



溢利與虧損



現金流



財務狀況表



融資能力



融資活動

# 財務回顧



## 溢利與虧損

集團的業務包括 (i) 經常性業務 (包括香港客運業務、香港車站商務、香港物業租賃及管理業務、中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務以及其他業務)；及 (ii) 物業發展業務 (加上經常性業務統稱為基本業務)。

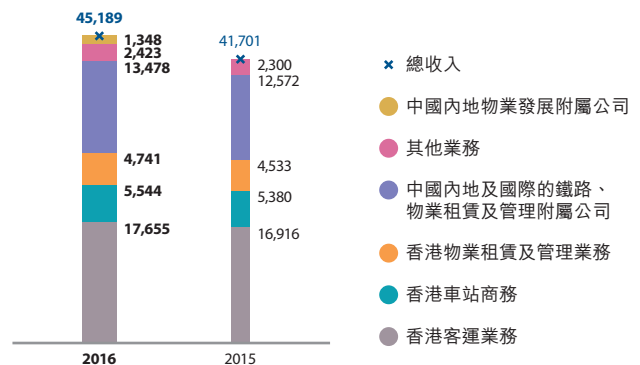
於2016年，集團的經常性業務錄得合理利潤，而物業發展業務則錄得溫和利潤。

公司股東應佔淨利潤是就投資物業重估 (非現金會計項目) 產生的任何損益，對基本業務利潤作出調整而得出。

有關集團總收入、基本業務利潤及公司股東應佔淨利潤的財務回顧載列於以下部分。

## 總收入

按業務劃分的總收入  
(百萬港元)



於2016年，集團所有業務的收入均錄得增長。總收入上升8.4%至451.89億港元，反映主要來自「天頌」、香港以外地區的鐵路附屬公司，以及按照票價調整機制調整車費 (經扣除票價優惠) 的貢獻。

## 基本業務利潤及公司股東應佔淨利潤

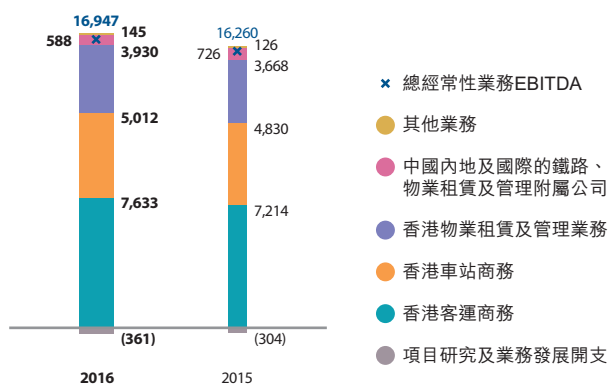
百萬港元	2016	2015	2016 vs 2015 增/(減)	
經常性業務				
EBITDA	<b>16,947</b>	16,260	687	4.2%
折舊及攤銷	<b>(4,127)</b>	(3,849)	278	7.2%
每年非定額付款	<b>(1,787)</b>	(1,649)	138	8.4%
EBIT	<b>11,033</b>	10,762	271	2.5%
利息及財務開支	<b>(702)</b>	(616)	86	14.0%
應佔聯營公司利潤或虧損	<b>537</b>	361	176	48.8%
所得稅	<b>(1,858)</b>	(1,798)	60	3.3%
非控股權益	<b>(94)</b>	(144)	(50)	(34.7%)
<b>經常性業務利潤</b>	<b>8,916</b>	8,565	351	4.1%
物業發展業務				
除稅後物業發展利潤				
– 香港物業發展	<b>267</b>	2,416	(2,149)	(88.9%)
– 中國內地物業發展	<b>263</b>	(87)	350	不適用
<b>除稅後物業發展利潤</b>	<b>530</b>	2,329	(1,799)	(77.2%)
<b>基本業務利潤</b>	<b>9,446</b>	10,894	(1,448)	(13.3%)
投資物業重估	<b>808</b>	2,100	(1,292)	(61.5%)
<b>公司股東應佔淨利潤</b>	<b>10,254</b>	12,994	(2,740)	(21.1%)
每股盈利(港元)	<b>1.74港元</b>	2.22港元	(0.48港元)	(21.6%)
來自基本業務利潤的每股盈利(港元)	<b>1.61港元</b>	1.87港元	(0.26港元)	(13.9%)
總EBITDA毛利率(%)	<b>38.3%</b>	38.7%	(0.4)	個百分點
總EBITDA毛利率(不包括中國內地及國際附屬公司)(%)	<b>53.9%</b>	53.3%	0.6	個百分點
總EBIT毛利率 <sup>△</sup> (%)	<b>25.2%</b>	25.5%	(0.3)	個百分點
總EBIT毛利率(不包括中國內地及國際附屬公司) <sup>△</sup> (%)	<b>34.8%</b>	34.8%	–	個百分點
來自基本業務的平均公司股東資金回報率(%)	<b>5.9%</b>	6.5%	(0.6)	個百分點

<sup>△</sup> 不包括香港物業發展利潤及應佔聯營公司利潤或虧損

### 經常性業務EBITDA

按業務劃分的經常性業務EBITDA

(百萬港元)



### 經常性業務利潤

經常性業務利潤增長4.1%至89.16億港元，主要由於集團應佔中國內地及國際鐵路聯營公司利潤增加，及香港物業

租賃及管理附屬公司與香港車站商務EBIT上升，惟部分升幅被中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務的EBIT下降所抵銷。部門業績的進一步詳情載列於以下段落。

### 除稅後物業發展利潤

2016年的除稅後物業發展利潤為5.30億港元，主要來自深圳「天頌」及香港多個項目的收入。上述利潤較2015年(年內有來自「緻藍天」的較大利潤入帳)減少17.99億港元。

### 股息

按公司漸進式的普通股股息政策，董事局建議派發末期普通股股息每股0.82港元(股東亦可選擇以股代息)，全年普通股股息合共每股1.07港元，高於2015年的每股1.06港元。

## 經常性業務

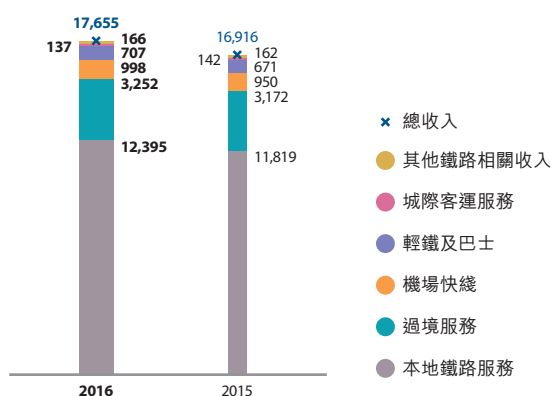
### 香港客運業務

百萬港元	2016	2015	2016 vs 2015 增/(減)	
總收入	<b>17,655</b>	16,916	739	4.4%
總開支	<b>(10,022)</b>	(9,702)	320	3.3%
EBITDA	<b>7,633</b>	7,214	419	5.8%
EBIT*	<b>2,572</b>	2,493	79	3.2%
EBITDA 毛利率(%)	<b>43.2%</b>	42.6%	0.6 個百分點	
EBIT* 毛利率(%)	<b>14.6%</b>	14.7%	(0.1) 個百分點	

\* EBIT代表EBITDA扣除折舊、攤銷及每年非定額付款

### 總收入

(百萬港元)



總收入增加主要由於按照票價調整機制調整了車費(經扣除票價優惠)。本地鐵路服務的平均車費上升4.3%、過境服務上升3.4%、輕鐵上升4.3%以及巴士服務上升3.7%。至於不適用票價調整機制的機場快綫和城際客運服務的平均票價分別上升2.4%及5.3%。公司所有鐵路和巴士客運服務的總乘客量上升0.5%至19.488億人次，部分升幅由於有兩條新鐵路綫於下半年通車所帶動。總開支上升主要由於列車班次加密及員工加薪所致。折舊及攤銷費用上升7.0%至37.80億港元，主要來自香港鐵路網絡的新增資產。由於額外的車費收入根據最高的35%漸進比率支付，每年向九鐵公司支付的非定額付款上升7.9%至12.81億港元。因此，EBIT上升3.2%至25.72億港元，而EBIT毛利率則下跌0.1個百分點至14.6%。

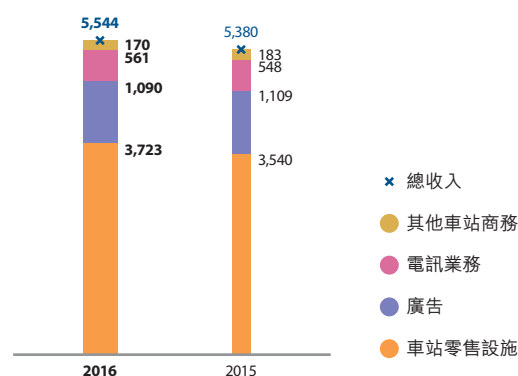
### 香港車站商務

百萬港元	2016	2015	2016 vs 2015 增/(減)	
總收入	<b>5,544</b>	5,380	164	3.0%
總開支	<b>(532)</b>	(550)	(18)	(3.3%)
EBITDA	<b>5,012</b>	4,830	182	3.8%
EBIT*	<b>4,362</b>	4,230	132	3.1%
EBITDA 毛利率(%)	<b>90.4%</b>	89.8%	0.6 個百分點	
EBIT* 毛利率(%)	<b>78.7%</b>	78.6%	0.1 個百分點	

\* EBIT代表EBITDA扣除折舊、攤銷及每年非定額付款

### 總收入

(百萬港元)



總收入增加3.0%，主要由於車站零售設施收入受租金收入上升帶動。租金上升是由於優化商戶組合、新訂車站商店租金上升，以及羅湖站及紅磡站免稅店根據租約上調基本租金。此外，電訊業務收入主要由於流動數據容量提升工程帶來額外收入而上升，惟部分升幅被廣告及其他車站商務收入溫和下跌所抵銷。總開支由於與廣告業務有關的代理費下降而減少。港鐵每年向九鐵公司支付的非定額付款上升9.6%至5.02億港元，因每年須支付非定額付款的收入上升所致。因此，EBIT上升3.1%至43.62億港元，而EBIT毛利率則增加0.1個百分點至78.7%。

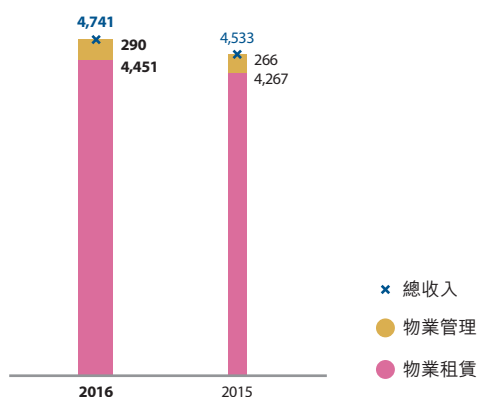
### 香港物業租賃及管理業務

百萬港元	2016	2015	2016 vs 2015 增/(減)	
總收入	<b>4,741</b>	4,533	208	4.6%
總開支	<b>(811)</b>	(865)	(54)	(6.2%)
EBITDA	<b>3,930</b>	3,668	262	7.1%
EBIT*	<b>3,912</b>	3,650	262	7.2%
EBITDA 毛利率(%)	<b>82.9%</b>	80.9%	2.0	個百分點
EBIT* 毛利率(%)	<b>82.5%</b>	80.5%	2.0	個百分點

\* EBIT代表EBITDA扣除折舊、攤銷及每年非定額付款

### 總收入

(百萬港元)



物業租賃收入增加，是由於我們的商場於2016年的新訂租金錄得3.4%的平均升幅所致。截至2016年12月31日，公司的商場及位於國際金融中心二期的18層寫字樓維持接近100%的出租率。物業管理收入增加，是由於公司管理物業的開支增加，加上於2015年接管的新住宅單位完整12個月的效應所致。總開支較2015年減少，乃由於2015年的一項一次性撥備。因此，EBIT上升7.2%至39.12億港元，而EBIT毛利率則上升2.0個百分點至82.5%。

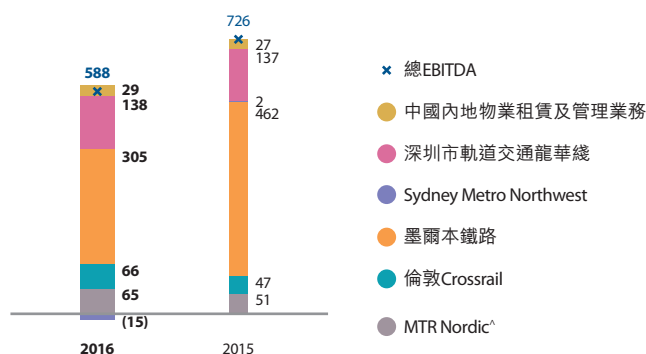
### 中國內地及國際的鐵路、物業租賃及管理附屬公司

百萬港元	2016	2015	2016 vs 2015 增/(減)	
總收入	<b>13,478</b>	12,572	906	7.2%
總開支	<b>(12,890)</b>	(11,846)	1,044	8.8%
EBITDA	<b>588</b>	726	(138)	(19.0%)
EBIT#	<b>468</b>	633	(165)	(26.1%)
EBITDA 毛利率(%)	<b>4.4%</b>	5.8%	(1.4)	個百分點
EBIT# 毛利率(%)	<b>3.5%</b>	5.0%	(1.5)	個百分點

# EBIT代表EBITDA扣除折舊及攤銷

### EBITDA

(百萬港元)



<sup>^</sup> 代表於瑞典的業務包括MTR Nordic AB、MTR Tunnelbanan AB、MTR Tech AB、MTR Express (Sweden) AB及MTR Pendeltågen AB

總收入增加7.2%，總開支增加8.8%，而總EBITDA則減少19.0%，主要由於澳洲MTM的墨爾本鐵路準備延長特許經營權的成本，維修及檢修活動的貢獻減少，以及項目活動的利潤下降所致。瑞典方面，Nordic Group的EBITDA增加，主要由於集團在2016年2月收購了Tunnelbannan Teknik Stockholm其餘的50%股權，使其成為港鐵的附屬公司並易名為MTR Tech AB，惟部分升幅被MTR Pendeltågen AB的動員及經營成本所抵銷。在英國，MTRXR的倫敦Crossrail的EBITDA增加乃由於其專營權自2015年5月起開始，以致在2016年作出完整12個月的貢獻。在中國內地，深圳市軌道交通龍華綫的EBITDA維持於與2015年相若的水平。總折舊及攤銷費用上升29.0%至1.20億港元，主要由於MTR Express及MTRXR於年內完整營運12個月所致。因此，EBIT減少26.1%至4.68億港元，而EBIT毛利率則下跌1.5個百分點至3.5%。

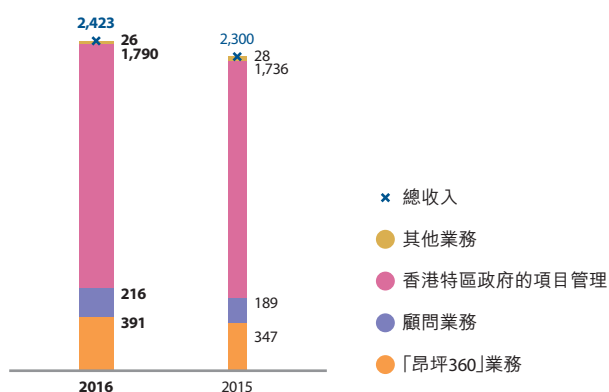
## 其他業務

百萬港元	2016	2015	2016 vs 2015 增/(減)	
總收入	<b>2,423</b>	2,300	123	5.3%
總開支	<b>(2,278)</b>	(2,174)	104	4.8%
EBITDA	<b>145</b>	126	19	15.1%
EBIT*	<b>80</b>	60	20	33.3%
EBITDA 毛利率 (%)	<b>6.0%</b>	5.5%	0.5	個百分點
EBIT* 毛利率 (%)	<b>3.3%</b>	2.6%	0.7	個百分點

\* EBIT 代表 EBITDA 扣除折舊及攤銷

## 總收入

(百萬港元)



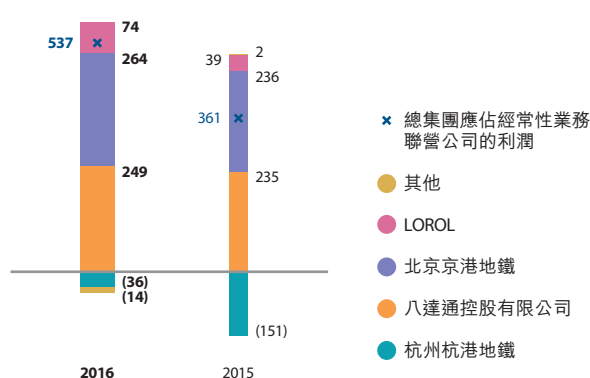
來自政府的项目管理服務收入增加3.1%至17.90億港元，大部分项目管理服務收入是來自高鐵香港段及沙田至中環綫的政府委託工程。來自委託工程的收入是以收回成本的原則入帳。「昂坪360」的收入增加，是由於票價上調於2016年1月1日起生效，以及2016年營業日數增加7.5天，令旅客量增加所致。總開支增加，與收入增長相符。EBIT上升33.3%至8,000萬港元，而EBIT毛利率則上升0.7個百分點至3.3%。

## 折舊及攤銷

折舊及攤銷費用上升，主要由於香港鐵路網絡的新增資產所致。

## 集團應佔經常性業務聯營公司的利潤

(百萬港元)



集團應佔經常性業務聯營公司的利潤增加，主要受惠於杭州地鐵一號綫的乘客量增長，以致杭港地鐵公司的業績有所改善，以及主要來自北京地鐵公司十四號綫專營權完整12個月的利潤貢獻，以致集團應佔京港地鐵公司的利潤上升。

## 物業發展業務

### 香港物業發展除稅後利潤

於2016年，香港物業發展除稅後利潤主要來自多個項目的收入，包括攤分位於「緻藍天」幼兒園的資產，以及出售尚餘單位。上述利潤較2015年(年內有來自「緻藍天」的較大物業發展利潤入帳)減少21.49億港元。

### 中國內地物業發展除稅後利潤

於2016年，中國內地物業發展除稅後利潤乃來自交付「天頌」首批單位的利潤入帳。2015年，「天頌」錄得經營虧損1.40億港元，主要為銷售及市場推廣費用。

## 財務狀況表

百萬港元	於2016年 12月31日	於2015年 12月31日	2016 vs 2015 增/(減)	
固定資產	<b>201,942</b>	175,719	26,223	14.9%
在建鐵路工程	-	19,064	(19,064)	(100.0%)
發展中物業	<b>17,484</b>	17,983	(499)	(2.8%)
聯營公司權益	<b>7,015</b>	5,912	1,103	18.7%
應收帳項、按金及預付款項	<b>4,073</b>	5,135	(1,062)	(20.7%)
現金、銀行結餘及存款	<b>20,290</b>	12,318	7,972	64.7%
其他資產	<b>6,536</b>	4,972	1,564	31.5%
<b>總資產</b>	<b>257,340</b>	241,103	16,237	6.7%
貸款及其他債務總額	<b>(39,939)</b>	(20,811)	19,128	91.9%
應付帳項及應計費用	<b>(30,896)</b>	(22,860)	8,036	35.2%
應付關連人士款項	<b>(11,783)</b>	(1,858)	9,925	534.2%
服務經營權負債	<b>(10,507)</b>	(10,564)	(57)	(0.5%)
遞延稅項負債	<b>(12,125)</b>	(11,209)	916	8.2%
其他負債	<b>(2,534)</b>	(3,630)	(1,096)	(30.2%)
<b>總負債</b>	<b>(107,784)</b>	(70,932)	36,852	52.0%
<b>淨資產</b>	<b>149,556</b>	170,171	(20,615)	(12.1%)
代表：				
公司股東應佔總權益	<b>149,461</b>	170,055	(20,594)	(12.1%)
非控股權益	<b>95</b>	116	(21)	(18.1%)
<b>總權益</b>	<b>149,556</b>	170,171	(20,615)	(12.1%)

### 固定資產及在建鐵路工程

固定資產及在建鐵路工程錄得淨增長，是來自南港島綫及觀塘綫延綫進一步建造成本的資本化，以及現有香港鐵路網絡的設施更新及升級工程。當南港島綫及觀塘綫延綫通車後，於在建鐵路工程的建造成本已轉撥至固定資產。

### 應收帳項、按金及預付款項

應收帳項、按金及預付款項減少，主要由於收取香港「緻藍天」的售樓款項盈餘。

## 現金、銀行結餘及存款

現金、銀行結餘及存款增加，主要來自經營活動的現金流入、提取250億港元銀團貸款的其中部分和發行6.00億美元綠色債券所得的款項，以及香港及中國內地物業發展項目的現金收入，惟部分增幅被股息派付及資本開支所抵銷。

## 貸款及其他債務總額

貸款及其他債務總額增加，主要由於提取250億港元銀團貸款的其中部分及發行6.00億美元綠色債券所致。

## 應付帳項及應計費用

應付帳項及應計費用增加，主要由於計提了按高鐵香港段協議應付予獨立股東的第二期特別股息、預先收取「天頌」的售樓款項，以及就何文田站第一期收取物業發展商支付的按金所致。

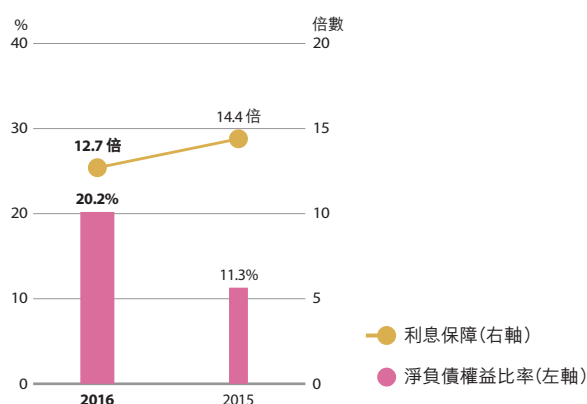
## 應付關連人士款項

應付關連人士款項增加，主要由於計提了按高鐵香港段協議應付予政府的第二期特別股息。

## 總權益

總權益減少206.15億港元主要是由於計入有關高鐵香港段協議已付及應付的特別股息259.02億港元。

## 債務償還能力



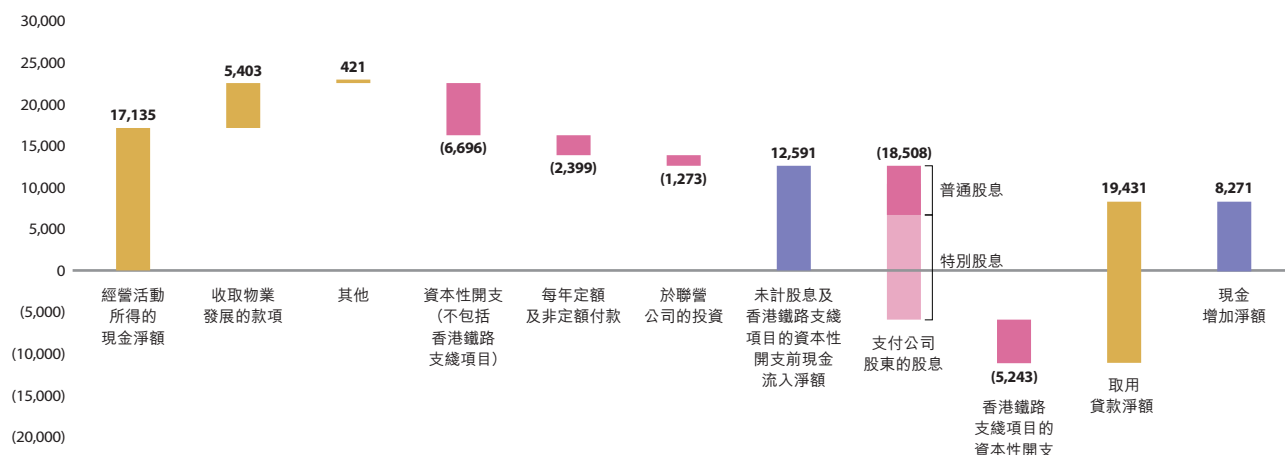
## 現金流量

百萬港元	2016	2015
經營活動所得的現金淨額	17,135	14,941
收取香港物業發展的款項	2,177	2,707
收取深圳市軌道交通龍華綫車廠物業發展的款項	3,226	5,527
收取其他款項	1,160	940
<b>收取現金淨額</b>	<b>23,698</b>	<b>24,115</b>
資本性開支	(11,939)	(21,670)
每年定額付款	(750)	(750)
每年非定額付款	(1,649)	(1,472)
利息付款淨額	(519)	(577)
於聯營公司的投資	(1,273)	(61)
其他付款	(112)	(241)
已付公司股東股息	(18,508)	(5,748)
已付非控股權益持有者股息	(108)	(157)
<b>現金流出總額</b>	<b>(34,858)</b>	<b>(30,676)</b>
<b>融資前現金流出淨額</b>	<b>(11,160)</b>	<b>(6,561)</b>
取用貸款淨額	19,431	154
<b>現金增加/(減少)</b>	<b>8,271</b>	<b>(6,407)</b>
<b>於1月1日的現金、銀行結餘及存款</b>	<b>12,318</b>	<b>18,893</b>
現金增加/(減少)	8,271	(6,407)
匯率變動的影響	(299)	(168)
<b>於12月31日的現金、銀行結餘及存款</b>	<b>20,290</b>	<b>12,318</b>



## 截至2016年12月31日止年度的現金流量

(百萬港元)



## 於聯營公司的投資

2016年於聯營公司的投資主要與向京港地鐵公司投入資本以支持集團於北京地鐵十四號綫的投資有關。

## 支付公司股東的股息

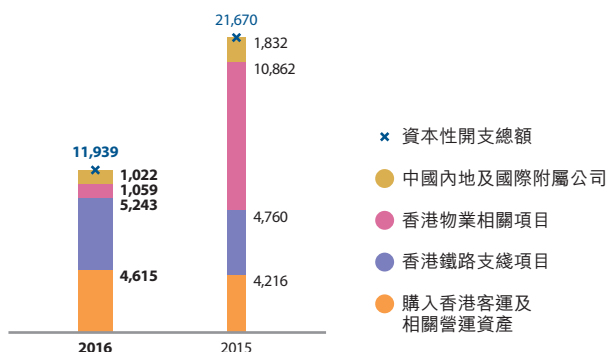
2016年已付公司股東股息包括根據高鐵香港段協議支付的第一期特別股息 129 億港元。

## 淨借貸

2016年的淨借貸主要與提取250億港元銀團貸款其中部分，以及發行6.00億美元的綠色債券有關。

## 資本性開支

(百萬港元)



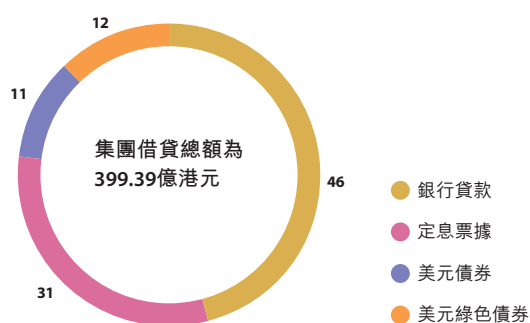
## 融資活動

### 借貸來源

公司的策略是持續分散資金來源，並保持其貸款市場及債券資本市場融資渠道暢通

(於2016年12月31日)

(百分率)



儘管美國經濟持續改善，以及美國聯邦儲備局提示將會進一步加息，但長期利率在2016年大部分時間均告下跌，加上全球經濟及政治的不明朗局面因素，包括英國決定脫歐帶來的衝擊，加劇了長期利率的跌勢。在這種情況下，10年期美國國庫債券孳息率於7月份跌至1.36%（年率，下同）的歷史新低。

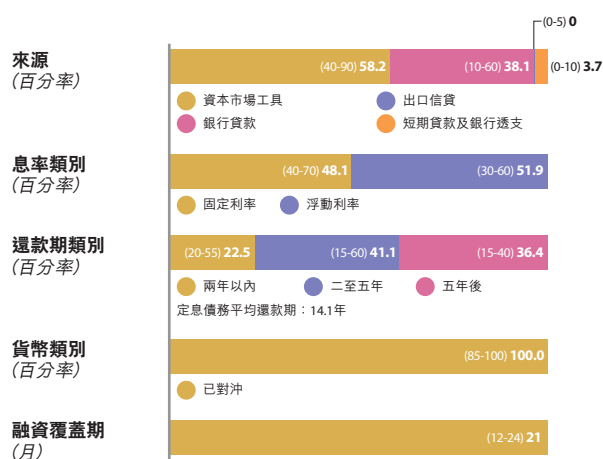
在預期聯儲局加息的情況下（其後於12月落實），國庫債券價格在美國總統大選後急跌，源於市場擔憂當時候任總統提出的減稅及基建方案將使聯邦政府的債務大增，並刺激通脹升溫。國庫債券孳息率因而急升，10年期債息於年底時大幅上升至2.44%。

早於美國總統大選後長期利率大幅上揚之前，公司把握有利的市場契機，發行多項定息債券，擴大定息債務組合並延長還款期，使定息債務淨額由2015年年底的94.77億港元增至2016年年底的176.92億港元，平均還款期由12年延長至14.1年。

### 理想融資模式及債務結構

理想融資模式反映公司的審慎債務管理方針，有助確保債務結構審慎和穩健

於2016年12月31日（理想融資模式）與實際債務結構的比較



集團於11月首次發行規模為6億美元的10年期綠色債券，是集團發行的眾多定息債券之一。該綠色債券是根據集團按國際資本市場協會的綠色債券原則而新制定的綠色債券架構發行。集團於10月推出5億美元債券接受認購，引起亞洲及歐洲各機構投資者的熱烈反應，當中不乏專攻綠色債券的投資者，最終獲得超過14億美元認購。集團決定將發行規模增至6億美元，並按指引息差價格下限，即10年期美國國庫債券孳息率1.737%加80個基點，即年息率2.537%作為定價。

透過該綠色債券，公司可開拓近年崛起及急速發展的綠色債券投資者基礎，以此作為額外融資渠道，並利用融資所得資金投放於鐵路2.0下一系列綠色服務和項目，同時有助香港發展成區域性綠色金融樞紐。

該綠色債券榮獲 FinanceAsia 頒發的 2016 年度亞洲區「最佳綠色債券」，並獲納入多個綠色債券指數，包括 Barclays MSCI Green Bond Index、美銀美林綠色債券指數、Solactive Green Bond Index 及標普綠色債券指數。

除綠色債券外，公司於年內發行了總值約 30 億港元的多項港元及美元長期定息票據。這些透過私人配售、年期由 15 年至 35 年不等的票據，均以具吸引力的固定利率定價，有助進一步延長及分散集團整體的債務還款期。

年內完成的另一項大型集資活動，是公司於 6 月份與來自亞洲、澳洲、中東、歐洲及北美洲的 21 間大型銀行簽訂的 250 億港元銀團貸款。該項銀團貸款原先的集資金額為 150 億港元，但在獲得大幅超額認購後，公司決定將金額增加至 250 億港元，當中包括一項 125 億港元的三年期貸款及一項 125 億港元的五年期循環貸款。該三年期貸款的整體息率創下自 2008 年環球金融危機以來港元同年期銀行貸款的新低，而五年期循環貸款的整體息率亦是現存同年期貸款中的最低。有關貸款金額將作一般企業用途。

### 借貸成本

集團綜合負債總額由 2015 年年底的 208.11 億港元增至 2016 年年底的 399.39 億港元。集團的加權平均借貸成本由 3.5% 跌至 2.9%，主要由於浮息借貸在債務組合中的比重增加，以及浮動借貸息率及平均定息借貸息率有所下降。

### 融資能力

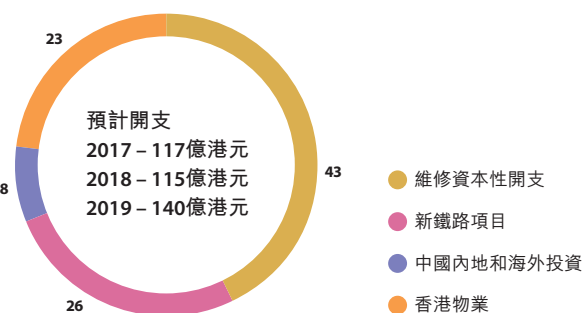
集團的資本性開支包括三大類—香港鐵路項目（包括維修）、香港物業投資和發展，以及內地和海外投資。

香港鐵路項目的資本性開支包括新擁有權項目的投資及開支，當中包括南港島綫（東段）及觀塘綫延綫等，以及維持

及提升現有鐵路系統的支出。高鐵香港段（項目造價高達 844.2 億港元）和沙田至中環綫（「沙中綫」）專營權項目的資本性開支在一般情況下由政府承擔，因此不會納入集團的資本性開支中，惟沙中綫方面，公司將分擔東鐵綫及馬鞍山綫列車及訊號系統的部分成本。

### 資本性開支及投資(2017至2019年)

預計 2017 至 2019 未來三年的總開支為 372 億港元。  
(百分率)



香港物業投資及發展的資本性開支主要包括物業發展前期工程、商場的裝修及翻新工程成本，以及支付若干物業發展項目的開發成本。中國內地和海外投資項目的開支主要包括北京地鐵十六號綫項目及悉尼西北鐵路項目所須投入的資本。

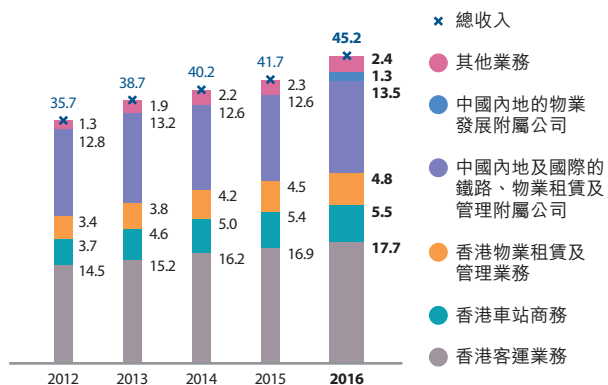
集團相信，憑藉可動用的現金結餘及已獲銀行承諾貸出而尚未動用的貸款額，加上可隨時從貸款及債務資本市場集資，集團的融資能力將足以應付上述資本性開支項目及於 2017 年派發約 130 億港元特別股息的需要。

信貸評級	短期*	長期*
標準普爾	A-1+/A-1+	AAA/AAA
穆迪	-/P-1	Aa1/Aa1
評級投資中心	a-1+	AA+

\* 分別為港元/外幣債項的評級

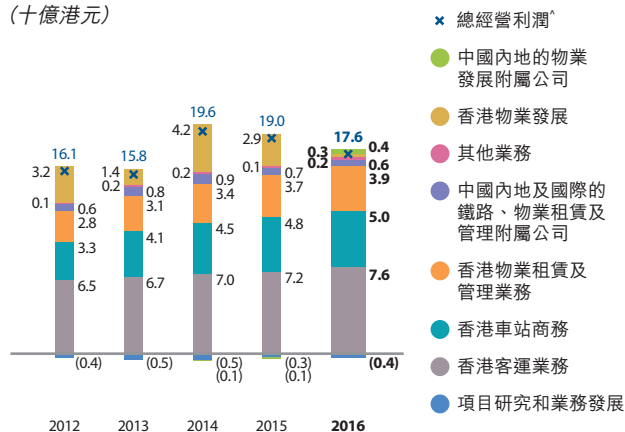
## 總收入

(十億港元)



## 經營利潤<sup>△</sup>來源

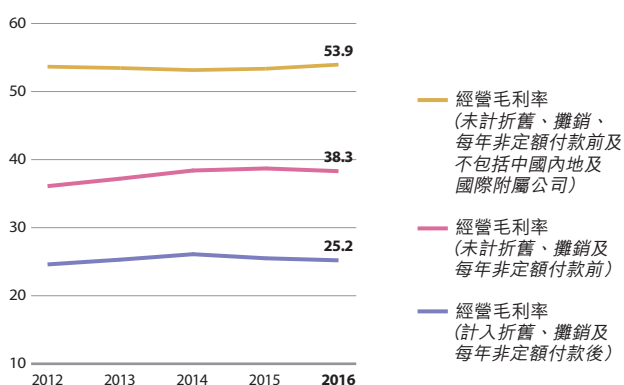
(十億港元)



<sup>△</sup> 代表未計折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤

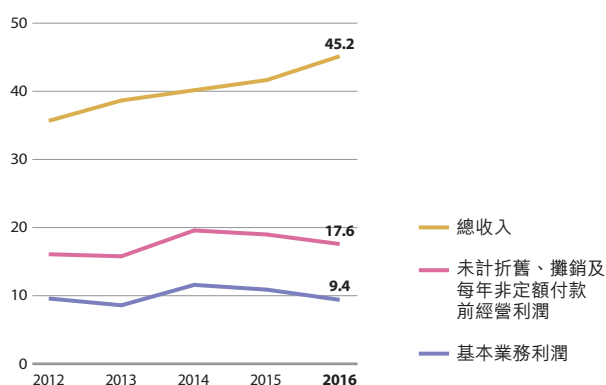
## 經營毛利率

(百分率)



## 基本業務淨業績

(十億港元)



## 固定資產增長

(十億港元)

