜合權益變動表
23	主要數據	36	綜合現金流量表
24	公司管治及其他資料	37	未經審核的中期財務報告附註
32	綜合損益表	53	審閱報告

營運

- 成功完成票價調整機制檢討
- 香港客運業務總乘客量(不包括城際客運)增加3.6%至8.81億人次
- 憑藉「用心聽·用心做」計劃，繼續完善服務及提升表現
- 於2013年6月批出由公司擔任代理的朗屏站(南)地塊

拓展

- 五個香港新鐵路項目全部取得穩健進展並如期進行
- 北京地鐵十四號綫第一期於2013年5月5日通車
- 深圳市軌道交通龍華綫車廠發展項目將視乎市場狀況最早於2014年底展開預售
- 通過我們佔49%股權的合資公司於2013年8月5日以20.75億元人民幣成功競得位於天津的一幅土地使用權

香港營運網絡及未來支綫

地圖說明

- 車站
- 轉綫車站
- 建議車站
- ⋯ 建議轉車站
- 深圳地鐵網絡
- * 只限賽馬日

現有網絡

- 機場快綫
- 迪士尼綫
- 東鐵綫
- 港島綫
- 觀塘綫
- 輕鐵
- 馬鞍山綫
- 將軍澳綫
- 荃灣綫
- 東涌綫
- 西鐵綫

興建中項目

- 廣深港高速鐵路
- 觀塘綫延綫
- 南港島綫(東段)
- 西港島綫
- 沙田至中環綫

未來可建支綫

- 北港島綫
- 北環綫
- 南港島綫(西段)
- 延綫至中環南

公司所擁有/發展/管理的物業

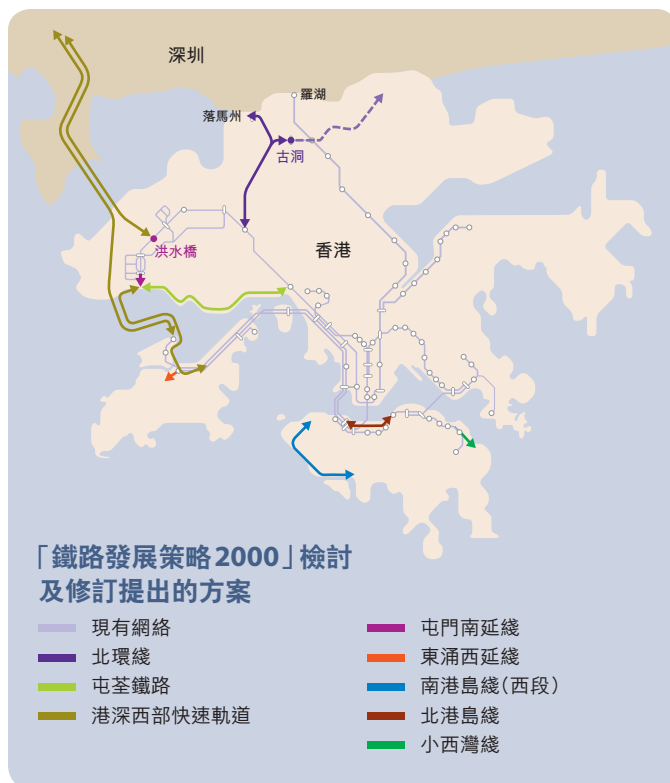
- 01 德福花園/德福廣場一期及二期
- 02 環球大廈
- 03 海富中心
- 04 旺角中心
- 05 綠楊新邨/綠楊坊
- 06 新葵芳花園
- 07 新葵興花園
- 08 東昌大廈
- 09 康怡花園/康山花園
- 10 康澤花園
- 11 康威花園/無限極廣場
- 12 峻峰花園
- 13 新翠花園
- 14 修頓花園
- 15 杏花邨/杏花園/杏花新城
- 16 柏景臺
- 17 欣景花園
- 18 盈翠半島/青衣城
- 19 東堤灣畔/東薈城/諾富特東薈城酒店/海堤灣畔/藍天海岸/映灣園
- 20 帝柏海灣/維港灣/柏景灣/君滙港/中銀中心/滙豐中心/奧海城一期/奧海城二期
- 21 漾日居/擎天半島/君臨天下/凱旋門/圓方/天璽/港景滙/香港W酒店/環球貿易廣場/香港麗思卡爾頓酒店
- 22 國際金融中心一期/國際金融中心二期/國際金融中心商場/四季酒店/Four Seasons Place
- 23 將軍澳豪庭/君傲灣/君薈坊/天晉/PopCorn/香港九龍東皇冠假日酒店/香港九龍東智選假日酒店/星峰薈
- 24 蔚藍灣畔/連理街
- 25 清水灣道8號/彩虹泊車轉乘公眾停車場
- 26 都會駅
- 27 駿景園/駿景廣場
- 28 海趣坊
- 29 新屯門中心/新屯門商場
- 30 恒福花園/恒福商場
- 31 連城廣場
- 32 港鐵紅磡大樓/紅磡站停車場
- 33 策誠軒
- 34 首都/領都/領峯/領凱
- 35 御龍山
- 36 銀湖·天峰
- 37 名城/盛薈/盛世
- 38 溱岸8號

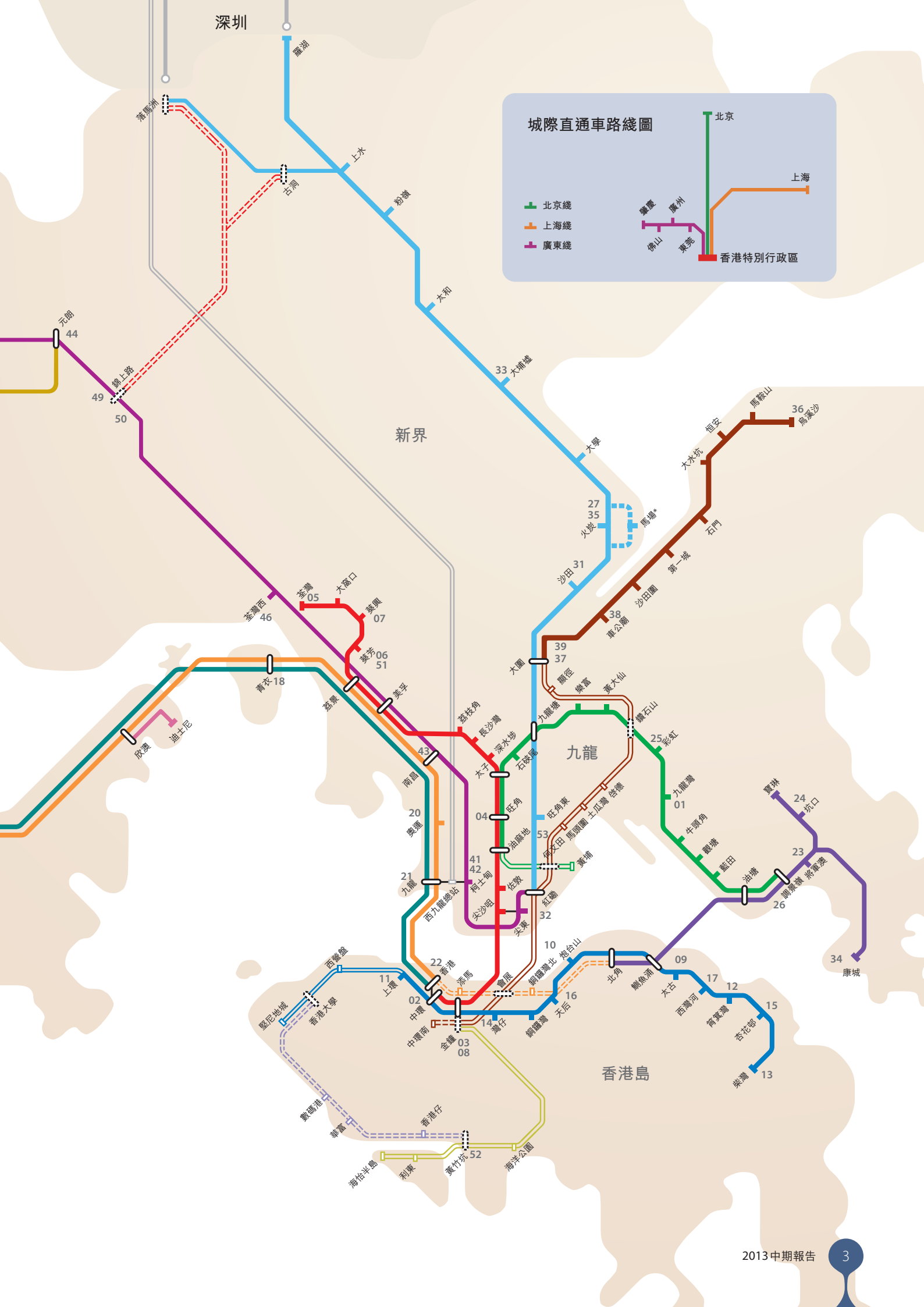
發展中/計劃中的物業

- 34 日出康城物業發展組合3-10
- 39 大圍站
- 40 天水圍輕鐵
- 41 柯士甸站地塊C
- 42 柯士甸站地塊D
- 52 黃竹坑站
- 53 何文田站

西鐵綫物業發展(作為九廣鐵路公司相關附屬公司代理)

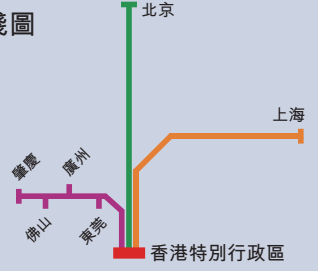
- 43 南昌站
- 44 元朗站
- 45 屯門站
- 46 荃灣西站
- 47 朗屏站
- 48 天水圍站
- 49 錦上路站
- 50 八鄉維修中心
- 51 葵芳地塊





城際直通車路線圖

- 北京綫
- 上海綫
- 廣東綫



主席函件



致各股東及其他有關人士：

集團於2013年上半年的財務業績表現理想，經常性業務續締佳績，增長策略繼續穩步邁進。香港客運業務的乘客量和市場佔有率均錄得增長。車站商務及物業租賃業務收入增加，而香港物業發展亦有溫和的利潤入帳，主要來自出售車公廟站「溱岸8號」尚餘單位的利潤。公司在香港以外的鐵路專營權業務表現良好，而鐵路組合已增添多條路線。

集團的基本業務利潤較2012年上半年增加5.1%至42.51億港元。每股基本盈利增加4.3%至0.73港元。若包括投資物業重估，股東應佔淨利潤則上升6.4%至61.58億港元。董事局宣布派發中期股息每股0.25港元。

2013年4月，我們和政府宣布票價調整機制的檢討結果，維持整體票價調整機制方程式和其直接驅動機制方法不變，

但修訂了生產力因素的數值，使票價的整體調整幅度由依據原有票價調整機制下的生產力因素計算出的3.2%降至2.7%。作為票價調整機制檢討的一部分，並鼓勵不同類別的乘客使用港鐵網絡，我們宣布加推多項票價優惠，包括「全月通加強版」和「港鐵都會優惠票」。公司還會根據與利潤掛鉤的新車費優惠計劃及服務表現安排撥出款項，以「即日每第二程車費九折」的形式為乘客提供優惠。

經修訂的票價調整機制維持一個公開、客觀和具透明度的方程式，同時使公司整個票價制度更能符合市民的期望。此外，若日後任何一年的整體票價上調幅度高於香港特區政府公布的「家庭每月收入中位數」按年變動百分比，公司便會為乘客提供「負擔能力折扣」。這是一個能平衡各方利益的方案，不僅能回應市民對減低交通費負擔的期望，同時又可向公司股東保證港鐵的長遠可持續發展。

創造長遠價值

公司以2012年更新的企業策略作為業務營運的指引。我們過往行之有效的企業策略經修訂後，確定我們將繼續加強與香港本地社區的緊密聯繫、投資及提升服務質素，以進一步擴展香港核心業務並盡量提高其價值。與此同時，我們將加快在其他市場的增長步伐。

透過執行我們的策略，公司希望為市區集體運輸系統之發展及營運制定長遠的全球最佳實務。因此，我們必須繼續在香港、中國內地及海外進行具備可持續財務表現的新項目，同時更加致力於研發活動。除了自設研發團隊外，公司亦會夥拍同業及著名的研發機構，包括香港多家大學及麻省理工學院進行研發。同時，我們亦透過與公共交通國際聯會(International Association of Public Transport, UITP)、國際都市鐵路聯會(Community of Metros, CoMET)等機構建立聯繫，並贊助及支援為鐵路業而設的《國際工程安全管理手冊》(International Handbook on Engineering Safety Management, iESM)，以進一步強化業界的國際最佳實務。

公司的增長策略於2013年首六個月取得進一步進展。在香港，五個鐵路擴展項目的建造工程已進入高峰期，公司目前有超過11,400名建築工人在約180個鐵路項目地盤工作。西港島綫、廣深港高速鐵路香港段、南港島綫(東段)、觀塘綫延綫及沙田至中環綫這五個項目，均能夠按原定目標取得穩健進展，其中西港島綫將於明年通車。除了在現時的建造階段為社會提供需求殷切的職位外，當這些新鐵路綫投入服務時，更會為香港帶來巨大的經濟、社會及環境效益。

在香港以外地區，中國內地的北京地鐵四號綫、大興綫、深圳市軌道交通龍華綫及杭州地鐵一號綫，均超越各自的營運指標。北京地鐵十四號綫第一期已於2013年5月成功通車。海外方面，London Overground Rail Operations Limited憑藉在英國首都的卓越服務，繼續榮獲多項殊榮，而公司在墨爾本及斯德哥爾摩的鐵路專營權業務亦繼續達到或超越各自的合約要求。此外，我們將繼續利用港鐵的成功經驗，在中國內地和海外尋求拓展鐵路和物業發展的商機。

可持續發展

我們的可持續發展承諾不只專注於如何滿足現今世代的需要，亦力求避免影響未來世代滿足本身需要的能力。我們在追求長遠發展之餘，亦致力平衡各業務相關人士的期望，包括優化能源效益、提升客戶服務、確保安全和健康的工作環境，以及在我們的決策過程中能夠兼顧市民大眾的需要。

我們為南港島綫(東段)研發的創新儲能系統展示我們對提高能源效益的承諾。預期這項技術每年可節省多達138萬度電力，相等於每年減少多達742噸的碳排放量。

我們於2012年成為香港《節能約章》的締約方。因此，2013年6月至9月期間，公司旗下商場公用地方的平均室內溫度維持在攝氏24至26度之間。2013年，我們把約章的適用範圍擴展至公司位於九龍灣、火炭和錦田的主要辦公大樓，以及公司管理的寫字樓大廈的公用地方，包括國際金融中心二期、海富中心、環球大廈及東昌大廈等。

我們在可持續發展方面的努力，使國際金融中心二期獲頒能源與環境設計先鋒評級(LEED)金獎認證。該獎項充分體現我們成功把「環保」概念融入物業管理服務之中。

主席函件

隨著社會對廚餘的關注程度與日俱增，我們亦成為全港最先簽署及支持《惜食約章》的機構之一。該約章在環境局發起的「惜食香港運動」中推出，旨在減少超級市場及食肆等零售商戶所產生的廚餘。

整體而言，我們的「鐵路加物業綜合發展」模式獲得廣泛認同，證明我們的經營模式能夠回應社會期望。我們正把這個經營模式成功應用於香港以外的市場，而深圳市軌道交通龍華綫的「鐵路加物業綜合發展」模式，更於2013年5月26日在日內瓦舉行的公共交通國際聯會之世界會議上，贏得著名的「國際商業模式大獎」(International Business Model Award)。

我們在2013年6月出版的《2012年可持續發展報告》中，進一步探討這些措施如何有助公司邁向提升良好企業公民聲譽和為核心業務創造最高價值這兩個目標，並同時為我們服務之社區的長遠可持續發展作出貢獻。

企業責任

公司的企業責任計劃以推動青少年發展、藝術與文化、環保及健康生活，以及關懷社區為目標。

公司夥拍循道衛理中心推行新一期的「“Train” 出光輝每一程」訓練計劃，吸引了來自80間中學的百多名學生參加。而公司的「“Friend” 出光輝每一程」青少年師友計劃則於2013年5月的結業禮上，宣布成立校友會。同時，公司贊助香港中文大學推出「港鐵 x 中大青年生活質素指數」，並邀請全港中學參加「港鐵 x 中大青年生活質素先鋒計劃」。公司希望透過這些計劃，鼓勵青少年建立正面的人生觀和參與公民活動。

公司積極推動的本地文化藝術活動亦不斷擴展，吸引更多青少年參與。「港鐵 x 香港話劇團《鐵路安全の達人》學校巡迴演出」共有50間小學的學生觀賞過其表演，並首次擴展至50間幼稚園，讓學童在接觸趣味盎然的故事之餘，能提升鐵路安全意識。此外，中環站於2013年4月開始了一個啟迪心靈的「港鐵車站藝術 — 藝術管道」展覽，展出由青少年兒童畫家培育基金主辦、港鐵公司聯合贊助的「觸躍香江：香港國際青少年繪畫比賽2012/13」第一階段比賽逾100幅的優異作品。這次比賽的參賽者來自52個國家及地區，年齡介乎4至18歲，是名副其實的國際青少年活動。除了上述兩項活動外，我們亦為港鐵的「車站藝術建築」及「藝術之旅」計劃加入新元素，繼續為公司鐵路網絡的乘客增添愉快的藝術體驗。

此外，於2013年首六個月，「鐵路人 鐵路心」義工計劃共舉辦了93項社區活動，獲得逾2,100名義工參與。港鐵公司和員工向慈善團體如香港公益金及四川省地震災民等捐出超過320萬港元善款。公司舉辦了「公益綠識日」、「公益慈善馬拉松」、「公益行善『折』食日」及「僱員樂助計劃」等活動為香港公益金籌款。此外，公司於西港島綫爆炸品倉庫完成工程任務後舉辦慈善籌款活動，為公益金籌得124萬港元。

可持續發展及企業責任獲嘉許

公司在推動可持續發展方面的努力，獲得更多肯定。自恒生可持續發展企業指數於2010年推出以來，公司便已是其成份股之一，現時更成為當中得到最高評分的香港公司。公司亦繼續躋身道瓊斯可持續發展環球指數、道瓊斯可持續發展亞太指數及富時社會責任指數，並獲世界經濟論壇評選為

「可持續發展的新領軍者」(New Sustainability Champion)的16家公司之一。公司還獲得香港上市公司商會及香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心頒發「持續發展卓越獎」。

公司在企業社會責任的表現備受推崇，自2011年起便獲頒發「5年Plus商界展關懷」標誌。而《東週刊》舉辦的「香港服務大獎2013」更連續第六年向港鐵頒發「企業社會責任大獎」。另外，公司在廢物分類以至減少噪音等範疇亦獲獎無數。

總結

今年，我們取得了良好開始，並將繼續致力締造更高的可持續股東價值，同時提升港鐵乘客的生活質素。對於董事局同寅的睿智意見、全體員工的辛勤努力，以及其他有關人士的不懈支持，本人謹表衷心謝忱。最後，本人歡迎馬時亨教授，陳黃穗女士和陳阮德徽博士於2013年7月加入董事局，出任獨立非執行董事。

錢果豐

主席

錢果豐博士

香港，2013年8月26日

行政總裁回顧及展望



致各股東及其他有關人士：

本人欣然公布，於2013年首六個月，港鐵的鐵路業務受惠於我們世界級的安全水平，營運表現繼續締造佳績，而公司的業績亦表現理想。我們繼續專注於投資香港以提升我們的服務，並致力擴展我們的香港鐵路網絡，同時進一步加快在其他市場的業務拓展步伐。

受惠於乘客量增加和商店新訂租金上調，其中以免稅店的租金上調最為顯著，我們在香港包括客運業務、車站商務和物業租賃業務在內的經常性業務繼續締造佳績。物業發展業務方面的利潤入帳，主要來自出售「漆岸8號」尚餘單位的利潤。而我們在香港以外的鐵路附屬公司亦繼續對公司業績作出更大貢獻。

在香港，我們繼續專注於為維持非常可靠的港鐵列車服務而設計的營運和保養工作，並憑藉在這方面的努力，繼續為乘客提供安全及高質素的客運服務，這有助提升公司作為香港良好企業公民的聲譽。此外，公司在2012年開始推行的「用心聽·用心做」計劃取得一定的成果，我們會再接再厲，繼續直接回應乘客期望我們做得更多的地方。在這計劃下，我們推出多項措施，包括加強列車服務讓乘客有更方便和舒適的旅程、增設閘機和升降機令出入港鐵車站更加便利，提升智能手機程式以及在每個車站設置免費Wi-Fi熱點服務，方便乘客與外界保持連繫。而乘客對我們的改善措施亦表示欣賞，這令我們相當鼓舞。

此外，我們並不斷努力透過安全表現標準借鑒、鐵路事故經驗分享，以及利用同業評審積極分享最佳做法等活動，讓公司在香港、中國內地及海外的客運業務能不斷維持高水平的安全標準。我們在香港的「2012員工意態調查」顯示，公司員工均認同注重安全一向是港鐵服務的首要考慮。

我們嚴肅看待於2013年5月17日發生的一宗嚴重輕鐵事故，當時一輛雙卡輕鐵的車輪在轉彎時偏離路軌。公司已立刻進行深入調查，並落實多項加強安全的新措施，包括加強偵測輕鐵車速，以及利用更有系統的方式提醒輕鐵車長恪守安全駕駛守則的重要性。我們還會繼續研究能否採取其他可行措施來進一步提升安全水平。

公司已於2013年4月與政府成功完成檢討票價調整機制，所達致的方案將確保公司長遠的持續發展。這個雙贏方案不僅能保障公司利益，同時亦能讓乘客享受到較原有機制所計出為低的票價。

「...「用心聽·用心做」計劃取得一定的成果，我們會再接再厲，繼續直接回應乘客期望我們做得更多的地方。」

公司的增長策略繼續穩步邁進。在香港的五個鐵路擴展項目皆取得穩定的進展，其中第一條開通的鐵路線 — 西港島綫，將會按原定目標於明年通車。為配合完成了這五條鐵路線後的鐵路發展，特區政府亦就《鐵路發展策略2000》的檢討及修訂完成了第二階段的公眾諮詢。我們預期政府的未來鐵路發展路線圖，將為我們的鐵路網絡提供在2020年以後的發展空間。在香港以外地區，北京地鐵十四號綫第一期已經通車，成為公司在北京的第三條鐵路線。港鐵物業發展(深圳)有限公司亦正在深圳市軌道交通龍華綫車廠一期地段進行物業發展，而視乎市場狀況，我們預期項目最早可於2014年年底開始預售。此外，我們亦於近期在天津地鐵六號綫北運河站成功投得另一幅地塊，該地塊是由港鐵公司和天津市地下鐵道集團有限公司組成的合營公司天津城鐵港鐵建設有限公司，於2013年8月5日成功投得，其面積為278,650平方米。合營公司將會發展該地塊作住宅和商業用途。

公司於2013年首六個月的總收入上升12.0%至192.14億港元。未計香港物業發展、折舊、攤銷及每年非定額付款前的經營利潤亦增加14.1%至73.32億港元。若不包括我們在中國內地及國際的附屬公司，收入上升13.4%，經營利潤增加12.9%，而經營毛利率則輕微減少0.2個百分點至56.4%。相對2012年上半年6.27億港元的香港物業發展利潤，期內物業發展利潤為5.31億港元，主要來自出售車公廟站「溱岸8號」尚餘單位的利潤。不包括投資物業重估，股東應佔基本業務淨利潤增加5.1%至42.51億港元，即每股盈利0.73港元。投資物業重估收益為19.07億港元，而2012年上半年的投資物業重估收益則為17.40億港元。因此，包括投資物業重估的股東應佔淨利潤為61.58億港元，即每股盈利1.06港元。董事局宣布派發中期股息每股0.25港元。



香港客運業務

香港客運業務在2013年上半年的總收入為72.58億港元，較2012年上半年增加5.0%。香港客運業務的經營成本增加5.4%至38.22億港元，經營利潤上升4.5%至34.36億港元，而經營毛利率則為47.3%。

乘客量

公司在香港的所有鐵路和巴士客運服務的總乘客量增加3.6%至8.831億人次。若不包括城際客運服務，總乘客量則增加3.6%至8.810億人次。

我們的本地鐵路服務(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(不包括過境服務)、西鐵綫及馬鞍山綫)總乘客量達至7.133億人次，較2012年上半年增加3.7%。乘客量增加是由於本地經濟持續增長、來港旅客量上升，以及港鐵不斷提升的服務水平帶動所致。

羅湖及落馬洲過境服務於六個月期內的乘客量增加2.8%至5,440萬人次。

受惠於航空旅客量增加及我們推出的多項推廣優惠，機場快綫的乘客量較2012年上半年增加5.7%至640萬人次。

行政總裁回顧及展望

輕鐵及巴士於2013年首六個月的乘客量合計為1.069億人次，增加2.8%。而城際客運服務的乘客量為210萬人次，增加7.1%。

於2013年首六個月，公司在香港的所有鐵路和巴士客運服務的周日平均乘客量增加4.6%至516萬人次(若不包括城際客運服務則為515萬人次)。當中大部分來自本地鐵路服務，其周日平均乘客量上升4.7%至422萬人次。



市場佔有率

於2013年首六個月，公司在香港專營公共交通工具市場的整體佔有率由2012年同期的45.8%增加至46.5%，主要是由於我們在本地鐵路服務的市場佔有率增加所致。在這個總額之中，我們在過海交通工具市場維持約66%的佔有率。公司於首六個月在過境業務市場的佔有率由54.4%跌至53.4%，而在往返機場交通工具市場的佔有率則由21.7%微升至21.8%。

車費收入

公司於2013年4月與政府合力完成首個每五年一次的票價調整機制檢討，結果維持整體票價調整機制的方程式及其直接驅動方式不變，但引入一個客觀和具透明度的方法來計算生產力因素。根據經修訂的票價調整機制，未來五年(即2013至2017年)計算所得的生產力因素為0.6%，因而得出今年2.7%的票價調整幅度。若沒有上述修訂，票價調整幅度應為3.2%，因此經修訂的票價調整機制讓乘客能享受到較原有為低的票價。

作為票價調整機制檢討的一部分，公司為乘客提供額外的票價優惠，其中包括優化了了的月票計劃「全月通加強版」，讓乘客使用月票乘搭連接該月票之非指定車站的本地車程時，亦可享有額外的七五折車費優惠，其他優惠還有新的「東涌—南昌全月通加強版」。此外，公司將於2014年內為經常乘搭中距離車程的乘客推出全新的「港鐵都會優惠票」。

公司還推出與利潤掛鈎的車費優惠計劃，讓港鐵乘客能直接分享公司的成果。此外，根據新的服務表現安排，若鐵路服務並非因港鐵無法控制的因素出現事故，而引致較長時間的服務延誤，我們將會直接向乘客提供車費優惠。這兩項安排將透過「即日每第二程車費九折」的形式提供。

於2013年上半年，香港車費總收入為71.88億港元，較2012年同期增加4.9%。在這個總額之中，本地鐵路服務的收入佔50.23億港元，即69.9%。本地鐵路服務的每名乘客平均車費上升1.6%至7.04港元，主要由於票價調整，但我們推出的票價優惠計劃亦抵銷了車費收入的部分升幅。

過境服務於2013年首六個月的車費收入為14.06億港元，較2012上半年增加4.1%。機場快綫的車費收入為4.01億港元，上升3.6%。輕鐵及巴士於2013年上半年的車費收入合計為2.89億港元，較2012年同期上升3.6%。而城際客運服務的車費收入為6,900萬港元，上升7.8%。

推廣及優惠

期內，公司設計多項推廣計劃，旨在提升乘客量和為乘客提供更物有所值的服務。我們增加旅客車票的優惠，其中一個計劃更送出香港迪士尼樂園門票作為抽獎獎品。為吸引更多內地旅客乘搭港鐵，我們編撰新的「【Holiday — 香港】旅遊電子書」，以推廣港鐵網絡便利的交通服務。此外，我們繼續為港鐵友禮會會員舉辦特別推廣活動，包括「站站獎」積分計劃、專享列車駕駛室之旅和參觀車務訓練中心幕後實況等難得機會，以及為特選會員提供機場快綫票價五折優惠。

機場快綫的推廣活動包括與信用卡公司合辦網上購票「買一送一」推廣優惠，以及讓使用八達通的小童在指定節日期間免費乘搭機場快綫。此外，「多乘賞」計劃會員則獲邀登記參加幸運抽獎，贏取出席在西港島綫爆炸品倉庫完成工程任務後舉行的獨特慈善品酒活動的機會。

2013年上半年之營運表現

服務表現項目	營運協議目標	顧客服務目標	實際表現
列車按照編定班次行走(列車服務供應)			
— 觀塘綫、荃灣綫、港島綫、將軍澳綫、東涌綫、迪士尼綫及機場快綫	98.5%	99.5%	99.9%
— 東鐵綫(包括馬鞍山綫)	98.5%	99.5%	99.9%
— 西鐵綫	98.5%	99.5%	99.9%
— 輕鐵	98.5%	99.5%	99.9%
乘客車程準時程度			
— 觀塘綫、荃灣綫、港島綫、將軍澳綫、東涌綫及迪士尼綫	98.5%	99.5%	99.9%
— 機場快綫	98.5%	99.0%	99.9%
— 東鐵綫(包括馬鞍山綫)	98.5%	99.0%	99.9%
— 西鐵綫	98.5%	99.0%	99.9%
列車服務準時程度			
— 觀塘綫、荃灣綫、港島綫、將軍澳綫、東涌綫及迪士尼綫	98.0%	99.0%	99.8%
— 機場快綫	98.0%	99.0%	99.9%
— 東鐵綫(包括馬鞍山綫)	98.0%	99.0%	99.9%
— 西鐵綫	98.0%	99.0%	99.9%
— 輕鐵	98.0%	99.0%	99.9%
列車服務可靠程度：列車行走多少車卡公里才遇到一次五分鐘或以上的延誤			
— 觀塘綫、荃灣綫、港島綫、將軍澳綫、東涌綫、迪士尼綫及機場快綫	不適用	600,000	3,699,774
— 東鐵綫(包括馬鞍山綫)及西鐵綫	不適用	600,000	3,788,577
車票可靠程度：乘客使用磁性車票多少次才遇到一次車票失誤			
— 觀塘綫、荃灣綫、港島綫、將軍澳綫、東涌綫、迪士尼綫、機場快綫、東鐵綫(包括馬鞍山綫)及西鐵綫	不適用	8,000	10,600
增值機可靠程度			
— 觀塘綫、荃灣綫、港島綫、將軍澳綫、東涌綫、迪士尼綫及機場快綫	98.0%	99.0%	99.5%
— 東鐵綫(包括馬鞍山綫)	98.0%	99.0%	99.9%
— 西鐵綫	98.0%	99.0%	99.8%
— 輕鐵	不適用	99.0%	99.7%
自動售票機可靠程度			
— 觀塘綫、荃灣綫、港島綫、將軍澳綫、東涌綫、迪士尼綫及機場快綫	97.0%	99.0%	99.5%
— 東鐵綫(包括馬鞍山綫)	97.0%	99.0%	99.6%
— 西鐵綫	97.0%	99.0%	99.5%
— 輕鐵	不適用	99.0%	99.9%
出入閘機可靠程度			
— 觀塘綫、荃灣綫、港島綫、將軍澳綫、東涌綫、迪士尼綫及機場快綫	97.0%	99.0%	99.8%
— 東鐵綫(包括馬鞍山綫)	97.0%	99.0%	99.9%
— 西鐵綫	97.0%	99.0%	99.9%
輕鐵月台八達通收費器可靠程度	不適用	99.0%	99.9%
扶手電梯可靠程度			
— 觀塘綫、荃灣綫、港島綫、將軍澳綫、東涌綫、迪士尼綫及機場快綫	98.0%	99.0%	99.9%
— 東鐵綫(包括馬鞍山綫)	98.0%	99.0%	99.9%
— 西鐵綫	98.0%	99.0%	99.9%
乘客升降機可靠程度			
— 觀塘綫、荃灣綫、港島綫、將軍澳綫、東涌綫、迪士尼綫及機場快綫	98.5%	99.5%	99.8%
— 東鐵綫(包括馬鞍山綫)	98.5%	99.5%	99.8%
— 西鐵綫	98.5%	99.5%	99.9%
溫度及通風			
— 列車車廂(不包括輕鐵)：維持一個涼快、舒適的車廂環境，平均溫度在攝氏二十六度或以下	不適用	97.5%	99.9%
— 輕鐵：車廂空調系統每月發生故障次數	不適用	<3	0
— 車站：維持一個涼快、舒適的車站環境，月台平均溫度在攝氏二十七度或以下，車站大堂則在攝氏二十九度或以下(特別炎熱的日子除外)	不適用	91.0%	99.5%
清潔程度			
— 列車車廂：每天清潔	不適用	98.5%	99.9%
— 列車車身：平均每兩天清洗一次	不適用	99.0%	100.0%
西北鐵路服務範圍內之巴士服務			
— 按照編定班次行走	不適用	99.0%	99.4%
— 車身清潔：每天清洗	不適用	99.0%	100.0%
六個工作天內回覆乘客查詢	不適用	99.0%	100.0%

行政總裁回顧及展望

服務及表現

於2013年首六個月，我們的服務表現超越在營運協議和公司自訂更為嚴格的顧客服務目標中所訂下的表現目標，其中港鐵網絡的列車按照編定班次行走的可靠程度及乘客車程準時程度均維持於99.9%的世界級水平。我們的卓越服務獲得多項本地及國際殊榮表揚，包括連續七年榮獲星鑽服務品牌選舉2012 —「最佳公共交通服務」大獎、連續九年榮獲香港服務大獎2013 —「繁榮經濟組別 — 公共交通」大獎，以及讀者文摘信譽品牌2013金獎(公共設施服務 — 公共交通工具類別，香港區)。機場快綫的服務質素亦於近期獲得國際性獎項的嘉許，在Global AirRail Awards 2013中贏得「North Star Air Rail Link of the Year」。



在「用心聽·用心做」計劃下，我們在乘客期望我們做得更多的地方上繼續改善服務和表現。而乘客的正面回應，令我們大受鼓舞。在2012年取得的成果上，我們在2013年再接再厲，繼續推出多項主要措施，包括提供更多無障礙進出車站的設施、加強與乘客的溝通，以及增加列車服務班次等。

我們其中一項優先考慮是如何令港鐵旅程更方便和舒適，特別是對長者、殘障人士和推嬰兒車的乘客而言。公司將於2013年內為30個港鐵車站增設52台闊閘機，而當中有13台闊閘機已於6月底前完成安裝。石硤尾站的新升降機將於年內落成啟用，而另外八部升降機亦會於2015年前陸續投入服務，屆時在現有的83個全日運作的港鐵車站中，有80個將會設有至少一條可供乘客自行使用的無障礙通道。此外，在15個最繁忙港鐵車站的客務中心亦已經換上新裝，新設計令客務中心於站內更為明顯和更方便殘障人士使用。

為了向乘客提供適時和便利的資訊，我們更新了公司的旗艦手機應用程式「MTR Mobile」，讓乘客更容易即時掌握有關車務調動的最新消息。自2013年7月起，港鐵全綫84個車站已增設免費Wi-Fi熱點服務，方便乘客與外界保持連線。

港鐵於2012年每星期增加超過1,200班列車服務後，繼續提升鐵路網絡不同路段的服務質素，為乘客帶來更方便和舒適的旅程。由2013年4月20日起，我們每逢周六在東鐵綫增加列車服務，而於周末期間在較繁忙的輕鐵路綫已安排更多雙卡行走。在2013年8月底前，我們將會為不同路綫每星期增加75班的列車服務。我們今年亦推出了一項新措施，在列車車門加裝「靜音氣墊」，令行車時車廂內更加寧靜。將軍澳綫有三列列車已裝設了「靜音氣墊」，而另外90列列車將於今年稍後開始加裝「靜音氣墊」。

港鐵火炭站現正進行一項大型翻新工程，把兩個現時分開的獨立車站大堂整合為一，以方便乘客出入及提升車站環境。

「用心聽·用心做」計劃已成為港鐵客運服務的重要支柱。我們將繼續用心聆聽和積極回應乘客的意見，發掘提升服務質素的新機會。



香港物業及其他業務

於2013年上半年，受政府連串穩定樓價及壓抑炒賣活動的措施影響，香港物業市場持續淡靜。因此，住宅及商用物業銷售的交投量顯著回落，但在持續低息的環境支持下，住宅平均價格則跌幅溫和。自《一手住宅物業銷售條例》於2013年4月底生效後，發展商延遲開售新住宅項目，引致一手住宅的銷售量亦有所下滑。由於傳統金融業租戶對寫字樓的需求轉弱，中環的寫字樓租賃活動持續受壓，而零售物業市場則繼續受惠於本地消費及來港旅客的增長。

香港物業發展

2013年上半年的香港物業發展利潤為5.31億港元，主要來自出售車公廟站「溱岸8號」、「銀湖·天峰」及「維港灣」的尚餘單位。

我們於2013年上半年期間繼續出售「溱岸8號」，截至2013年6月30日已售出當中981個單位的93%。我們亦於2013年4月取得「溱岸8號」的滿意紙，現正交樓予買家。

在招標活動方面，我們於2013年5月為公司擔任九廣鐵路公司(九鐵公司)相關附屬公司項目代理的朗屏站(南)地塊進行招標，並於2013年6月5日批出該地塊予華懋集團的成員公司。與此同時，我們亦正審視大圍站、天水圍輕鐵站地塊和日出康城第四期發展組合的細節，並將視乎市場狀況為這些項目招標。

我們繼續進行其他物業發展計劃，並取得進展。南港島綫(東段)黃竹坑地塊的總綱發展藍圖已於2013年2月獲城市規劃委員會批准。

為配合政府對增加房屋供應的要求，我們繼續研究在鐵路沿綫發展其他新物業項目的機會。

香港的物業租賃及管理業務

香港的物業租賃及物業管理業務於2013年上半年的收入增加10.8%至18.42億港元。這項業務的經營成本增加9.4%至3.04億港元，經營利潤上升11.0%至15.38億港元，而經營毛利率則為83.5%。

公司在香港的物業租金總收入為17.35億港元，較2012年首六個月增加10.7%。期內整體港鐵商場之新訂租金錄得15%的平均升幅。於2013年6月底，公司在香港的商場及於國際金融中心二期(「國金二期」)的18個樓層維持接近100%的出租率。

截至2013年6月30日，按可出租樓面面積計算，公司在香港的投資物業組合為213,278平方米的零售物業、40,969平方米的寫字樓，以及14,282平方米的其他用途物業。

公司的零售物業組合受惠於我們為提升物業吸引力、效益及環境表現所作出的投資。多個港鐵商場現已設置電動車充電器。公司又落實改善照明以至空調系統等節能措施，因而獲得多個獎項表揚。這些獎項包括由環境保護署頒發的室內空氣質素檢定證書(良好級)，而在水務署舉辦的大廈優質食水計劃中，圓方和青衣城獲得了金證書，而海趣坊、恒福商場和連城廣場亦獲得了藍證書。此外，港鐵商場亦積極參與由環境保護署舉辦的「惜食香港運動」《惜食約章》和「節約章2013」活動。

已批出及於期內落成之物業發展組合

地點	發展商	類別	樓面建築面積 (平方米)	招標日期	預計落成日期
康城站 第三期	長江實業(集團)有限公司	住宅 幼稚園	128,544 1,000	於2007年 11月批出	2014年
柯士甸站 地塊C及D	新世界發展有限公司和 會德豐地產有限公司	住宅	119,116	於2010年 3月批出	2014年
屯門站# 龍門	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場	119,512 25,000	於2006年 8月批出	2012-2013年 分期落成
荃灣西站# 環宇	長江實業(集團)有限公司	住宅	113,064	於2008年 9月批出	2014年
五區城畔	華懋集團	住宅 商場	66,114 11,210	於2012年 1月批出	2018年
五區灣畔	長江實業(集團)有限公司	住宅 商場 幼稚園	167,100 40,000 550	於2012年 8月批出	2018年
六區	新世界發展有限公司和 萬科置業(海外)有限公司	住宅	62,711	於2013年 1月批出	2018年
南昌站# 南昌	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場 幼稚園	214,700 26,660 1,000	於2011年 10月批出	2017-2019年 分期落成
朗屏站# 朗屏(北)	嘉華國際集團有限公司和 信和置業有限公司	住宅	48,675	於2012年 10月批出	2018年
朗屏(南)	華懋集團	住宅	41,990	於2013年 6月批出	2019年

作為九鐵公司相關附屬公司物業發展代理人

待批出之物業發展組合^{附註1和2}

地點	預計組合數目	類別	樓面建築面積 (平方米)	招標日期	預計 落成日期
康城站	6 – 10	住宅 商場	1,025,220 – 1,035,220 39,500 – 49,500	2013-2017年	2020年
大圍站	1	住宅 商場	190,480 62,000	2013年	2018-2019年
天水圍輕鐵	1	住宅 商場	91,051 205	2013年	2018年
黃竹坑站	3 – 6	住宅 商場	357,500 47,000	2015-2020年	2024年
何文田站	2	住宅	128,400	2015-2018年	2021年

註：

1. 不包括作為九鐵公司相關附屬公司物業發展代理人的物業發展組合。
2. 物業發展組合尚待確定批地條款、規劃許可及相關法定程序。

行政總裁回顧及展望

公司於2013年首六個月的香港物業管理收入上升12.6%至1.07億港元。於2013年6月30日，公司在香港管理的住宅單位數目增加3,177個至89,443個，當中包括來自「天晉」、「溱岸8號」和「領凱」的新增單位，而公司管理的商用面積則為763,018平方米。於六個月期內，港鐵物業亦榮獲多個獎項表揚，包括「御龍山」在第十一屆沙田區優質大廈管理比賽中囊括三個獎項。

其他業務

昂坪360纜車（「昂坪360」）和昂坪市集於2013年首六個月的收入增加75.9%至1.53億港元。期內旅客人數約達80萬人次，而纜車服務的可靠程度亦超越99.65%的目標。昂坪360於2013年3月已完成更換牽引纜的大型維修工程，這是我們為確保纜車系統可靠程度而設計的預測性維修工程的一部分。我們推出多項的推廣活動成功帶動訪客量上升，當中包括由46名本地跳繩運動員合力創造一項健力士世界紀錄的活動。

顧問業務於2013年上半年的收入為6,000萬港元，較2012年同期增加36.4%。公司為香港、澳洲、中東及澳門的客戶提供顧問服務。

八達通繼續擴展其零售商戶網絡。公司於2013年上半年應佔八達通的淨利潤為1.02億港元，較2012年上升7.4%。截至2013年6月30日為止，在香港採用八達通服務的商戶逾5,000家。期內，八達通卡及其他儲值八達通產品的流通量達2,330萬張，而每日平均交易量及交易金額分別為1,270萬宗及1.348億港元。

來自政府的項目管理收入於2013年首六個月為6.70億港元，較2012年同期增加102.4%。大部分收入來自廣深港高速鐵路香港段（「高鐵香港段」）及沙田至中環綫政府委託工程有關的項目管理收入。這些委託工程管理收入是以收回成本的原則入帳。

中國內地及國際業務



公司在香港以外的鐵路附屬公司，即Metro Trains Melbourne Pty. Ltd.（「MTM」）、MTR Stockholm AB（「MTRS」）及港鐵軌道交通（深圳）有限公司於2013年首六個月的收入合共為69.54億港元，較2012年同期增加9.8%，主要原因是附屬公司的合約利潤上升及港鐵軌道交通（深圳）有限公司的乘客量增加所致。這些附屬公司的經營成本為65.06億港元，而經營利潤上升34.5%至4.48億港元，經營毛利率為6.4%。

在香港以外的聯營公司方面，北京京港地鐵有限公司、London Overground Rail Operations Limited（「LOROL」）及Tunnelbanan Teknik Stockholm AB（「TBT」）均保持其良好的營運表現。由於公司佔49%股權的新聯營公司杭州杭港地鐵有限公司已在2012年11月24日開始營運杭州地鐵一號綫，因此這是首次將其整個半年度業績計入我們在香港以外的聯營公司之業績之中，但由於該鐵路線的乘客量較預期少，其

營運虧損亦較我們原先預期為多。我們現正進行多項計劃以提升該鐵路綫的乘客量。因此，公司於2013年首六個月應佔這四家聯營公司整體的虧損為5,100萬港元。

公司在香港以外的附屬及聯營鐵路公司於2013年上半年錄得的總乘客量約為6.52億人次，而2012年上半年的總乘客量約為5.565億人次。

中國內地鐵路業務

在中國內地，北京地鐵四號綫和大興綫繼續超越其服務指標。兩條地鐵綫合共全長50公里，設有35個車站，於2013年上半年的總乘客量合計為2.127億人次，周日平均乘客量則逾120萬人次。

於2013年5月，北京地鐵十四號綫第一期如期通車。新鐵路綫全長12.4公里，由張郭莊站連接至北京西南部的西局站，共有七個車站。自通車以來，北京地鐵十四號綫保持理想的服務表現，周日平均乘客量為4萬人次。

深圳市軌道交通龍華綫於期內的營運表現亦超越其目標。六個月內的乘客量為6,400萬人次，周日平均乘客量為35萬人次。該鐵路綫全長20.5公里，共有15個車站。

杭州地鐵一號綫全長48公里，共有31個車站，於六個月內的乘客量為3,450萬人次。自2012年11月開始投入服務以來，其服務表現保持理想。雖然隨著高鐵杭州東站於近期開始啟用，鐵路綫的周日平均乘客量已增加至超越30萬人次，但其乘客量仍然低於原先預期。我們已推出不同的推廣計劃以刺激乘客量增長。

海外鐵路業務

在英國，LOROL的卓越服務繼續獲得表揚。該鐵路網絡全長逾124公里，車站數目現已增至57個。期內乘客量超越6,300萬人次，周日平均乘客量則超過43萬人次。LOROL於期內贏得多個獎項，包括於2013年1月獲鐵路營運商協會頒發在營運表現及營運安全方面的「金哨子獎」、於2013年3月在年度London Transport Awards中連奪三個獎項，分

別為「2012倫敦最佳運輸團隊」、「全年最佳前線僱員」(聯合得獎者)及「全年最佳鐵路站」(高度讚揚)。此外，LOROL過往五年的卓越表現亦被肯定，倫敦運輸局(Transport for London)把London Overground鐵路服務的營運及維修專營權由2014年11月延續至2016年11月為止。

在斯德哥爾摩，MTR的列車服務繼續達到或超越合約要求。於六個月內的乘客約量為1.664億人次，而周日平均乘客量達120萬人次。該地鐵綫全長110公里，共有100個車站。

在墨爾本，MTM的乘客量保持穩定。六個月內的乘客量為1.117億人次，周日平均乘客量達78.6萬人次。該地鐵綫全長390公里，共有217個車站。於2013年2月，MTM製作宣傳安全的廣告榮獲AdNews Agency of the Year Awards的「全年最佳宣傳大獎」和「全年最佳廣告大獎」。

中國內地物業發展、租賃及管理業務

港鐵物業發展(深圳)有限公司正繼續進行深圳市軌道交通龍華綫車廠一期地段的物業發展計劃，該地塊可供發展的總樓面面積約為206,167平方米。我們將視乎市場狀況最早於2014年年底為項目進行預售。

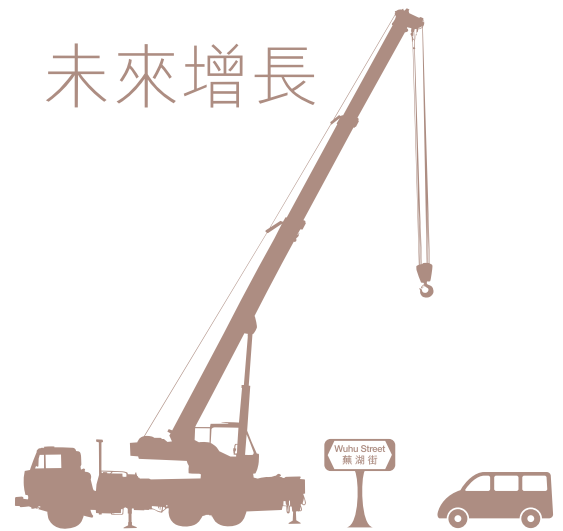
我們繼續積極在中國內地尋找更多鐵路加物業的發展機會。由港鐵公司(49%)和天津市地下鐵道集團有限公司(51%)組成的合營公司天津城鐵港鐵建設有限公司，於2013年8月5日以20.75億元人民幣成功投得天津地鐵六號綫北運河站地塊的土地使用權。該地塊的可供發展樓面面積約為278,650平方米，並由合營公司負責進行商住用途發展。

中國內地的物業租賃及物業管理業務於2013年首六個月的收入增加6.0%至7,100萬港元。公司在北京的商場銀座Mall於2013年6月底維持100%的出租率。

公司在中國內地管理的總樓面面積維持不變，達233,000平方米。這包括北京傲城融富中心的22,000平方米商用面積和63,000平方米住宅面積，以及北京北辰的購物商場和寫字樓共148,000平方米的商用面積。



未來增長



於2013年首六個月，公司在香港及中國內地的鐵路網絡擴展項目均取得穩定進展。

香港的增長

截至2013年6月30日，全長3公里的港島綫延綫 — 西港島綫已完成74%，預計可如期於明年通車。

全部三個新車站至大堂樓層的土木建造工程已經竣工。堅尼地城站於2013年4月平頂。列車隧道壁工程均已全部完成，而上下行列車隧道已經完成路軌的鋪設工程。連接現時的上環站至港島綫的路軌工程亦告竣工。工程列車現已全面運作以配合隧道和車站的設備安裝工程。而在車站和隧道內的機電系統安裝工程亦進展理想。車站出入口的建造工程仍繼續在進行中。

全長7公里的南港島綫(東段)將使港鐵服務由金鐘伸延至港島南區，而該路綫的車廠將設於黃竹坑。截至2013年6月30日，項目已完成41%，預計可如期於2015年通車。

為擴建金鐘站成為南港島綫(東段)及沙田至中環綫的新綜合車站所需的挖掘工程仍繼續在進行中，這項挖掘工程是採用明挖和鑽挖及爆破兩種方法進行，現已完成超過25%。連接港島南區的南風隧道之鑽挖及爆破工程已完成40%。南風隧道入口至海洋公園站的第一段高架橋已經完成，並已開始安裝隔音屏障。海洋公園站和黃竹坑站的地基、基礎結構及車站大堂樓層的工程亦已完成。黃竹坑車廠已完成90%的基礎工程，而上蓋工程亦進展理想。香港仔海峽高架橋的結構工程亦已經完成，而利東站至海怡半島站之間的隧道及岩洞挖掘工程已完成90%。鐵路系統的機電合約採購工作已經完成，而設計工作現正進行中。

全長2.6公里的觀塘綫延綫，將使觀塘綫由現時的油麻地總站伸延至新建的何文田站及黃埔站。截至2013年6月30日，項目已完成44%，預計可如期於2015年通車。

何文田站的工地平整挖掘工程已完成超過80%。截至2013年6月底，油麻地站至黃埔站的隧道挖掘工程已完成28%。黃埔站兩個車站大堂的圍堰樁柱工程亦已完成90%。

由政府出資興建、全長26公里的高鐵香港段將提供跨境的高速鐵路服務，連接香港與深圳、廣州以至中國內地的高速鐵路網絡。高鐵香港段將由西九龍總站開始，建造工程預計按進度可於2015年完成。截至2013年6月30日，項目已完成41%。

在西九龍總站方面，機電工程承建商已於2013年3月進場工作。西九龍總站連接隧道的地下連續牆板已經完成，總站的混凝土結構亦已完成17%。位於葵涌的隧道已經貫通，而項目的最後一部隧道鑽挖機已在米埔投入運作。截至2013年6月底，所有隧道及引道挖掘工程已完成78%。

同樣由政府出資興建、全長17公里的沙田至中環綫由兩部分組成，共設有十個車站，當中包括連接現有及未來鐵路綫的六個轉綫車站。項目的第一和第二段鐵路綫預計可分別於2018年及2020年完成。

於期內，公司批出了19項土木工程及十項機電工程合約。紅磡至金鐘段已完成50%的規範及策劃工程。大圍至紅磡段的土木工程已經展開。位於土瓜灣和鑽石山的隧道鑽挖機啟動豎井的建造工程正在進行中。

公司現時在香港興建鐵路的地盤數目已增加至約180個，每天僱用逾11,400名工人。公司為工人推行的安全計劃獲得多個獎項讚許，這些活動有助提升工人的安全意識，包括「安全周」、「工友健康推廣月」，以及「預防中暑」的活動等。

另一方面，我們在現有的港鐵網絡亦進行了改善工程以方便乘客出入車站，包括連接車公廟站及物業發展項目「溱岸8號」的新綜合出入口已經啓用，而尖沙咀站A1出入口的改善工程正繼續進行中。連接尖沙咀站和K11購物藝術中心的加拿芬道行人隧道項目的方案已於2013年3月獲得批准。

在《鐵路發展策略2000》的檢討及修訂所進行的公眾參與諮詢活動中，廣大市民對可持續發展鐵路網絡均表示非常支持。我們已準備就緒與特區政府合作，在2020年以後繼續擴展香港的鐵路網絡，令廣大的香港乘客受惠。

中國內地及海外拓展

在北京，北京京港地鐵有限公司於2012年11月與北京市政府草簽北京地鐵十四號綫的特許經營協議。根據這項合共500億元人民幣的「公私合營」項目，北京京港地鐵有限公司將負責提供機電設備系統及列車，以及為期30年的營運及維修服務。該地鐵綫全長47.3公里，共有37個車站，當中包括十個轉綫車站。第一期於2013年5月5日通車，而第二和第三期則計劃分別於2014年及2016年通車。

港鐵公司於2013年4月提交了興建及營運深圳市軌道交通六號綫特許經營權的建議書，並已獲得深圳市發展和改革委員會甄選為項目的準外商投資者。

在澳洲，公司為成員之一的財團於2013年5月獲甄選入圍競逐悉尼西北鐵路綫的營運、列車及系統合約。若競逐成功，這將會是港鐵在海外的首個「公私合營」項目。

在英國，我們獲甄選入圍競逐Essex Thameside及Thameslink兩項鐵路專營權的投標。但由於另一項專營權所引發的法律訴訟，英國政府對英國整個鐵路專營權程序展開了獨立檢討，這兩項專營權投標亦因此而被暫停處理。英國運輸部公布將於今年稍後時間就上述兩項鐵路專營權，向投標公司發出經修訂的招標文件。在2013年6月，我們亦獲倫敦運輸局(Transport for London)甄選入圍競逐Crossrail營運專營權。

財務回顧

於2013年上半年，集團在經常性業務方面持續取得良好財務表現。期內總收入上升12.0%至192.14億港元。在全綫乘客量增加的帶動下，香港客運業務收入上升5.0%至72.58億港元。香港車站商務收入增加29.1%至21.94億港元，主要由於羅湖站和紅磡站的免稅店於2013年1月1日續約後，租金大幅上調。受惠於續約租金上升，加上「PopCorn」於2012年3月底開業後作出首個全期貢獻，香港物業租賃及管理業務收入亦增加10.8%至18.42億港元。其他業務收入大幅增長88.0%至8.95億港元，主要由於有關沙田至中環綫的項目管理費由2012年6月開始按收回成本基準入帳。若不包括所有項目管理費，其他業務收入則增加55.2%，主要由於昂坪360纜車服務於2012年1月底至4月初期間暫停服務，使2012年的相對收入較低所致。在香港以外地區，來自斯德哥爾摩、墨爾本及深圳鐵路附屬公司，以及中國內地物業租賃和管理業務的收入增加9.7%至70.25億港元，主要由於墨爾本和斯德哥爾摩的業務收入上升。

總經營成本增加10.8%至118.82億港元。香港客運業務的開支上升5.4%，略高於相關收入增長，主要由於能源價格、政府地租及差餉的升幅高於通脹，以及在「用心聽·用心做」計劃下為提升服務水平而增加維修及鐵路配套開支。香港車站商務、香港物業租賃及管理業務，以及中國內地及國際附屬公司的開支增長分別為9.6%、9.4%及8.4%，低於相關收入的增幅。由於沙田至中環綫的項目管理費按收回成本基準入帳，其他業務開支增加74.4%。不包括各項項目管理成本，開支則增加10.3%。項目研究及業務發展開支增加55.0%至1.55億港元，主要由於競投澳洲和英國鐵路專營權的開支所致。

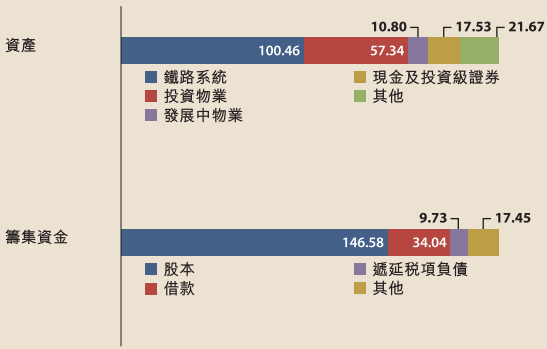
未計香港物業發展利潤、折舊、攤銷及每年非定額付款前的經營利潤「EBITDA」增加14.1%至73.32億港元。經營毛利率由2012年的37.5%上升至38.2%。不包括香港以外的附屬公司，EBITDA上升12.9%至68.72億港元，毛利率則由2012年的56.6%輕微下跌至56.4%。

香港物業發展利潤較去年同期減少15.3%至5.31億港元，主要來自出售「溱岸8號」、「維港灣」及「銀湖·天峰」的尚餘單位，以及收取「溱岸8號」的攤分資產。折舊及攤銷費用

行政總裁回顧及展望

綜合資產負債表撮要

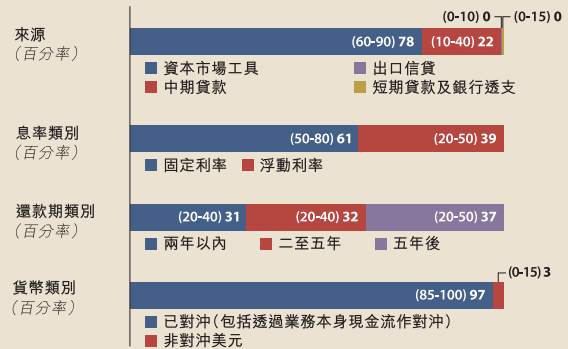
於 2013 年 6 月 30 日
(十億港元)



理想融資模式及債務結構

理想融資模式見證公司審慎的債務管理方針，並有助確保均衡的債務組合。

(理想融資模式)與實際債務結構的比較
於 2013 年 6 月 30 日



微升 1.7% 至 16.41 億港元，而由於來自九鐵公司資產的相關收入已達至最高 35% 的漸進計算率，每年非定額付款大幅增加 46.5% 至 5.89 億港元。因此，未計利息及財務開支前的利潤為 56.33 億港元，較去年同期上升 11.8%。

利息及財務開支上升 0.7% 至 4.35 億港元。投資物業價值自 2012 年年底以來上升 19.07 億港元，而去年同期的升幅則為 17.40 億港元。集團應佔聯營公司 (包括八達通控股有限公司及其附屬公司，以及中國內地及海外鐵路聯營公司) 的利潤減少 82.9% 至 5,100 萬港元，主要由於集團分佔杭州地鐵 1.61 億港元的虧損，加上北京地鐵十四號線的準備營運費用及北京地鐵四號線於 2012 年作出的一次性調整，令北京京港地鐵有限公司的利潤減少。不包括上述因素，集團應佔聯營公司的利潤上升 4.3% 至 2.43 億港元。

在扣除所得稅 9 億港元及非控股權益所佔利潤 9,800 萬港元後，公司股東應佔淨利潤為 61.58 億港元，較去年同期上升 6.4%。因此，每股盈利由 1.00 港元上升至 1.06 港元。不包括投資物業重估，股東應佔基本業務利潤上升 5.1% 至 42.51 億港元，其中 38.04 億港元 (較 2012 年上半年增加 8.0%) 來自經常性業務，而 4.47 億港元 (較去年同期減少 14.7%) 來自物業發展。以基本業務利潤為基礎的每股盈利由 0.70 港元上升至 0.73 港元。董事局宣布派發中期股息每股 0.25 港元。

集團的資產負債表進一步增強，淨資產由 2012 年 12 月 31 日的 1,431.11 億港元增加 2.4% 至 2013 年 6 月 30 日的 1,465.83 億港元。資產總值上升 0.5% 至 2,077.96 億港元，反映了投資物業重估收益、南港島綫 (東段) 及觀塘綫延綫進一步建造

工程的資本化，以及何文田和黃竹坑地塊的物業發展開支。然而，現金結餘減少、出售尚餘單位使待售物業減少，以及收回應收帳項、按金及預付款項的物業發展應收帳，以上的資產增加被部分抵銷。負債總額減少 3.7% 至 612.13 億港元，主要由於支付深圳市軌道交通龍華綫車廠地塊的地價，以及為興建西港島綫而耗用列帳在應付帳項及應計費用中的政府資助。未償還貸款總額由 2012 年 12 月 31 日的 235.77 億港元，下降至 2013 年 6 月 30 日的 232.31 億港元。由於現金結餘減少，淨負債權益比率由 2012 年 12 月 31 日的 11.0% 上升至 2013 年 6 月 30 日的 11.6%。

集團於 2013 年上半年繼續維持強勁的現金狀況。不包括營運資金變動，集團來自經營活動的現金流入淨額上升 14.3% 至 73.69 億港元，與 EBITDA 的增幅相若。包括營運資金變動，在計入深圳市軌道交通龍華綫的政府資助及稅務支出後，來自經營活動的現金流入淨額僅微升 1.0% 至 80.56 億港元，這是由於 2012 年因免稅店續約而收取的額外租賃按金。從物業發展所得的現金總額為 24.22 億港元，主要來自出售「溱岸 8 號」單位及收回有關地價。計入聯營公司派發股息及償還貸款、收取沙田至中環綫委託工程的現金淨額及其他雜項的現金，期內的現金流入總額為 105.88 億港元。資本性開支總額為 76.52 億港元，包括用作興建新鐵路延綫項目的 38.57 億港元、現有業務的資產添置 14 億港元以及物業翻新及發展開支 23.95 億港元，當中包括 15.77 億元人民幣與支付深圳市軌道交通龍華綫車廠地塊的地價有關。計入每年非定額付款 8.83 億港元、利息付款淨額 2.88 億港元及股息付款 32.09 億港元，期內的現金流出總額為 120.32 億港元。

因此，集團不包括融資活動的現金流出淨額為14.44億港元。計入淨貸款償還1.06億港元，集團的現金結餘減少15.50億港元至170.59億港元。

融資活動

美國國庫債券孳息率在2012年跌至歷史低位後，於2013年持續低迷，直至5月初市場憂慮聯儲局逐步縮減債券購買規模，10年期及30年期債券孳息率分別由年率1.63%及2.82%的低位，升至6月30日的年率2.49%及3.50%。隨著國庫債券孳息率及波動性上升，美元債券發行活動於6月顯著放緩。然而，短期利率低於去年同期，3個月美元倫敦銀行同業拆息及3個月港元香港銀行同業拆息的平均水平分別下跌至年率約0.28%及0.38%。

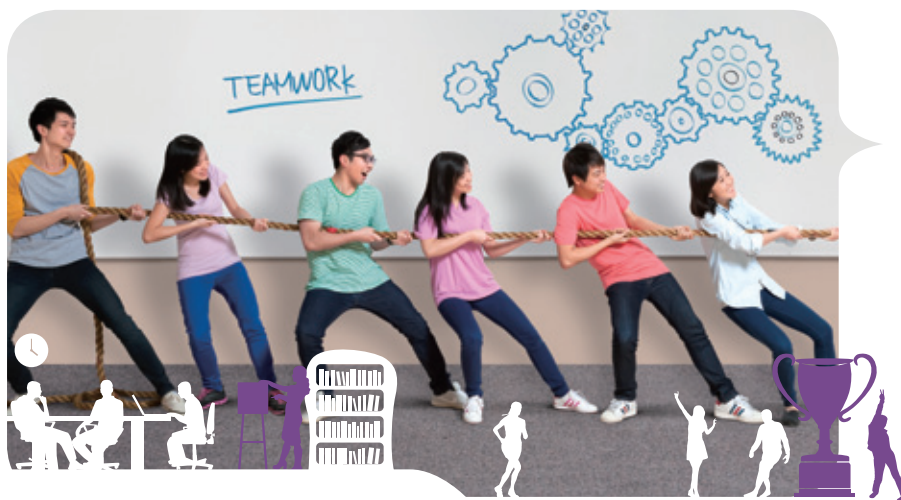
集團把握國庫債券孳息率及港元利率接近歷史低位的機會，發行兩批總值7億港元，票面年利率3.25%的30年期港元定息票據，及一項面值9,000萬美元，票面年利率3.65%的30年期美元定息票據。這些總值約14億港元的票據進一步延長了集團整體的債務還款期，並有助鎖定制具吸引力的定息長期融資。

儘管經濟持續不明朗，加上業界多項規管，期內銀行流動資金及借貸意欲卻顯著加強。貸款價格由2012年年中的高位顯著回落，而銀行亦願意提供較長年期的貸款。集團採取分散融資來源策略，於2013年上半年安排了總值23億港元的5年期及7年期雙邊循環定期貸款。

集團的流動資金仍然充裕。於2013年6月底，集團持有的現金及銀行存款共達170.60億港元，連同尚未動用的已承諾銀行信貸70.03億港元，足以應付集團於2014年上半年內的大部分資金需要。

集團審慎管理債務組合，並按照理想融資模式保持多元化的債務組合。於2013年6月底，集團未償還債項總額內須於2年內償還的佔31.1%、須於2至5年內償還佔32.3%，而須於5年後償還佔36.6%，其再融資風險處於可接受水平。外匯風險管理得宜，其中97%的未償還債項為港元債務，已對沖為港元，或以基本業務的外幣現金流量作為對沖。約60.6%的未償還債項以定息計算，利率風險屬中等程度。

於2013年上半年，主要由於定息債務比重上升，集團的加權平均借貸成本由去年同期的年率3.3%微升至年率3.5%。



人力資源

公司與其受控制附屬公司於2013年6月30日在香港及香港以外地區分別僱用15,767和6,933名員工。

為配合業務擴展及繼任安排，我們繼續招聘及培育人才。於2013年首六個月，公司共聘請了1,036名新員工，並於

內部晉升了654名員工。我們透過不同渠道進行招聘，並為見習管理人員、見習管理主任及學徒設立多項培訓計劃，以吸引和培育人才。公司的員工流失率亦維持在4.1%的低水平。

行政總裁回顧及展望

根據全球其中一家最大的人力資源服務公司 Randstad Group 所做的一項調查，公司獲選為香港「最具吸引力僱主」。這項調查結果正好印證我們於去年10月進行的「2012員工意態調查」的結果，當中88%員工表示以身為港鐵團隊一分子而感到自豪，而81%員工認同港鐵公司是一個好僱主。

透過公司的「管理人員發展計劃」及「高級行政人員發展計劃」，新一批的管理人才已加入「綜合領導人才管道」作進一步發展。公司推行「行政人員持續進修計劃」，讓行政管理人員及高級管理人員掌握最新的最佳經營實務及管理見解。公司於2013年4月首次舉辦「領袖論壇」，邀請來自不同行業的跨國企業行政總裁級行政人員分享他們的卓見。

公司長久以來推出多項計劃，以推廣力臻卓越、重視學習及用心關懷的企業文化。公司透過優質服務學院建立電視頻道「AES Channel」，在各個車站播放有關服務貼士的錄像。此外，公司推出名為「ESpedia」的手提電話學習程式，隨時隨地為員工提供與服務相關的資訊。

於2013年上半年，公司共舉辦逾2,200場「增進員工溝通計劃」溝通會，出席員工合共逾30,000人次，這有助加強部門經理與前線員工的雙向溝通。公司更進一步為行政管理人員舉辦論壇，並將行政總裁的語音訊息發送給他們，以加強高級管理人員之間的溝通及互動。

我們繼續透過「臻善圈」培訓計劃，激勵員工發揮集體創意，不斷求進。隨著京港臻善圈策導委員會的成立，中國內地的臻善文化獲得進一步加強。

於2013年首六個月，公司舉辦了3,075項課程，為每名香港員工提供3.1天的培訓日。公司在培訓和發展方面的卓越表現在國際備受表揚，並贏得美國訓練與發展協會頒發的三個獎項。

聯繫社區

為履行公司對企業責任的承諾，我們於2013年首六個月透過「鐵路人 鐵路心」計劃，舉辦了93個社區項目，獲得逾2,100名義工參與。港鐵亦支持「香港運動員就業及教育計劃」，為退休運動員提供工作機會以及生活技能培訓。

為配合在香港施工中的新鐵路項目，我們繼續透過不同渠道，用心聆聽及回應社會人士的意見。在施工期間，公司舉

辦多項慈善、環保及義工活動，與社群維持良好關係，同時以減低工程對交通、行人及居民的影響為目標。當中值得一提的是，公司在西港島綫爆炸品倉庫完成工程任務後舉辦慈善籌款活動，獲得近400名善長參與，同度一個觥籌交錯、樂韻悠揚的晚上。活動為公益金籌得124萬港元，用以為有需要人士提供更好的服務。

展望

環球經濟繼續受到不確定因素所困擾，而在過往數年增長強勁的中國內地經濟於近月亦出現增長放緩的跡象。

我們在香港和香港以外的所有經常性業務仍然表現穩健，但環球經濟的變化仍有可能對我們的業務構成一定程度的影響。隨著我們在香港以外地區的專營權業務漸趨成熟，其業務收入亦相應有所增加，而我們亦會繼續把握每個出現的新發展機會。

如前所述，按照公司目前的物業發展項目施工進度，我們預期今年下半年將不會有發展中物業項目的利潤入帳。儘管如此，出售尚餘單位仍會在今年下半年為公司帶來物業發展利潤。

展望將來，視乎市場狀況，我們預期下一批推出預售的物業發展項目將包括The Austin(柯士甸站地塊C)和日出康城第三期。

在物業發展招標活動方面，我們將視乎市場狀況，為大圍站、天水圍輕鐵站地塊和日出康城第四期進行招標。

最後，本人衷心感謝董事局同寅及港鐵全體同事在過去六個月所作出的貢獻，讓我們朝著締造全年佳績的目標邁進。本人歡迎執行總監會兩位新成員，包括於2013年7月2日獲委任為財務總監的羅卓堅先生，及於1月10日接替榮休的梁陳智明女士，獲委任為公司事務總經理的王美琪女士。



行政總裁

韋達誠

香港，2013年8月26日

主要數據

	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度	增/(減) 百分率
財務摘要 (百萬港元)			
收入			
- 香港客運業務	7,258	6,914	5.0
- 香港車站商務	2,194	1,699	29.1
- 香港物業租賃及管理業務	1,842	1,663	10.8
- 中國內地及國際附屬公司	7,025	6,402	9.7
- 其他業務	895	476	88.0
未計香港物業發展利潤、折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤	7,332	6,428 [#]	14.1
香港物業發展利潤	531	627	(15.3)
未計折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤	7,863	7,055 [#]	11.5
來自基本業務的股東應佔利潤	4,251	4,045 [#]	5.1
資產總值	207,796	206,687 [#]	0.5
貸款、其他負債及銀行透支	23,231	23,577 [^]	(1.5)
服務經營權負債	10,671	10,690 [^]	(0.2)
股東應佔總權益	146,383	142,904 [#]	2.4
財務比率			
經營毛利率 (%)	38.2	37.5 [#]	0.7個百分點
經營毛利率(不包括中國內地及國際附屬公司) (%)	56.4	56.6 [#]	(0.2)個百分點
淨負債權益比率* (%)	11.6	11.0 [#]	0.6個百分點
利息保障(倍數)	11.6	11.9 [#]	(0.3)倍
股份資料			
每股基本盈利(港元)	1.06	1.00 [#]	6.0
來自基本業務的每股基本盈利(港元)	0.73	0.70 [#]	4.3
每股股息(港元)	0.25	0.25	-
於6月30日的股價(港元)	28.60	26.45	8.1
於6月30日的市值(百萬港元)	165,808	153,053	8.3
營運摘要			
在香港的總乘客人次(百萬計)			
- 本地鐵路服務	713.3	687.5	3.7
- 過境服務	54.4	53.0	2.8
- 機場快綫	6.4	6.1	5.7
- 輕鐵及巴士	106.9	103.9	2.8
平均乘客人次(千計)			
- 本地鐵路服務(周日)	4,219	4,027	4.7
- 過境服務(每日)	300.7	291.0	3.3
- 機場快綫(每日)	35.4	33.3	6.3
- 輕鐵及巴士(周日)	610.0	587.8	3.8
每名乘客車費收入(港元)			
- 本地鐵路服務	7.04	6.93	1.6
- 過境服務	25.83	25.51	1.3
- 機場快綫	62.55	63.85	(2.0)
- 輕鐵及巴士	2.70	2.69	0.4
估專營公共交通載客量比率 (%)	46.5	45.8	0.7個百分點

* 計入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分。

因着採納中期財務報告附註1所述有關《香港會計準則第19號修訂》予以重列。

^ 於2012年12月31日的數據

公司管治及其他資料

公司深信良好公司管治為公司完善管理奠定基礎，以符合所有持份者的利益，而因此努力不懈為公司選定和落實應採納的最佳常規。

遵守《企業管治守則》

在截至2013年6月30日止六個月期間內，公司已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所載的《企業管治守則》(「守則」)內的守則條文。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

公司已採納《上市規則》附錄10所載之標準守則(「標準守則」)，在作出特定查詢後，公司確認在截至2013年6月30日止六個月期間內董事局及執行總監會成員一直遵守標準守則。

高級經理、其他指定經理及員工因其在公司所擔任的職務可能擁有未公布的股價敏感資料或內幕資料，亦已應要求遵守標準守則的規定。

此外，每位僱員亦受公司頒布的《工作操守指引》約束，必須嚴格保密未公布的股價敏感資料及內幕資料。

董事局成員多元化

誠如公司在2012年報所述，雖然守則中有關董事局成員多元化的新條文於2013年9月1日才會生效，但公司已採取措

施遵守新規定，並於2013年3月採納了新的董事局成員多元化政策(「該政策」)。

提名委員會及董事局在近期委任馬時亨教授、陳黃穗女士及陳阮德徽博士為公司的三位新任獨立非執行董事時(該等委任自2013年7月4日生效)，已將該政策考慮在內。

三位新任獨立非執行董事具來自不同界別的相關經驗，能擴闊董事局在技能、經驗及觀點與角度多樣化方面的平衡，從而提升董事局的運作。

馬時亨教授具有銀行、金融界及公共事務的豐富經驗。

陳黃穗女士致力於公共事務，並於消費者權益方面具有豐富經驗。

陳阮德徽博士是運輸業的專才，於業界內具有豐富經驗。

在該等委任後，獨立非執行董事的人數由七名增加至十名，佔目前公司董事局人數的三分之二。該比例已超逾《上市規則》要求獨立非執行董事人數佔董事局人數至少三分之一的規定。董事局內女性成員的人數亦由兩名增加至四名，約佔董事局人數的27%。

提名委員會在物色羅卓堅先生出任公司新的財務總監(「財務總監」)(自2013年7月2日起獲委任)一事上亦擔當着重要角色。

董事局及執行總監會成員

於委任三位新任獨立非執行董事及財務總監後，公司董事局及執行總監會的組成分別如下：

董事局成員

非執行董事	獨立非執行董事	執行董事
錢果豐博士(主席)	陳黃穗	韋達誠(行政總裁)
陳家強教授(財經事務及庫務局局長)	陳阮德徽博士	
運輸及房屋局局長(張炳良教授)	鄭海泉	
運輸署署長(楊何蓓茵)	方敏生	
	何承天	
	馬時亨教授	
	文禮信	
	吳亮星	
	石禮謙	
	施文信	

執行總監會成員

韋達誠 (行政總裁)
梁國權 (副行政總裁)
張少華 (人力資源總監)
周大滄 (工程總監)
金澤培 (車務總監)

羅卓堅 (財務總監)
馬琳 (法律總監及公司秘書)
鄧智輝 (物業總監)
楊美珍 (商務總監)

董事局及執行總監會成員資料變更

以下列載的董事資料變更是根據《上市規則》第 13.51B(1) 條而作出的披露。

個人資料

錢果豐博士

離任

- 中華網科技公司(主席及非執行董事)
(至2013年3月28日)
- 香港商品交易所有限公司(董事)
(至2013年3月30日)

韋達誠先生

新委任

- 香港僱主聯合會(理事會成員)(自2013年5月24日)

鄭海泉先生

新委任

- 永泰地產有限公司(獨立非執行董事)
(自2013年2月1日)

離任

- 香港特別行政區政府(「政府」)行政會議成員、立法會議員及政治委任制度官員薪津獨立委員會(主席)(至2013年3月31日)

馬時亨教授

離任

- 華潤置地有限公司(獨立非執行董事)
(至2013年7月4日)

吳亮星先生

新委任

- 玖龍紙業(控股)有限公司(獨立非執行董事)
(自2013年3月3日)

施文信先生

離任

- 香港上海滙豐銀行有限公司(非執行董事)
(至2013年5月20日)

梁國權先生

新委任

- 大學教育資助委員會 – 質素保證局(委員)
(自2013年4月1日)

鄧智輝先生

新委任

- 政府市區重建局(非執行董事)(自2013年5月1日)

持續專業培訓

董事局及執行總監會成員

作為董事培訓計劃落實執行的一部份，以及因應《上市規則》(當中包括董事局成員多元化，環境、社會及管治報告新指引，及短暫停牌)、新的《公司條例》(生效日期將於稍後刊憲)及《競爭條例》近日之發展，法律總監及公司秘書聯同公司的外聘法律顧問已於2013年1月向董事局及執行總監會成員提供相關的簡介。

公司亦致力安排董事在年內進行實地視察公司的業務營運。於首6個月期間，已安排董事視察了不同工地，包括西港島綫，讓董事更瞭解項目的建造進度。

公司管治及其他資料

董事局會議

定期董事局會議

在截至2013年6月30日止六個月期間內，董事局舉行了三次定期會議。於每次定期會議上，董事局除了審視和討論業務及財務表現報告外，亦會討論其他主要事項，當中包括：

- (i) 2013年港鐵車費按票價調整機制下修訂的原則；
- (ii) 企業管治職能年度檢討；
- (iii) 董事局成員多元化政策；
- (iv) 新鐵路項目 — 半年度匯報；
- (v) 截至2012年12月31日止年度內內部監控系統報告；
- (vi) 2012年報與帳目；
- (vii) 2013年股東周年大會；
- (viii) 合同批授；
- (ix) 40億美元債券發行計劃 — 補充章程；
- (x) 2012年員工意態調查結果；及
- (xi) 審核委員會及企業責任委員會的會議議程提要。

董事局私人/其他會議

在截至2013年6月30日止六個月期間內，主席亦召開了四次董事局私人/其他會議。

按公司與運輸及房屋局局長(代表政府)於2007年8月9日簽訂的營運協議，公司與政府須進行每五年一次的票價調整機制的檢討。為此，公司在這期間舉行了三次特別董事局會議，而由政府委任之董事均在這三次會議予以避席，亦沒有收到任何相關會議文件。有關檢討已於2013年4月完成，公司與政府所達成之協議內容亦於事後即時公布。

主席根據守則的要求與非執行董事舉行了一次董事局私人會議。在會議中，主席審視了各董事所作的貢獻，董事局的人數、架構及組成，亦討論了執行董事的表現。

股東周年大會

公司於2013年5月9日舉行了2013年股東周年大會。主席一如以往，作出了對個別主要事項以獨立決議案方式提呈表決的建議。

除了收取及考慮經審核年度財務報表、重新委任核數師及授予一般授權以發行及購回公司的股份外，股東亦以超過99%贊成票通過以下每一項決議案：

- 重選鄭海泉先生、方敏生女士及何承天先生為公司董事局成員；及
- 宣派截至2012年12月31日止年度的末期股息每股0.54港元，即全年股息為每股0.79港元，較2011年增加3.9%。

所有2013年股東周年大會的決議案均以投票方式表決通過，而投票表決結果亦已登載於公司和香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的各自網站。

為了方便未能出席2013年股東周年大會之股東，公司已於當日傍晚把整個會議過程上載於公司網站。

持續發展

公司的2012年可持續發展報告已於2013年6月公開發表及可在公司網站上查閱。在編製該報告時沿用了國際認可的「全球報告倡議組織」(Global Reporting Initiative)所制定的框架，並首次將聯交所公布的《環境、社會及管治報告指引》內的關鍵績效指標包括在內。

持續發展報告細述公司以不同的形式回應現時社會不同的需求，並同時顧及往後長遠發展的需要。

公司在可持續發展方面的成就廣獲讚譽。公司現為恒生可持續發展企業指數成份股中得到最高評分的香港公司，同時繼續躋身道瓊斯可持續發展指數及富時社會責任指數內，並獲世界經濟論壇評選為「可持續發展新領軍」(New Sustainability Champion)的16家公司之一。

董事局及執行總監會成員之股份權益

根據證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券條例」)第352條須予備存的登記冊所載，或根據標準守則向公司及聯交所具報的資料，董事局及執行總監會成員於2013年6月30日於公司股份、相關股份及債券中擁有的權益或淡倉(按證券條例第XV部所指者)的詳情如下：

於公司股份及相關股份的好倉

董事局及/ 執行總監會成員	持有的普通股數目						衍生工具		權益總額佔已 發行股本總額 百分比
	持有的普通股數目			認股權		其他	權益合計		
	個人權益*	家族權益†	公司權益	個人權益*	個人權益*				
錢果豐	52,330	-	-	-	-	-	52,330	0.00090	
韋達誠	-	-	-	888,500 (附註1)	300,000 (附註2)	-	1,188,500	0.02050	
鄭海泉	1,675	1,675	-	-	-	-	3,350	0.00006	
方敏生	1,712	-	-	-	-	-	1,712	0.00003	
施文信	5,153	-	-	-	-	-	5,153	0.00009	
楊何蓓茵	1,116	-	-	-	-	-	1,116	0.00002	
梁國權	193,000	-	23,000 (附註3)	967,000 (附註1)	-	-	1,183,000	0.02041	
張少華	13,290	-	-	467,500 (附註1)	-	-	480,790	0.00829	
周大滄	-	-	-	835,000 (附註1)	-	-	835,000	0.01440	
金澤培	2,283	-	-	734,500 (附註1)	-	-	736,783	0.01271	
馬琳	-	-	-	515,500 (附註1)	-	-	515,500	0.00889	
鄧智輝	600	-	-	(i) 584,000 (附註1) (ii) 22,000 (附註4)	-	-	606,600	0.01046	
楊美珍	13,400	-	-	618,000 (附註1)	-	-	631,400	0.01089	

董事局成員	持有的普通股數目						衍生工具		權益總額佔已 發行股本總額 百分比
	持有的普通股數目			認股權		其他	權益合計		
	個人權益*	家族權益†	公司權益	個人權益*	個人權益*				
陳黃穗(附註5)	1,116	1,675	-	-	-	-	2,791	0.00005	

附註

- 有關上述認股權的詳情，載於下列有關根據2007年認股權計劃授出而可認購普通股的認股權的詳細列表中。
- 根據證券條例第XV部所指，韋達誠先生獲授予300,000股公司股份相關的衍生權益。該衍生權益代表韋達誠先生有權於2014年6月30日(即其首次任期屆滿之日)之後獲得支付相當於300,000股公司股份的等值現金(其中35%被視為於2013年10月31日獲得，此權益將根據其僱傭合約條款處理)。
- 該23,000股股份乃由梁國權先生全資實益擁有的私人有限公司Linsan Investment Ltd.持有。
- 有關上述認股權的詳情，載於下列有關根據新入職僱員認股權計劃授出而可認購普通股的認股權的詳細列表中。
- 陳黃穗女士於2013年7月4日起獲委任為公司的獨立非執行董事。

* 實益擁有人之權益

† 配偶或未滿18歲之子女作為實益擁有人之權益

公司管治及其他資料

根據新入職僱員認股權計劃授出而可認購普通股的認股權

執行總監會成員及 合資格僱員	授出日期	授出的 認股權 數目	認股權 可予行使之期間 (日/月/年)	於2013年 1月1日 未經行使 的認股權 數目	期內 授出的 認股權 數目	期內 成為可 行使的 認股權 數目	期內 失效的 認股權 數目	期內 已行使的 認股權 數目	每股 認股權的 行使價 (港元)	於2013年 6月30日 未經行使 的認股權 數目	緊接行使 認股權 當日前之 每股加權 平均收市價 (港元)
鄧智輝	15/5/2006	213,000	25/4/2007 – 25/4/2016	22,000	-	-	-	-	20.66	22,000	-
其他合資格僱員	23/9/2005	213,000	9/9/2006 – 9/9/2015	213,000	-	-	-	213,000	15.97	-	27.40
	5/10/2006	94,000	29/9/2007 – 29/9/2016	62,500	-	-	-	-	19.732	62,500	-

附註

- 認股權的行使價乃於認股權授出時釐定，惟不得低於以下三項中之最高者：(a) 每股公司股份於緊接該等認股權授出日期前五個營業日的平均收市價；(b) 每股公司股份於授出該等認股權當日(其必須為營業日)的收市價；及(c) 每股公司股份的面值價格。
- 上述認股權將成為可行使之部份所涉及之股份比例如下：

日期	認股權成為可行使之 部份所涉及之股份比例
授出認股權日期一週年(「授出週年」)之前	無
由第一授出週年至第二授出週年當日之前一日	三分之一
由第二授出週年至第三授出週年當日之前一日	三分之二
由第三授出週年及其後	全部

根據2007年認股權計劃授出而可認購普通股的認股權

執行總監會成員及 合資格僱員	授出日期	授出的 認股權 數目	認股權 可予行使之期間 (日/月/年)	於2013年 1月1日 未經行使 的認股權 數目	期內 授出的 認股權 數目	期內 成為可 行使的 認股權 數目	期內 失效的 認股權 數目	期內 已行使的 認股權 數目	每股 認股權的 行使價 (港元)	於2013年 6月30日 未經行使 的認股權 數目	緊接行使 認股權 當日前之 每股加權 平均收市價 (港元)
韋達誠	30/3/2012	391,500	23/3/2013 – 23/3/2019	391,500	-	130,500	-	-	27.48	391,500	-
	6/5/2013	497,000	26/4/2014 – 26/4/2020	-	497,000	-	-	-	31.40	497,000	-
梁國權	12/12/2007	170,000	10/12/2008 – 10/12/2014	170,000	-	-	-	-	27.60	170,000	-
	9/12/2008	170,000	8/12/2009 – 8/12/2015	170,000	-	-	-	170,000	18.30	-	31.95
	10/12/2009	170,000	8/12/2010 – 8/12/2016	170,000	-	-	-	-	26.85	170,000	-
	17/12/2010	170,000	16/12/2011 – 16/12/2017	170,000	-	-	-	-	28.84	170,000	-
	30/3/2012	201,000	23/3/2013 – 23/3/2019	201,000	-	67,000	-	-	27.48	201,000	-
	6/5/2013	256,000	26/4/2014 – 26/4/2020	-	256,000	-	-	-	31.40	256,000	-
張少華	11/12/2009	65,000	8/12/2010 – 8/12/2016	65,000	-	-	-	-	26.85	65,000	-
	21/7/2010	35,000	28/6/2011 – 28/6/2017	35,000	-	11,000	-	-	27.73	35,000	-
	20/12/2010	65,000	16/12/2011 – 16/12/2017	65,000	-	-	-	-	28.84	65,000	-
	30/3/2012	122,000	23/3/2013 – 23/3/2019	122,000	-	41,000	-	-	27.48	122,000	-
	6/5/2013	180,500	26/4/2014 – 26/4/2020	-	180,500	-	-	-	31.40	180,500	-
周大滄	18/6/2009	85,000	12/6/2010 – 12/6/2016	85,000	-	-	-	-	24.50	85,000	-
	10/12/2009	170,000	8/12/2010 – 8/12/2016	170,000	-	-	-	-	26.85	170,000	-
	17/12/2010	170,000	16/12/2011 – 16/12/2017	170,000	-	-	-	-	28.84	170,000	-
	30/3/2012	184,500	23/3/2013 – 23/3/2019	184,500	-	61,500	-	-	27.48	184,500	-
	6/5/2013	225,500	26/4/2014 – 26/4/2020	-	225,500	-	-	-	31.40	225,500	-
	金澤培	13/12/2007	75,000	10/12/2008 – 10/12/2014	75,000	-	-	-	-	27.60	75,000
14/12/2009		65,000	8/12/2010 – 8/12/2016	65,000	-	-	-	-	26.85	65,000	-
21/7/2010		50,000	28/6/2011 – 28/6/2017	50,000	-	16,000	-	-	27.73	50,000	-
17/12/2010		170,000	16/12/2011 – 16/12/2017	170,000	-	-	-	-	28.84	170,000	-
30/3/2012		172,000	23/3/2013 – 23/3/2019	172,000	-	57,500	-	-	27.48	172,000	-
6/5/2013		202,500	26/4/2014 – 26/4/2020	-	202,500	-	-	-	31.40	202,500	-
馬琳	12/12/2007	55,000	10/12/2008 – 10/12/2014	18,000	-	-	-	-	27.60	18,000	-
	10/12/2009	65,000	8/12/2010 – 8/12/2016	65,000	-	-	-	-	26.85	65,000	-
	17/12/2010	90,000	16/12/2011 – 16/12/2017	90,000	-	-	-	-	28.84	90,000	-
	30/3/2012	158,500	23/3/2013 – 23/3/2019	158,500	-	53,000	-	-	27.48	158,500	-
	6/5/2013	184,000	26/4/2014 – 26/4/2020	-	184,000	-	-	-	31.40	184,000	-

根據2007年認股權計劃授出而可認購普通股的認股權(續)

執行總監會成員及 合資格僱員	授出日期	授出的 認股權 數目	認股權 可予行使之期間 (日/月/年)	於2013年 1月1日 未經行使 的認股權 數目	期內 授出的 認股權 數目	期內 成為可 行使的 認股權 數目	期內 失效的 認股權 數目	期內 已行使的 認股權 數目	每股 認股權的 行使價 (港元)	於2013年 6月30日 未經行使 的認股權 數目	緊接行使 認股權 當日之前 每股加權 平均收市價 (港元)
鄧智輝	13/12/2007	65,000	10/12/2008 – 10/12/2014	65,000	–	–	–	–	27.60	65,000	–
	12/12/2008	65,000	8/12/2009 – 8/12/2015	43,000	–	–	–	–	18.30	43,000	–
	15/12/2009	65,000	8/12/2010 – 8/12/2016	65,000	–	–	–	–	26.85	65,000	–
	17/12/2010	65,000	16/12/2011 – 16/12/2017	65,000	–	–	–	–	28.84	65,000	–
	30/3/2012	163,500	23/3/2013 – 23/3/2019	163,500	–	54,500	–	–	27.48	163,500	–
	6/5/2013	182,500	26/4/2014 – 26/4/2020	–	182,500	–	–	–	31.40	182,500	–
楊美珍	12/12/2007	75,000	10/12/2008 – 10/12/2014	75,000	–	–	–	–	27.60	75,000	–
	10/12/2008	65,000	8/12/2009 – 8/12/2015	65,000	–	–	–	–	18.30	65,000	–
	10/12/2009	65,000	8/12/2010 – 8/12/2016	65,000	–	–	–	–	26.85	65,000	–
	17/12/2010	65,000	16/12/2011 – 16/12/2017	65,000	–	–	–	–	28.84	65,000	–
	30/3/2012	161,000	23/3/2013 – 23/3/2019	161,000	–	54,000	–	–	27.48	161,000	–
	6/5/2013	187,000	26/4/2014 – 26/4/2020	–	187,000	–	–	–	31.40	187,000	–
其他合資格僱員	11/12/2007	45,000	10/12/2008 – 10/12/2014	45,000	–	–	–	–	27.60	45,000	–
	12/12/2007	2,365,000	10/12/2008 – 10/12/2014	1,070,000	–	–	–	420,000	27.60	650,000	31.55
	13/12/2007	1,665,000	10/12/2008 – 10/12/2014	1,465,000	–	–	–	289,000	27.60	1,176,000	31.31
	14/12/2007	1,005,000	10/12/2008 – 10/12/2014	550,000	–	–	–	–	27.60	550,000	–
	15/12/2007	435,000	10/12/2008 – 10/12/2014	88,000	–	–	–	–	27.60	88,000	–
	17/12/2007	835,000	10/12/2008 – 10/12/2014	635,000	–	–	–	12,000	27.60	623,000	31.95
	18/12/2007	445,000	10/12/2008 – 10/12/2014	230,000	–	–	–	–	27.60	230,000	–
	19/12/2007	115,000	10/12/2008 – 10/12/2014	80,000	–	–	–	–	27.60	80,000	–
	20/12/2007	190,000	10/12/2008 – 10/12/2014	190,000	–	–	–	–	27.60	190,000	–
	22/12/2007	35,000	10/12/2008 – 10/12/2014	35,000	–	–	–	35,000	27.60	–	30.60
	24/12/2007	118,000	10/12/2008 – 10/12/2014	118,000	–	–	–	–	27.60	118,000	–
	28/12/2007	35,000	10/12/2008 – 10/12/2014	35,000	–	–	–	–	27.60	35,000	–
	31/12/2007	130,000	10/12/2008 – 10/12/2014	130,000	–	–	–	–	27.60	130,000	–
	2/1/2008	75,000	10/12/2008 – 10/12/2014	35,000	–	–	–	–	27.60	35,000	–
	3/1/2008	40,000	10/12/2008 – 10/12/2014	40,000	–	–	–	–	27.60	40,000	–
	7/1/2008	125,000	10/12/2008 – 10/12/2014	80,000	–	–	–	80,000	27.60	–	31.12
	28/3/2008	255,000	26/3/2009 – 26/3/2015	180,000	–	–	–	41,000	26.52	139,000	32.44
	31/3/2008	379,000	26/3/2009 – 26/3/2015	230,000	–	–	–	15,000	26.52	215,000	32.00
	1/4/2008	261,000	26/3/2009 – 26/3/2015	204,000	–	–	–	34,000	26.52	170,000	31.24
	2/4/2008	296,000	26/3/2009 – 26/3/2015	236,000	–	–	–	17,000	26.52	219,000	31.60
	3/4/2008	171,000	26/3/2009 – 26/3/2015	100,000	–	–	–	25,000	26.52	75,000	32.71
	4/4/2008	23,000	26/3/2009 – 26/3/2015	23,000	–	–	–	–	26.52	23,000	–
	5/4/2008	17,000	26/3/2009 – 26/3/2015	17,000	–	–	–	–	26.52	17,000	–
	7/4/2008	390,000	26/3/2009 – 26/3/2015	268,000	–	–	–	32,000	26.52	236,000	31.66
	8/4/2008	174,000	26/3/2009 – 26/3/2015	96,000	–	–	7,000	20,000	26.52	69,000	31.39
	9/4/2008	85,000	26/3/2009 – 26/3/2015	60,000	–	–	–	17,000	26.52	43,000	30.90
	10/4/2008	58,000	26/3/2009 – 26/3/2015	58,000	–	–	–	–	26.52	58,000	–
	11/4/2008	134,000	26/3/2009 – 26/3/2015	94,000	–	–	–	5,000	26.52	89,000	32.15
	12/4/2008	48,000	26/3/2009 – 26/3/2015	48,000	–	–	–	17,000	26.52	31,000	31.95
	14/4/2008	40,000	26/3/2009 – 26/3/2015	40,000	–	–	–	–	26.52	40,000	–
	15/4/2008	34,000	26/3/2009 – 26/3/2015	34,000	–	–	–	–	26.52	34,000	–
	16/4/2008	57,000	26/3/2009 – 26/3/2015	40,000	–	–	–	–	26.52	40,000	–
	17/4/2008	147,000	26/3/2009 – 26/3/2015	107,000	–	–	–	–	26.52	107,000	–
18/4/2008	32,000	26/3/2009 – 26/3/2015	15,000	–	–	–	–	26.52	15,000	–	
19/4/2008	25,000	26/3/2009 – 26/3/2015	25,000	–	–	–	–	26.52	25,000	–	
21/4/2008	66,000	26/3/2009 – 26/3/2015	66,000	–	–	–	–	26.52	66,000	–	
23/4/2008	34,000	26/3/2009 – 26/3/2015	19,000	–	–	–	–	26.52	19,000	–	
8/12/2008	90,000	8/12/2009 – 8/12/2015	45,000	–	–	–	–	18.30	45,000	–	
9/12/2008	1,293,000	8/12/2009 – 8/12/2015	282,000	–	–	–	25,000	18.30	257,000	32.00	
10/12/2008	2,046,400	8/12/2009 – 8/12/2015	921,400	–	–	–	70,000	18.30	851,400	30.78	
11/12/2008	2,394,200	8/12/2009 – 8/12/2015	1,129,000	–	–	–	62,500	18.30	1,066,500	31.87	
12/12/2008	1,416,500	8/12/2009 – 8/12/2015	671,500	–	–	–	13,500	18.30	658,000	30.85	
13/12/2008	84,500	8/12/2009 – 8/12/2015	40,500	–	–	–	–	18.30	40,500	–	
14/12/2008	88,200	8/12/2009 – 8/12/2015	45,000	–	–	–	–	18.30	45,000	–	
15/12/2008	1,084,700	8/12/2009 – 8/12/2015	555,200	–	–	–	52,000	18.30	503,200	31.06	
16/12/2008	581,500	8/12/2009 – 8/12/2015	361,500	–	–	–	72,500	18.30	289,000	30.90	
17/12/2008	513,500	8/12/2009 – 8/12/2015	348,000	–	–	–	87,500	18.30	260,500	32.01	
18/12/2008	611,500	8/12/2009 – 8/12/2015	233,000	–	–	–	106,500	18.30	126,500	30.64	
19/12/2008	198,000	8/12/2009 – 8/12/2015	88,000	–	–	–	25,000	18.30	63,000	31.30	
20/12/2008	19,000	8/12/2009 – 8/12/2015	19,000	–	–	–	–	18.30	19,000	–	

公司管治及其他資料

根據2007年認股權計劃授出而可認購普通股的認股權(續)

執行總監會成員及 合資格僱員	授出日期	授出的 認股權 數目	認股權 可予行使之期間 (日/月/年)	於2013年 1月1日 未經行使 的認股權 數目	期內 授出的 認股權 數目	期內 成為可 行使的 認股權 數目	期內 失效的 認股權 數目	期內 已行使的 認股權 數目	每股 認股權的 行使價 (港元)	於2013年 6月30日 未經行使 的認股權 數目	緊接行使 認股權 當日之前 每股加權 平均收市價 (港元)
其他合資格僱員	22/12/2008	772,500	8/12/2009 – 8/12/2015	288,500	–	–	–	55,000	18.30	233,500	31.70
	23/12/2008	306,000	8/12/2009 – 8/12/2015	162,000	–	–	–	25,000	18.30	137,000	31.05
	24/12/2008	500,500	8/12/2009 – 8/12/2015	197,000	–	–	–	15,000	18.30	182,000	31.35
	25/12/2008	45,000	8/12/2009 – 8/12/2015	45,000	–	–	–	–	18.30	45,000	–
	29/12/2008	148,000	8/12/2009 – 8/12/2015	59,000	–	–	–	–	18.30	59,000	–
	30/12/2008	19,000	8/12/2009 – 8/12/2015	19,000	–	–	–	–	18.30	19,000	–
	18/6/2009	170,000	12/6/2010 – 12/6/2016	45,000	–	–	–	–	24.50	45,000	–
	6/7/2009	45,000	12/6/2010 – 12/6/2016	45,000	–	–	–	–	24.50	45,000	–
	9/12/2009	670,000	8/12/2010 – 8/12/2016	520,000	–	–	–	–	26.85	520,000	–
	10/12/2009	2,381,000	8/12/2010 – 8/12/2016	1,696,500	–	–	–	292,500	26.85	1,404,000	31.30
	11/12/2009	2,297,000	8/12/2010 – 8/12/2016	1,886,000	–	–	–	147,000	26.85	1,739,000	31.29
	12/12/2009	610,000	8/12/2010 – 8/12/2016	429,000	–	–	–	–	26.85	429,000	–
	13/12/2009	19,000	8/12/2010 – 8/12/2016	12,500	–	–	–	–	26.85	12,500	–
	14/12/2009	2,443,000	8/12/2010 – 8/12/2016	2,071,500	–	–	–	223,000	26.85	1,848,500	31.43
	15/12/2009	2,773,000	8/12/2010 – 8/12/2016	2,183,500	–	–	–	216,000	26.85	1,967,500	31.60
	16/12/2009	1,550,000	8/12/2010 – 8/12/2016	1,170,000	–	–	–	209,500	26.85	960,500	31.44
	17/12/2009	1,000,000	8/12/2010 – 8/12/2016	893,000	–	–	–	168,000	26.85	725,000	31.31
	18/12/2009	389,000	8/12/2010 – 8/12/2016	314,000	–	–	–	34,000	26.85	280,000	31.14
	19/12/2009	70,000	8/12/2010 – 8/12/2016	70,000	–	–	–	–	26.85	70,000	–
	20/12/2009	75,000	8/12/2010 – 8/12/2016	75,000	–	–	–	–	26.85	75,000	–
	21/12/2009	520,000	8/12/2010 – 8/12/2016	367,000	–	–	–	38,000	26.85	329,000	31.50
	22/12/2009	256,000	8/12/2010 – 8/12/2016	172,000	–	–	–	–	26.85	172,000	–
	21/7/2010	270,000	28/6/2011 – 28/6/2017	105,000	–	30,000	15,000	–	27.73	90,000	–
	16/12/2010	194,000	16/12/2011 – 16/12/2017	194,000	–	–	–	–	28.84	194,000	–
	17/12/2010	4,737,000	16/12/2011 – 16/12/2017	4,388,500	–	–	31,000	129,500	28.84	4,228,000	31.65
	18/12/2010	673,000	16/12/2011 – 16/12/2017	673,000	–	–	–	–	28.84	673,000	–
	19/12/2010	174,000	16/12/2011 – 16/12/2017	155,000	–	–	13,000	44,000	28.84	98,000	31.95
	20/12/2010	4,789,500	16/12/2011 – 16/12/2017	4,292,000	–	6,000	23,000	213,000	28.84	4,056,000	31.54
	21/12/2010	3,020,000	16/12/2011 – 16/12/2017	2,757,000	–	–	–	166,500	28.84	2,590,500	31.58
	22/12/2010	975,000	16/12/2011 – 16/12/2017	934,500	–	–	–	15,000	28.84	919,500	32.40
	23/12/2010	189,000	16/12/2011 – 16/12/2017	144,000	–	–	8,000	17,000	28.84	119,000	32.20
	7/7/2011	215,000	27/6/2012 – 27/6/2018	215,000	–	72,500	–	37,000	26.96	178,000	31.21
	30/3/2012	15,363,000	23/3/2013 – 23/3/2019	15,118,500	–	5,065,500	177,000	296,000	27.48	14,645,500	31.53
	6/5/2013	19,690,000	26/4/2014 – 26/4/2020	–	19,690,000	–	51,000	–	31.40	19,639,000	–

附註

- 認股權的行使價乃於認股權授出時釐定，惟不得低於以下三項中之最高者：(a) 每股公司股份於緊接該等認股權授出日期前五個營業日的平均收市價；(b) 每股公司股份於授出該等認股權當日(其必須為營業日)的收市價；及(c) 每股公司股份的面值價格。
- 上述認股權將成為可行使之部份所涉及之股份比例如下：

日期	認股權成為可行使之 部份所涉及之股份比例
授出認股權日期一週年(「授出週年」)之前	無
由第一授出週年至第二授出週年當日之前一日	三分之一
由第二授出週年至第三授出週年當日之前一日	三分之二
由第三授出週年及其後	全部

截至2013年6月30日止六個月之期間內，根據2007年認股權計劃，532名僱員獲授21,605,000份可認購公司股份的認股權。有關授予認股權的詳情載於上文的列表。緊接認股權授出之日期前，每股股份之收市價載列如下。根據這計劃的

條款，每名承授人須按要求向公司支付1.00港元，作為獲授認股權的代價。所授出的認股權按應計已完成等待期的基準在帳目中確認。以「柏力克—舒爾斯」期權定價模式估計，於授出日期授出每份認股權的加權平均價值如下：

授出日期	緊接授出日期前的每股股份收市價(港元)	預期無風險息率(%)	預計年期(年)	預期波幅	預期每股股息(港元)	每份認股權之加權平均價值(港元)
6/5/2013	31.95	0.21	3.5	0.15	0.79	2.33

「柏力克—舒爾斯」期權定價模式是為評估所買賣的期權的公允價值而設，當中須作出高度主觀的假設，包括預計年期及股價波幅。由於公司的認股權的特性與所買賣的期權的特性差異甚大，並因為主觀假設變化可大幅影響公允價值的評估結果，因此「柏力克—舒爾斯」期權定價模式不一定能對認股權的公允價值作出可靠的評估。

除上文所披露者外：

按公司根據證券條例第352條而備存的登記冊所載，或根據標準守則向公司及聯交所具報的資料：

A 公司董事局或執行總監會成員概無於公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有任何權益或淡倉(按證券條例第XV部所指者)；及

B 截至2013年6月30日止六個月之期間內，董事局及執行總監會成員及彼等之配偶或18歲以下之子女概無擁有任何認購公司股本或債券的權利，亦無行使任何該等權利。

主要股東權益

按公司根據證券條例第336條而備存的登記冊所載，於2013年6月30日擁有公司股本票面值5%或以上權益者的名稱及有關的股份數目列示如下：

名稱	普通股數目	普通股佔已發行股本總額百分比
財政司司長法團(代表政府之受託人)	4,434,552,207	76.49

公司已獲政府知會，於2013年6月30日，公司約0.39%股份乃為外匯基金持有。外匯基金是根據外匯基金條例(香港法例第66章)成立的基金，由財政司司長控制。

有關控權股東強制履行承諾的貸款協議

截至2013年6月30日，附有控股權限制的集團借貸合共179.69億港元，到期日介乎2013年至2043年不等；另有已承諾但未動用銀行信貸66億港元及債務發行計劃可動用餘額共133.08億港元。限制條件是要求政府作為公司的控權股東，須維持擁有公司附表決權股份面值一半以上的股權，否則集團或會被要求即時償還借貸及取消未動用信貸。

買賣或贖回上市證券

公司及其附屬公司於2013年6月30日止六個月內並無買賣或贖回任何集團的上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

公司之股份過戶登記處於2013年9月10日至2013年9月16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2013年9月9日下午4時30分或之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室。2013年度中期股息預計於2013年9月27日或該日前後以港元現金派發予於2013年9月16日營業時間結束時名列公司股東名冊的股東。

綜合損益表

百萬港元	附註	截至2013年 6月30日止半年度 (未經審核)	截至2012年 6月30日止半年度 (未經審核及重列)
香港客運業務收入		7,258	6,914
香港車站商務收入		2,194	1,699
香港物業租賃及管理業務收入		1,842	1,663
中國內地及國際附屬公司收入	2	7,025	6,402
其他業務收入		895	476
		19,214	17,154
香港客運業務開支			
– 員工薪酬及有關費用		(1,916)	(1,854)
– 水電費用		(604)	(561)
– 營運鐵路的地租及差餉		(127)	(113)
– 耗用的存料與備料		(232)	(226)
– 保養及相關工程		(518)	(484)
– 鐵路配套服務		(119)	(103)
– 一般及行政開支		(187)	(179)
– 其他費用		(119)	(105)
		(3,822)	(3,625)
香港車站商務開支		(206)	(188)
香港物業租賃及管理業務開支		(304)	(278)
中國內地及國際附屬公司開支	2	(6,565)	(6,059)
其他業務開支		(830)	(476)
項目研究及業務發展開支		(155)	(100)
未計折舊、攤銷及每年非定額付款前經營開支		(11,882)	(10,726)
未計香港物業發展利潤、折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤		7,332	6,428
香港物業發展利潤	3	531	627
未計折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤		7,863	7,055
折舊及攤銷		(1,641)	(1,613)
每年非定額付款		(589)	(402)
未計利息及財務開支前經營利潤		5,633	5,040
利息及財務開支	4	(435)	(432)
投資物業重估		1,907	1,740
應佔聯營公司利潤或虧損	5	51	299
除稅前利潤		7,156	6,647
所得稅	6	(900)	(781)
期內利潤		6,256	5,866
下列人士應佔：			
– 公司股東		6,158	5,785
– 非控股權益		98	81
期內利潤		6,256	5,866
公司股東應佔期內利潤：			
– 來自未計及物業發展利潤前基本業務		3,804	3,521
– 來自物業發展		447	524
– 來自基本業務		4,251	4,045
– 來自投資物業重估		1,907	1,740
		6,158	5,785
每股盈利：	8		
– 基本		HK\$1.06	HK\$1.00
– 攤薄		HK\$1.06	HK\$1.00

第37至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分；派發予公司股東的股息詳情載於附註7。

綜合全面收益表

百萬港元	附註	截至2013年 6月30日止半年度 (未經審核)	截至2012年 6月30日止半年度 (未經審核及重列)
期內利潤		6,256	5,866
期內其他全面收益(除稅及重新分類調整後)：			
不會重新分類至損益的項目：			
– 自用土地及樓宇重估盈餘		255	119
– 重新計量界定福利計劃淨負債的影響		–	1,989
		255	2,108
其後可能重新分類至損益的項目：			
– 折算的匯兌差額：			
– 海外附屬公司及聯營公司財務報表		29	(49)
– 非控股權益		(26)	(1)
– 現金流量對沖：對沖儲備淨變動		38	(1)
		41	(51)
	10	296	2,057
期內全面收益總額		6,552	7,923
下列人士應佔：			
– 公司股東		6,480	7,843
– 非控股權益		72	80
期內全面收益總額		6,552	7,923

綜合資產負債表

百萬港元	附註	於2013年6月30日 (未經審核)	於2012年12月31日 (已審核及重列)
資產			
固定資產			
- 投資物業	11	57,340	55,314
- 其他物業、機器及設備	12	75,532	76,088
- 服務經營權資產	13	24,932	24,492
		157,804	155,894
物業管理權		31	31
在建鐵路工程	14	9,780	7,458
發展中物業	15	10,803	10,430
遞延開支		15	15
聯營公司權益		4,273	4,258
遞延稅項資產	22	16	21
證券投資		471	393
待售物業	16	2,041	3,016
財務衍生工具資產	17	146	256
存料與備料		1,263	1,220
應收帳項、按金及預付款項	18	3,338	4,246
應收關連人士款項	19	755	785
現金、銀行結餘及存款		17,060	18,664
		207,796	206,687
負債			
銀行透支		1	55
短期貸款		-	300
應付帳項及應計費用	20	13,519	16,530
本期所得稅		739	406
工程合約保證金		1,005	948
應付關連人士款項	19	1,123	1,061
貸款及其他債務	21	23,230	23,222
服務經營權負債		10,671	10,690
財務衍生工具負債	17	170	132
非控股權益持有者貸款		140	157
遞延收益		881	488
遞延稅項負債	22	9,734	9,587
		61,213	63,576
淨資產			
股本及儲備			
股本、股份溢價及資本儲備	23	44,409	44,281
其他儲備		101,974	98,623
公司股東應佔總權益			
非控股權益			
總權益			
		146,383	142,904
		200	207
		146,583	143,111

第37至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合現金流量表

百萬港元	附註	截至2013年 6月30日止半年度 (未經審核)	截至2012年 6月30日止半年度 (未經審核)
經營活動現金流量			
經營活動產生的現金	25	7,855	7,817
收取為營運深圳市軌道交通龍華綫的政府資助		661	637
已付本期稅項			
– 已付香港利得稅		(405)	(441)
– 已付中國內地及海外稅項		(55)	(38)
經營活動所得的現金淨額		8,056	7,975
投資活動現金流量			
資本性開支			
– 購入香港客運及相關營運資產		(1,387)	(1,178)
– 西港島綫項目		(1,387)	(1,325)
– 南港島綫(東段)項目		(1,641)	(1,129)
– 觀塘綫延綫項目		(575)	(560)
– 深圳市軌道交通龍華綫項目		(254)	(472)
– 物業發展項目		(2,320)	(364)
– 物業改善及裝修工程		(75)	(33)
– 其他資本性工程		(13)	(39)
有關沙田至中環綫的委託工程收入/(支出)淨額		36	(118)
每年非定額付款		(883)	(647)
收取與物業發展有關的款項		2,422	2,625
於存入或抵押時到期日超過三個月的銀行存款增加		(257)	(2,969)
購入證券投資所付款項		(131)	(183)
出售或贖回證券投資所得款項		48	1,050
清理固定資產所得款項		3	4
收取聯營公司償還貸款		12	11
已收聯營公司股息		34	202
投資活動耗用的現金淨額		(6,368)	(5,125)
融資活動現金流量			
根據認股權計劃發行股本所得款項		108	32
取用貸款		1,700	208
發行資本市場借貸工具所得款項		1,361	3,217
償還貸款		(861)	(232)
償還資本市場借貸工具		(2,306)	–
已付利息		(423)	(404)
已收利息		157	108
已付財務開支		(22)	(34)
已付公司股東股息		(3,130)	(2,951)
已付非控股權益持有者股息		(79)	(69)
融資活動耗用的現金淨額		(3,495)	(125)
現金及現金等價物淨(減少)/增加		(1,807)	2,725
於1月1日的現金及現金等價物		5,105	3,427
於6月30日的現金及現金等價物		3,298	6,152
現金及現金等價物結餘分析			
綜合資產負債表中的現金、銀行結餘及存款		17,060	21,794
於存入時到期日超過三個月或已抵押的銀行存款		(13,761)	(15,642)
銀行透支		(1)	–
綜合現金流量表中的現金及現金等價物		3,298	6,152

第37至52頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

未經審核的中期財務報告附註

1 編製基準

本中期財務報告乃未經審核，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；畢馬威會計師事務所致董事局的獨立審閱報告載於第53頁。此外，本中期財務報告已經過公司審核委員會審閱。

本中期財務報告乃按照香港聯合交易所有限公司的《證券上市規則》適用的披露規定而編製，包括符合香港會計師公會頒布的《香港會計準則》(「HKAS」)34「中期財務報告」。

按照HKAS 34編製中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用及直至目前為止年度彙報的資產、負債、收入與支出金額，實際業績可能有別於該等估計。

本中期財務報告包括簡要綜合帳項及若干註釋，當中載有若干事項及交易的闡釋，對瞭解公司及其附屬公司(統稱「集團」)及集團於聯營公司的權益自2012年年度帳項發出後的財務狀況及業績的轉變極為重要。此簡要綜合中期帳項及附註並不包括按照《香港財務報告準則》(「HKFRS」)所編製的完整帳項的所有資料。

本中期財務報告內所載截至2012年12月31日止財政年度的財務資料，並不構成公司於該財政年度的法定帳項，但資料則來自該等帳項。截至2012年12月31日止年度的法定帳項(核數師已於2013年3月11日在其發出的報告內表示無保留意見)在公司的註冊辦事處備索。

除下述因首次採納新HKFRS或HKFRS的修訂而產生的會計政策變動外，此中期財務報告所採用的會計政策與2012年年度帳項所採用的一致。

香港會計師公會頒布了數項於集團本會計年度首次生效的新訂及修訂《香港財務報告準則》(「HKFRS」)，當中，下列的新訂或修訂與集團的財務帳項有關：

- HKAS 1修訂「財務報表之呈列—呈報其他全面收益項目」
- HKFRS 10「綜合財務報表」
- HKFRS 12「其他實體權益之披露」
- HKFRS 13「公允價值計量」
- HKAS 19修訂「僱員福利」

HKAS 1修訂要求個體把日後在符合特定條件時可重新分類至損益之其他全面收益項目與將不會重新分類至損益之項目分開呈報，集團在這中期財務報告中對其他全面收益之呈報已作出相應的修改。

HKFRS 10引進一單一控制權模型來決定應否將投資個體綜合計算，其着眼點為個體是否擁有權力主導投資個體、是否會從參與投資個體運作而獲得或承受可變回報的權利或風險，及是否有能力去行使其權力來影響這些回報的多寡。採納此準則沒有改變集團對其投資個體，包括八達通控股有限公司及其附屬公司(「八達通集團」)於2013年1月1日之控制權結論，唯集團過往將八達通集團統稱為無控制權附屬公司，而現在則根據HKFRS 10所轉載的定義而改稱為集團之聯營公司，並繼續以權益法入帳。

HKFRS 12將個體有關於附屬公司、合營安排、聯營公司及非綜合計算的結構性個體之權益的所有披露規定結集在一個會計準則中。HKFRS 12所載的披露規定一般都較現行相關的準則廣泛。由於這些披露規定只適用於全面財務報告，集團並沒有因採納HKFRS 12而在此中期財務報告中增加相關的披露。

HKFRS 13以單一指引替代現時列載於個別準則內有關公允價值計量的指引，並對有關財務工具及非財務工具的公允價值計量作出更廣泛的披露要求，當中有些是特別要求於中期財務報告中披露，而集團已於附註24作出這些特定披露。

HKAS 19修訂引進了多項界定福利計劃的會計修訂。其中，HKAS 19修訂取消了「走廊法」的應用，即按照參與計劃的僱員的預期平均尚餘工作年期遞延確認並在損益表中攤銷界定福利計劃所產生的精算損益。根據此修訂，所有精算損益必須立即確認為其他綜合收益。HKAS 19修訂亦更改了釐定計劃資產收益的基準，由以往的預期回報更改為以放款責任貼現率來計算的利息收入，並要求即時確認無論歸屬與否的過往服務成本。

未經審核的中期財務報告附註

1 編製基準(續)

因採納HKAS 19修訂，集團已就其先前所採用「走廊法」的界定福利計劃有關的會計政策作出更改，此會計政策變更已獲追溯應用以重列於2012年12月31日的結餘及截至2012年6月30日止半年度的業績如下：

百萬港元	如前匯報	採納HKAS 19 修訂的影響	重列
截至2012年6月30日止半年度綜合損益表			
香港客運業務開支 — 員工薪酬及有關費用	(1,763)	(91)	(1,854)
利得稅	(796)	15	(781)
期內利潤	5,942	(76)	5,866
基本及攤薄每股盈利	HK\$1.01	(HK\$0.01)	HK\$1.00
截至2012年6月30日止半年度綜合全面收益表			
重新計量界定福利計劃淨負債的影響	—	1,989	1,989
期內全面收益總額	6,010	1,913	7,923
於2012年12月31日綜合資產負債表			
應收帳項、按金及預付款項	4,474	(228)	4,246
應付帳項及應計費用	15,119	1,411	16,530
遞延稅項負債	9,857	(270)	9,587
其他儲備 — 保留溢利	97,201	(1,369)	95,832

2 中國內地及國際附屬公司收入及支出

有關中國內地及國際附屬公司的收入及支出包括：

百萬港元	香港以外鐵路附屬公司				中國內地 物業活動	中國內地及 國際附屬公司 總計
	斯德哥爾摩 地鐵	墨爾本 鐵路	深圳市 軌道交通 龍華綫	總計		
截至2013年6月30日止半年度						
收入	1,666	5,060	228	6,954	71	7,025
支出	1,591	4,738	177	6,506	59	6,565
截至2012年6月30日止半年度						
收入	1,562	4,582	191	6,335	67	6,402
支出	1,517	4,312	173	6,002	57	6,059

3 香港物業發展利潤

香港物業發展利潤包括：

百萬港元	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度
分佔發展所得的盈餘	490	627
收取物業作投資用途所得的收入	44	—
其他費用扣除雜項收入的淨額	(3)	—
	531	627

4 利息及財務開支

利息及財務開支包括：

百萬港元	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度
利息開支	757	735
已耗用深圳市軌道交通龍華綫營運的政府資助	(125)	(125)
財務衍生工具	32	28
利息開支資本化	(127)	(71)
	537	567
利息收入	(110)	(172)
利息收入資本化	8	37
	(102)	(135)
	435	432

5 應佔聯營公司利潤或虧損

應佔聯營公司利潤或虧損包括：

百萬港元	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度 (重列)
應佔除稅前利潤或虧損	85	281
應佔稅項(支出)/抵免	(34)	18
	51	299

6 所得稅

綜合損益表的所得稅代表：

百萬港元	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度 (重列)
本期稅項		
– 期內香港利得稅項，按稅率16.5%(2012年：16.5%)撥備	696	666
– 期內中國內地及海外稅項	105	87
	801	753
遞延稅項		
– 有關源自及撥回下列項目的暫時差異：		
– 稅務虧損	7	–
– 超過相關折舊的折舊免稅額	89	5
– 撥備及其他	3	23
	99	28
	900	781

於2013年6月30日止半年度香港利得稅本期稅項撥備乃以期內估計評稅利潤於扣除累計稅務虧損後，按稅率16.5%(2012年：16.5%)計算。中國內地及海外附屬公司的本期稅項乃按相關國家適用的現行稅率計算。

遞延稅項撥備以在香港產生的暫時差異，按香港利得稅率16.5%(2012年：16.5%)計算。而在中國內地及海外產生的遞延稅項則按相關國家適用的現行稅率計算。

未經審核的中期財務報告附註

7 股息

已付及擬派發予公司股東的股息包括：

百萬港元	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度
與期內有關的應付股息		
– 結算日後宣派的中期股息每股0.25港元(2012年：每股0.25港元)	1,449	1,447
與去年有關的已付股息		
– 於期內批准及支付的末期股息每股0.54港元(2011年：每股0.51港元)	3,130	2,951

8 每股盈利

A 每股基本盈利

每股基本盈利以截至2013年6月30日止半年度的股東應佔利潤61.58億港元(2012年：57.85億港元(重列))，及期內已發行的加權平均普通股數5,795,654,610股(2012年：5,785,696,289股)計算如下：

	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度
於1月1日已發行普通股	5,793,196,650	5,784,871,250
已行使認股權的影響	2,457,960	825,039
於6月30日的加權平均普通股數	5,795,654,610	5,785,696,289

B 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利以截至2013年6月30日止半年度的股東應佔利潤61.58億港元(2012年：57.85億港元(重列))，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5,802,552,504股(2012年：5,788,779,216股)計算如下：

	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度
於6月30日的加權平均普通股數	5,795,654,610	5,785,696,289
公司認股權計劃下具攤薄潛力的股份的影響	6,897,894	3,082,927
於6月30日的加權平均普通股數(攤薄)	5,802,552,504	5,788,779,216

C 若根據來自基本業務的公司股東應佔利潤42.51億港元(2012年：40.45億港元(重列))計算，每股基本盈利及攤薄盈利均為0.73港元(2012年：0.70港元(重列))。

9 業務分類資料

集團由多個業務執行委員會來管理業務。根據為分配資源及評估表現而向內部最高級行政管理人員匯報資料的方式，集團將業務分為下列六個須呈報的類別：

- 香港客運業務：為香港市區集體運輸鐵路系統、赤臘角香港國際機場及亞洲國際博覽館的機場快綫、羅湖及落馬洲連接中國內地邊境的過境鐵路、新界西北區作為鐵路系統接駁的輕鐵及巴士、及連接若干中國內地城市的城際鐵路運輸提供客運及相關服務。
- 香港車站商務：於香港客運業務網絡內提供的商務活動，包括車站廣告位、零售舖位及泊車位之租務，於鐵路物業內提供的電訊及頻譜服務，以及其他商務活動。
- 香港物業租賃及管理業務：在香港出租零售舖位、寫字樓及泊車位，以及提供物業管理服務。
- 香港物業發展：香港鐵路系統附近的物業發展活動。
- 其他業務：與客運或物業業務沒有直接關連的業務，如「昂坪360」(包括營運東涌纜車及昂坪主題村有關業務)、鐵路顧問業務及提供予香港特別行政區政府(「香港政府」)的項目管理服務。

9 業務分類資料(續)

(vi) 中國內地及國際聯屬公司：營運及維修香港以外的集體運輸鐵路系統，包括車站商務活動，及在中國內地的零售舖位租賃、物業管理服務以及物業發展。

在截至2012年12月31日止的年度內，集團進行了業務分類重整，把中國內地物業發展、租賃及管理活動與香港以外的鐵路營運合併；有關在綜合損益表及業務分類資料中的比較資料亦已作出相應的重新分類。截至2012年6月30日止半年度內，經分類重整有關中國內地物業發展、租賃及管理活動的收入和支出分別為6,700萬港元和5,700萬港元。

須呈報業務類別的經營業績及與帳項內相關綜合總額的對帳如下：

百萬港元	香港 客運業務	香港 車站商務	香港 物業租賃 及管理業務	香港 物業發展	其他業務	中國內地 及國際 聯屬公司	未予 分類 金額	總計
截至2013年6月30日止半年度								
收入	7,258	2,194	1,842	-	895	7,025	-	19,214
經營開支	(3,822)	(206)	(304)	-	(830)	(6,565)	-	(11,727)
項目研究及業務發展開支	-	-	-	-	-	-	(155)	(155)
未計香港物業發展、折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤	3,436	1,988	1,538	-	65	460	(155)	7,332
香港物業發展利潤	-	-	-	531	-	-	-	531
未計折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤	3,436	1,988	1,538	531	65	460	(155)	7,863
折舊及攤銷	(1,495)	(66)	(4)	-	(31)	(45)	-	(1,641)
每年非定額付款	(433)	(155)	(1)	-	-	-	-	(589)
未計利息及財務開支前經營利潤	1,508	1,767	1,533	531	34	415	(155)	5,633
利息及財務開支	-	-	-	-	-	6	(441)	(435)
投資物業重估	-	-	1,907	-	-	-	-	1,907
應佔聯營公司利潤或虧損	-	-	-	-	102	(51)	-	51
所得稅	-	-	-	(84)	-	(107)	(709)	(900)
截至2013年6月30日止半年度利潤	1,508	1,767	3,440	447	136	263	(1,305)	6,256
截至2012年6月30日止半年度(重列)								
收入	6,914	1,699	1,663	-	476	6,402	-	17,154
經營開支	(3,625)	(188)	(278)	-	(476)	(6,059)	-	(10,626)
項目研究及業務發展開支	-	-	-	-	-	-	(100)	(100)
未計香港物業發展、折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤	3,289	1,511	1,385	-	-	343	(100)	6,428
香港物業發展利潤	-	-	-	627	-	-	-	627
未計折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤	3,289	1,511	1,385	627	-	343	(100)	7,055
折舊及攤銷	(1,470)	(70)	(4)	-	(30)	(39)	-	(1,613)
每年非定額付款	(321)	(81)	-	-	-	-	-	(402)
未計利息及財務開支前經營利潤	1,498	1,360	1,381	627	(30)	304	(100)	5,040
利息及財務開支	-	-	-	-	-	-	(432)	(432)
投資物業重估	-	-	1,740	-	-	-	-	1,740
應佔聯營公司利潤或虧損	-	-	-	-	95	204	-	299
所得稅	-	-	-	(103)	-	(81)	(597)	(781)
截至2012年6月30日止半年度利潤	1,498	1,360	3,121	524	65	427	(1,129)	5,866

未經審核的中期財務報告附註

9 業務分類資料(續)

下表列示來自集團以外客戶收入按區域分布的資料，客戶的區域分布是按照提供服務或貨物付運所發生的地點區分。

百萬港元	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度
香港(所屬地)	12,170	10,732
澳洲	5,060	4,582
中國內地	302	260
瑞典	1,666	1,562
其他國家	16	18
	7,044	6,422
	19,214	17,154

10 其他全面收益

來自確認於集團其他全面收益的交易而引致各權益組成部分的變動如下：

百萬港元	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度 (重列)
固定資產重估儲備		
期內確認的公允價值變動	305	142
稅務影響	(50)	(23)
	255	119
保留溢利		
期內確認重新計量界定福利計劃淨負債的變動	-	2,382
稅務影響	-	(393)
	-	1,989
匯兌儲備		
折算海外附屬公司及聯營公司財務報表產生的匯兌差額	29	(49)
折算非控股權益產生的匯兌差額	(26)	(1)
	3	(50)
對沖儲備		
期內確認對沖項目工具的公允價值變動中之有效部分	14	(32)
轉撥至對沖項目的最初帳面金額	(1)	(2)
轉撥至損益表金額	32	33
稅務影響：		
- 期內確認對沖項目工具的公允價值變動	(2)	5
- 轉撥至損益表金額	(5)	(5)
	38	(1)
	296	2,057

11 投資物業

集團的所有投資物業已於2012年及2013年6月30日由擁有香港測量師學會會員為僱員的獨立測量師行仲量聯行根據「租期及歸還基準」重估公開市值，即是將現有及租約屆滿後續約時可能產生的租金收入淨額資本化，然後以可比較的銷售及回報率進行市值驗證。因重新估值所產生的公允價值增加淨額19.07億港元(2012年：17.40億港元)已計入綜合損益表。

12 其他物業、機器及設備

A 購置及清理

截至2013年6月30日止半年度內，集團購置或投入使用的資產原值共6.21億港元(2012年：7.23億港元)。同期，集團清理土木工程和機器及設備項目的帳面淨值為2,800萬港元(2012年：2,100萬港元)，導致淨虧損900萬港元(2012年：1,000萬港元)。

B 估值

所有集團的自用土地及樓宇均位於香港，以中期租賃持有，並以公允價值列帳。所有自用土地及樓宇已於2012年及2013年6月30日由擁有香港測量師學會會員為僱員的獨立測量師行仲量聯行，按現有用途的公開市值作出重估，由此產生重估盈餘3.05億港元(2012年：1.42億港元)，在扣除遞延稅項撥備5,000萬港元(2012年：2,300萬港元)後，已確認為其他全面收益並累計至固定資產重估儲備帳(附註10)。

13 服務經營權資產

截至2013年6月30日止半年度內，根據兩鐵合併的服務經營權安排，集團對從九廣鐵路公司(「九鐵公司」)租借回來的鐵路及巴士系統進行替換及升級(「額外經營權財產」)的支出為4.75億港元(2012年：2.78億港元)，而與深圳市軌道交通龍華綫有關的服務經營權資產增加的開支為2.32億港元(2012年：2.42億港元)。

14 在建鐵路工程

在建鐵路工程項目變動如下：

百萬港元	於1月1日 結餘	開支	已耗用政府 現金資助	於6月30日/ 12月31日結餘
於2013年6月30日(未經審核)				
西港島綫項目	–	1,007	(1,007)	–
南港島綫(東段)項目	5,410	1,757	–	7,167
觀塘綫延綫項目	2,048	565	–	2,613
	7,458	3,329	(1,007)	9,780
於2012年12月31日(已審核)				
西港島綫項目	–	3,152	(3,152)	–
南港島綫(東段)項目	2,612	2,798	–	5,410
觀塘綫延綫項目	954	1,094	–	2,048
	3,566	7,044	(3,152)	7,458

未經審核的中期財務報告附註

15 發展中物業

截至2013年6月30日止半年度內及截至2012年12月31日止年度內的發展中物業變動如下：

百萬港元	於1月1日 結餘	開支	沖銷 從發展商 收取的款項	於項目 完成時 撥出	匯兌差額	於6月30日/ 12月31日 結餘
於2013年6月30日(未經審核)						
機場鐵路物業發展項目	-	2	(2)	-	-	-
將軍澳支綫物業發展項目	1,150	28	(2)	(2)	-	1,174
東鐵綫/九龍南綫/輕鐵物業發展項目	5,906	39	-	-	-	5,945
南港島綫(東段)物業發展項目	692	159	-	-	-	851
觀塘綫延綫物業發展項目	175	68	-	-	-	243
深圳物業發展項目	2,507	47	-	-	36	2,590
	10,430	343	(4)	(2)	36	10,803
於2012年12月31日(已審核)						
機場鐵路物業發展項目	-	3	(3)	-	-	-
將軍澳支綫物業發展項目	1,088	67	(5)	-	-	1,150
東鐵綫/九龍南綫/輕鐵物業發展項目	8,081	150	-	(2,325)	-	5,906
南港島綫(東段)物業發展項目	285	407	-	-	-	692
觀塘綫延綫物業發展項目	65	110	-	-	-	175
深圳物業發展項目	2,445	38	-	-	24	2,507
	11,964	775	(8)	(2,325)	24	10,430

16 待售物業

百萬港元	於2013年6月30日 (未經審核)	於2012年12月31日 (已審核)
待售物業		
- 按原值	1,990	2,967
- 按可實現淨值	51	49
	2,041	3,016

為了以物業的原值或估計可實現淨值兩者中的較低者列帳，待售物業的可實現淨值已扣除500萬港元(2012年12月31日：800萬港元)的撥備成本。

17 財務衍生工具資產及負債

財務衍生工具資產及負債的名義數額及公允價值如下：

百萬港元	於2013年6月30日(未經審核)		於2012年12月31日(已審核)	
	名義數額	公允價值	名義數額	公允價值
財務衍生工具資產				
外匯遠期合約				
– 公允價值對沖	3,491	9	–	–
– 現金流量對沖	27	1	147	7
– 不符合對沖會計條件	9	–	157	3
貨幣掉期				
– 公允價值對沖	2,017	12	2,021	33
利率掉期				
– 公允價值對沖	2,814	124	4,063	213
	8,358	146	6,388	256
財務衍生工具負債				
外匯遠期合約				
– 公允價值對沖	–	–	3,491	17
– 現金流量對沖	109	4	62	1
– 不符合對沖會計條件	130	2	40	1
貨幣掉期				
– 公允價值對沖	5,860	70	5,080	23
利率掉期				
– 公允價值對沖	1,150	59	–	–
– 現金流量對沖	2,062	35	2,212	90
	9,311	170	10,885	132
總計	17,669		17,273	

18 應收帳項、按金及預付款項

集團就其主要業務產生的應收帳項的信貸政策如下：

- (i) 大部分香港客運業務車費收入乃經八達通卡於每天交易的下個工作日結算，或以現金收取(其他種類車票)，小部分車費收入是經代理預售車票並於21日內到期繳清金額。
- (ii) 深圳市軌道交通龍華線車費收入乃經深圳通卡於每天交易的下個工作日結算，或以現金收取(其他種類車票)。
- (iii) 在墨爾本的特許經營權收入乃按其收入性質而於每週或每月收取，在斯德哥爾摩的特許經營權收入大部分於交易月份內收取，餘款則於隨後的一個月內收取。
- (iv) 集團按月寄發帳單以收取租金、廣告及電訊服務費，到期日由立即到期至50日不等；集團的投資物業及車站小商店的租戶須於簽訂租約時繳付三個月租金作按金。
- (v) 與財務機構訂立的利率及貨幣掉期合約的應收帳項乃依據有關合約的個別條款而到期繳付。
- (vi) 顧問服務收入乃於工作完成後，或按顧問合約內的其他規定每月寄發帳單，並於30日內結清。
- (vii) 除協定的保證金外，委託予集團承辦的合約及資本性工程的相關應收帳項，於在建工程確認後的30日內到期繳付。
- (viii) 物業發展的相關應收帳項乃根據發展協議或買賣合約條款而到期繳付。

未經審核的中期財務報告附註

18 應收帳項、按金及預付款項(續)

應收帳項的帳齡分析如下：

百萬港元	於2013年6月30日 (未經審核)	於2012年12月31日 (已審核及重列)
未到期款項	2,307	3,373
30日過期未付	257	127
60日過期未付	46	15
90日過期未付	2	9
超過90日過期未付	5	13
應收帳項總額	2,617	3,537
按金及預付款項	721	709
	3,338	4,246

在2013年6月30日的結餘中，9.25億港元(2012年12月31日：18.49億港元)與物業發展項目有關。

19 重大關連人士交易

香港政府財政司司長法團受香港政府委託，持有公司約76.5%的已發行股本，為公司的最大股東。根據HKAS 24(2009年修訂)「關連人士的披露」，除香港政府與集團間因日常業務關係而支付的費用、稅項、租金及差餉等交易外，集團與香港政府部門、機關或香港政府操控單位之間的一切交易，均被視為與關連人士的交易，並須於本中期財務報告中另行申明。

於2013年6月30日，集團因重大關連人士交易應收/應付香港政府及其他關連人士金額如下：

百萬港元	於2013年6月30日 (未經審核)	於2012年12月31日 (已審核及重列)
應收下列關連人士的款項：		
– 香港政府	682	698
– 九鐵公司	7	14
– 聯營公司	66	73
	755	785
應付下列關連人士的款項：		
– 香港政府	23	27
– 九鐵公司	1,088	1,008
– 聯營公司	12	26
	1,123	1,061

於2013年6月30日，應收香港政府款項主要包括有關沙田至中環綫預備工程的可收回帳款，有關屬香港鐵路支綫項目的西港島綫、南港島綫(東段)及觀塘綫延綫之必要公共基建工程的可收回支出，有關「長者及合資格殘疾人士公共交通票價優惠計劃」的應收車票收入差額，有關西鐵物業發展的應收代理費，以及其他基建和維修工程的應收帳項及保證金。應付香港政府款項主要包括有關香港鐵路支綫項目的土地行政費用。

應收九鐵公司款項主要包括在若干兩鐵合併協議下可向九鐵公司收回的資本工程及物業準備工程費用。應付九鐵公司款項乃關於輕鐵沿綫物業發展項目的協議款項及相關應付利息，以及有關兩鐵合併每年定額及非定額付款的應計部分。

應收聯營公司款項主要包括應收與八達通卡有限公司有關日常八達通卡交易的款項、給予Tunnelbanan Teknik Stockholm AB(「TBT」)的未償還貸款，以及向北京京港地鐵有限公司(「京港地鐵」)提供員工借調及其他服務的應收費用。應付聯營公司款項乃有關TBT所提供的列車維修的應付費用。

截至2013年6月30日止半年度內，集團從TBT收到1,000萬瑞典克朗(1,200萬港元)的貸款償還及向香港政府財政司司長法團支付23.95億港元(2012年：22.62億港元)的現金股息。

19 重大關連人士交易(續)

集團與香港政府在過往年度訂立並於本期仍適用，以及因兩鐵合併而與九鐵公司進行的重大關連交易已於公司2012年12月31日止年度的已審核報表內陳述。

截至2013年6月30日止半年度內，集團曾與其聯營公司——八達通控股有限公司及其附屬公司(「八達通集團」)、TBT、京港地鐵及London Overground Rail Operations Ltd(「LOROL」)進行下列交易：

百萬港元	截至2013年 6月30日止半年度	截至2012年 6月30日止半年度
八達通集團		
– 已付或應付予八達通集團的中央結算服務費用	62	60
– 已收或應收自八達通集團有關增值、八達通卡銷售及退款服務、電腦設備和有關服務、項目行政服務及提供倉庫儲存服務的費用	15	14
– 已收自八達通集團的股息	34	149
TBT		
– 已付或應付予TBT有關斯德哥爾摩地鐵列車維修及其他支援服務的費用	320	302
– 已收或應收自TBT有關員工借調、車廠和車廠設備租金及其他支援服務的費用	66	71
京港地鐵		
– 已收或應收自京港地鐵有關員工借調、資訊科技及其他支援服務的費用	7	7
LOROL		
– 已收自LOROL的股息	–	52

20 應付帳項及應計費用

截至2013年6月30日止半年度內，深圳市軌道交通龍華綫車廠一號地段的地價19.77億元人民幣(24.80億港元)已全數繳付。於2013年6月30日，應付帳項及應計費用包括為建造西港島綫項目而收取但尚未使用的政府現金資助4.54億港元(2012年12月31日：14.61億港元)；其他應付帳項及應計費用主要關於資本性工程，於認證後償付。集團並無因提供客運服務而產生重大的應付帳項。

於2013年6月30日，以到期日劃分的應付帳項分析如下：

百萬港元	於2013年6月30日 (未經審核)	於2012年12月31日 (已審核及重列)
30日內到期或即期	3,586	5,418
30日至60日內到期	1,907	2,326
60日至90日內到期	475	535
到期日起逾90日	2,215	2,124
	8,183	10,403
租金及其他可退還按金	2,785	2,738
應計僱員福利	573	515
西港島綫項目尚未使用的政府現金資助	454	1,461
界定福利計劃淨負債	1,524	1,413
	13,519	16,530

未經審核的中期財務報告附註

21 貸款及其他債務

集團在截至2012年及2013年6月30日止半年度內發行的票據包括：

百萬港元	截至2013年6月30日止半年度		截至2012年6月30日止半年度	
	本金	實收金額	本金	實收金額
債務發行計劃票據	1,398	1,361	3,247	3,217

上述票據於香港發行，其中本金9,000萬美元(6.98億港元)(2012年：無)的票據由公司發行，而本金7億港元票據(2012年：32.47億港元)則由MTR Corporation (C.I.) Limited(「MTR (C.I.)」)發行。MTR (C.I.)發行的票據由公司提供無條件及不可撤銷的擔保，屬直接、無抵押、無條件，並不次於MTR (C.I.)的其他無抵押及非次級債務。公司對該擔保的責任屬直接、無抵押、無條件，並不次於公司的其他無抵押及非次級債務。

截至2013年6月30日止半年度內，集團贖回23.06億港元非上市債券，但並無贖回任何上市債券。截至2012年6月30日止半年度內，集團並無贖回任何上市或非上市債券。

22 遞延稅項資產及負債

A 截至2013年6月30日止半年度內及截至2012年12月31日止年度內的遞延稅項資產及負債變動如下：

百萬港元	來自下列各項的遞延稅項					
	超過相關折舊的折舊免稅額	物業重估	撥備及其他暫時差異	現金流量對沖	稅務虧損	總計
2013年6月30日(未經審核)						
於2013年1月1日結餘(如前匯報)	9,332	440	88	(12)	(12)	9,836
採納HKAS 19修訂的影響	-	-	(270)	-	-	(270)
於2013年1月1日結餘(重列)	9,332	440	(182)	(12)	(12)	9,566
在綜合損益表內列支	89	-	3	-	7	99
在儲備列支	-	50	-	7	-	57
匯兌差額	(3)	-	(1)	-	-	(4)
於2013年6月30日結餘	9,418	490	(180)	(5)	(5)	9,718
2012年12月31日(已審核及重列)						
於2012年1月1日結餘(如前匯報)	8,981	373	153	(17)	(16)	9,474
採納HKAS 19修訂的影響	-	-	(505)	-	-	(505)
於2012年1月1日結餘(重列)	8,981	373	(352)	(17)	(16)	8,969
在綜合損益表內列支/(計入)(重列)	350	-	(96)	-	4	258
在儲備列支	-	67	266	5	-	338
匯兌差額	1	-	-	-	-	1
於2012年12月31日結餘	9,332	440	(182)	(12)	(12)	9,566

B 於綜合資產負債表中確認的遞延稅項資產及負債如下：

百萬港元	於2013年6月30日 (未經審核)	於2012年12月31日 (已審核及重列)
於資產負債表中確認的遞延稅項資產淨額	(16)	(21)
於資產負債表中確認的遞延稅項負債淨額	9,734	9,587
	9,718	9,566

23 股本、股份溢價及資本儲備

百萬港元	於2013年6月30日 (未經審核)	於2012年12月31日 (已審核)
法定：		
6,500,000,000股，每股面值1.00港元	6,500	6,500
已發行及繳足：		
5,797,494,150股(2012年：5,793,196,650股)，每股面值1.00港元	5,797	5,793
股份溢價	11,424	11,300
資本儲備	27,188	27,188
	44,409	44,281

A 根據公司章程，資本儲備只供用作足額繳付為分配已繳足的紅股予公司股東而產生的未發行股份。

股份溢價指股份發行價超逾其面值的數額，股份溢價帳項的用途受香港《公司條例》第48B條所規管。

B 期內已發行及繳足的新股包括：

	股份數目	認股權價格 港元	已收款項/從以股份為基礎 的僱員資本儲備撥入		
			股本帳 百萬港元	股份溢價帳 百萬港元	總計 百萬港元
已行使的僱員認股權					
– 新入職僱員認股權計劃	213,000	15.97	–	4	4
– 2007年認股權計劃	779,500	18.30	1	16	17
	223,000	26.52	–	7	7
	1,328,000	26.85	1	41	42
	37,000	26.96	–	1	1
	296,000	27.48	–	9	9
	836,000	27.60	1	26	27
	585,000	28.84	1	20	21
	4,297,500		4	124	128

C 公司的認股權計劃主要詳情概述如下：

	截至2013年6月30日止半年度		截至2012年6月30日止半年度	
	新入職僱員 認股權計劃	2007年 認股權計劃	新入職僱員 認股權計劃	2007年 認股權計劃
期內行使已歸屬的認股權數目	213,000	4,084,500	–	1,630,200
期內授出的認股權數目	–	21,605,000	–	16,917,000
期內失效的認股權數目	–	325,000	–	533,500
期內歸屬的認股權數目	–	5,720,000	–	379,500
於6月30日尚未行使的認股權數目	84,500	74,282,600	329,000	64,596,800

此等認股權計劃的變動詳情載於此中期報告的「公司管治及其他資料」段內。

D 截至2013年6月30日止半年度內，公司根據其2007年認股權計劃，於2013年4月26日向執行總監會成員及若干合資格僱員(「承授人」)提出授予共21,605,000股股份的認股權，並於2013年5月6日悉數獲承授人接納。

未經審核的中期財務報告附註

24 財務工具的公允價值計量

A 按公允價值列帳的財務資產及負債

公允價值計量以公允價值級別架構分類如下：

百萬港元	於2013年6月30日的 公允價值	於2013年6月30日 按公允價值計量	
		第一級	第二級
財務資產			
財務衍生工具資產			
– 外匯遠期合約	10	–	10
– 貨幣掉期	12	–	12
– 利率掉期	124	–	124
	146	–	146
證券投資	471	471	–
	617	471	146
財務負債			
財務衍生工具負債			
– 外匯遠期合約	6	–	6
– 貨幣掉期	70	–	70
– 利率掉期	94	–	94
	170	–	170

百萬港元	於2012年12月31日的 公允價值	於2012年12月31日 按公允價值計量	
		第一級	第二級
財務資產			
財務衍生工具資產			
– 外匯遠期合約	10	–	10
– 貨幣掉期	33	–	33
– 利率掉期	213	–	213
	256	–	256
證券投資	393	393	–
	649	393	256
財務負債			
財務衍生工具負債			
– 外匯遠期合約	19	–	19
– 貨幣掉期	23	–	23
– 利率掉期	90	–	90
	132	–	132

24 財務工具的公允價值計量(續)

A 按公允價值列帳的財務資產及負債(續)

公允價值等級的界定如下：

第一級：公允價值以相同財務工具在活躍市場中的報價(不予調整)來計算

第二級：公允價值以第一級報價以外，可直接(價格)或間接(從價格衍生)觀察得到的數據來計算

第三級：公允價值以資產與負債的輸入，並非以可觀察得到的市場數據(不可觀察得到的輸入項目)來計算

沒有財務工具採用第三級的方式計算公允價值。截至2012年及2013年6月30日止半年度內，沒有財務工具的計量在第一級與第二級之間轉移，或轉入或轉出第三級。集團的政策是於匯報日確認在報表期間公允價值架構級別之間的轉移。

集團主要以貼現現金流量估值法(此法利用目前的市場利率來貼現未來合約的現金流量)釐定借貸及財務衍生工具的公允價值。對於利率掉期合約、貨幣掉期合約和外匯遠期合約，所採用的貼現率是根據相關貨幣於結算日的掉期利率曲線來釐定，匯兌外幣為本地貨幣時會採用結算日的期末匯率。

B 不以公允價值列帳的財務資產及負債

於2013年6月30日及2012年12月31日，除貸款及其他債務外，集團不以公允價值列帳的財務資產及負債之帳面價值與其公允價值並沒有重大分別；有關的貸款及其他債務的帳面價值及公允價值如下：

百萬港元	於2013年6月30日		於2012年12月31日	
	帳面價值	公允價值	帳面價值	公允價值
資本市場借貸工具	17,795	18,766	18,968	20,373
銀行貸款	5,061	5,061	3,887	3,887
其他	374	451	367	493
貸款及其他債務	23,230	24,278	23,222	24,753

25 經營活動產生的現金

未計物業發展利潤、折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤與經營活動產生的現金對帳如下：

百萬港元	截至2013年 6月30日止半年度 (未經審核)	截至2012年 6月30日止半年度 (未經審核及重列)
未計物業發展利潤、折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤	7,332	6,428
調整項目：		
- 陳舊存貨撥備減少	(2)	(1)
- 出售固定資產虧損	11	10
- 攤銷有關顧客轉撥入資產的遞延收益	(7)	(5)
- 衍生工具公允價值減少/(增加)	4	(3)
- 重估證券投資的未實現虧損/(溢利)	4	(6)
- 以股份為基礎的僱員支出	22	27
- 匯兌虧損/(收益)	5	(1)
未計營運資金變動前經常性業務的經營利潤	7,369	6,449
應收帳項、按金及預付款項增加	(187)	(22)
存料與備料增加	(62)	(67)
應付帳項及應計費用增加	735	1,457
經營活動產生的現金	7,855	7,817

未經審核的中期財務報告附註

26 資本性承擔

A 於2013年6月30日未償付而又未在帳項內撥備的資本性承擔如下：

百萬港元	香港客運、 車站商務及 其他業務	香港鐵路 支綫項目	香港物業 租賃及發展	中國內地 及海外營運	總計
於2013年6月30日(未經審核)					
已核准但尚未簽約	3,031	–	578	2	3,611
已核准及已簽約	4,474	6,668	108	678	11,928
	7,505	6,668	686	680	15,539
於2012年12月31日(已審核)					
已核准但尚未簽約	2,627	–	808	1	3,436
已核准及已簽約	3,793	8,706	279	104	12,882
	6,420	8,706	1,087	105	16,318

B 香港客運業務、香港車站商務及其他業務方面的資本性承擔包括：

百萬港元	改善及 更新工程	購置物業、 機器及設備	額外 經營權財產	總計
於2013年6月30日(未經審核)				
已核准但尚未簽約	1,515	138	1,378	3,031
已核准及已簽約	636	142	3,696	4,474
	2,151	280	5,074	7,505
於2012年12月31日(已審核)				
已核准但尚未簽約	1,339	205	1,083	2,627
已核准及已簽約	545	320	2,928	3,793
	1,884	525	4,011	6,420

27 中期財務報告核准

本中期財務報告已於2013年8月26日經董事局核准。

審閱報告致香港鐵路有限公司董事局

(在香港註冊成立的有限公司)

引言

我們已審閱列載於第32頁至第52頁的中期財務報表，此中期財務報表包括香港鐵路有限公司於2013年6月30日的綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的相關綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及附註解釋。根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒布的《香港會計準則》第34號 — 「中期財務報告」編製中期財務報表。董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及列示中期財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對中期財務報表作出結論，並按照我們雙方所協定的應聘條款，僅向全體董事局報告。除此以外，我們的報告書不可用作其他用途。我們概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已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。中期財務報表審閱工作包括向主要負責財務和會計事項的人員作出查詢，並採用分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行的審計範圍為小，所以不能保證我們會注意到在審計中可能會被發現的所有重大事項。因此我們不會發表審計意見。

結論

根據我們的審閱工作，我們並沒有注意到任何事項，使我們相信於2013年6月30日的中期財務報表在所有重大方面沒有按照《香港會計準則》第34號 — 「中期財務報告」編製。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2013年8月26日



香港鐵路有限公司

香港九龍灣

德福廣場港鐵總部大樓

香港郵政總局信箱 9916 號

電話：(852) 2993 2111

傳真：(852) 2798 8822

www.mtr.com.hk

股份代號：66