



港鐵公司

二零二三年業績報告

二零二四年三月七日

■ ■ ■ 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。

二零二三年度業績 業務綜覽



推動城市前行

積極應用
創新科技

提升鐵路服務

興建新鐵路

維持高水平鐵路服務



本地鐵路總乘客量
>18億人次



重鐵網絡乘客車程準時度*
99.9%

註：* 重鐵網絡列車按照編定班次行走及乘客車程準時程度

持續提升**跨境服務** 便利兩地往來



2023年**高鐵(香港段)**載客量創新高
> 2,000萬人次

直達**73**個
中國內地站點

增加班次及新站點

提高票務彈性

以創新科技管理及營運鐵路



引入更多
電子支付車費選擇



新鐵路項目善用**建築資
訊模擬技術 (BIM)**



商場提供**智能服務**，
優化購物體驗



應用**創新科技**提升車務
維修效率及列車服務

新鐵路項目陸續動工

投資推展新鐵路項目

- 東涌綫延綫
- 屯門南延綫
- 東鐵綫古洞站
- 東涌綫小蠔灣站

已相繼動工

- 屯馬綫洪水橋站項目
- 北環綫項目

已經刊憲



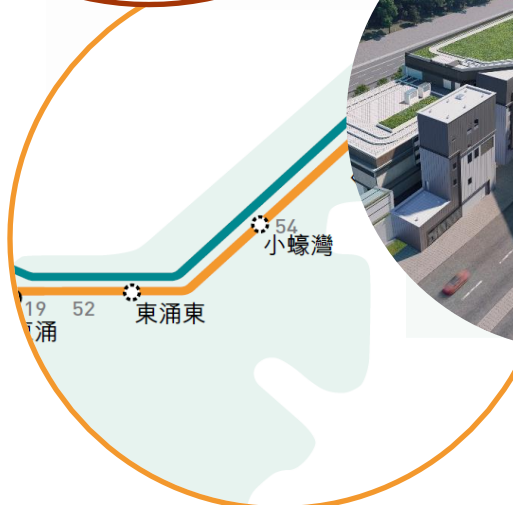
屯門南站外觀模擬圖



古洞站外觀模擬圖



東涌東站外觀模擬圖



物業業務穩步發展

大圍站「圍方」去年7月開業

黃竹坑站「THE SOUTHSIDE」
去年12月首階段試業

推進**14**個正在興建的
住宅物業發展項目



繼續發掘現有及新鐵路項目沿綫的
物業發展機會，締造可持續發展社區



香港以外業務穩步發展

中國內地及澳門業務

北京

- 北京地鐵十六號綫餘下路段及北京地鐵十七號綫北段已通車
- 北京地鐵十七號綫繼續餘下路段的建造工程

杭州

- 杭州地鐵一號綫、下沙延伸段與機場延伸段，以及杭州地鐵五號綫的營運穩定

深圳

- 深圳地鐵十三號綫繼續按計劃施工，所有主要合約亦已批出

澳門

- 澳門輕軌系統氹仔線的營運表現穩定



國際業務

瑞典

- MTRX及斯德哥爾摩地鐵的營運表現穩定
- 提早終止斯德哥爾摩通勤鐵路及 Mälartåg 的專營權

英國

- 伊利沙伯綫及South Western Railway的營運表現穩定

澳洲

- 墨爾本都市鐵路及悉尼地鐵西北綫的營運表現穩定
- 悉尼地鐵城市及西南綫城市段預計於今年內開通



推動環境、社會及管治願景



科學基礎減碳目標

邁向2050年碳中和的長遠目標



於車站及住宅物業發展項目 引入環保設計及低碳元素

7個擬建新車站取得「綠建環評」
暫定金級或以上認證



社會共融

繼續改善車站、列車及物業設施，
為大眾提供關愛及方便的出行體驗

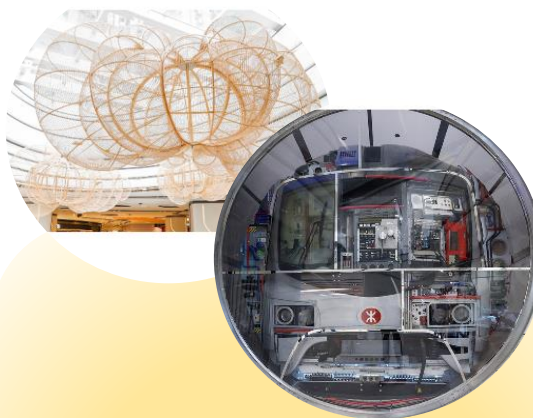


推動藝術共賞 退役列車活出「第二生命」



「港鐵藝術舞臺」

舉辦多項精彩表演，
為乘客帶來愉快旅程



藝術融入社區

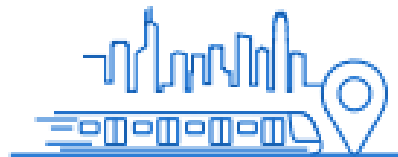
善用商場及車站空間，
設置藝術品，令藝術走入
市民生活日常



「退役列車保·傳計劃」

賦予退役列車第二生命，
繼續服務市民

維持財政可持續性



票價調整機制檢討完成

引入香港物業發展利潤掛鈎元素

多元化業務 維持財政可持續性

推展新鐵路項目 | 鐵路資產維修保養及更新提升

財務業績

財務摘要

(百萬港元)	2023年	利好 / (不利) 按年變動百分比
- 香港 ⁽¹⁾	31,027	43.5%
- 香港以外 ⁽¹⁾	25,955	(0.2%)
經常性業務收入	56,982	19.2%
- 香港 ⁽¹⁾	4,940	n/m
- 香港以外 ⁽¹⁾⁽²⁾	363	(50.6%)
- 虧損性合約撥備及減值虧損 ⁽³⁾	(1,022)	(6.2%)
經常性業務利潤⁽²⁾	4,281	n/m
- 香港	2,035	(80.5%)
- 香港以外	48	(28.4%)
物業發展利潤 (除稅後)	2,083	(80.1%)
基本業務利潤⁽²⁾	6,364	(40.2%)
投資物業公允價值計量收益 (除稅後) ⁽⁴⁾	1,420	n/m
公司股東應佔淨利潤⁽²⁾	7,784	(20.8%)
每股盈利 (港元)	1.26	(20.8%)
來自基本業務每股盈利 (港元)	1.03	(40.1%)
全年普通股息每股 (港元)	1.31	-

註

1. 香港經常性業務利潤/(虧損)包括香港車務營運、香港車站商務、香港物業租賃及管理、其他業務 (主要包括投資於八達通控股有限公司、昂坪360及顧問業務) 和項目研究及業務發展開支；香港以外經常性業務利潤/(虧損)包括業務發展開支

2. 已扣除非控股權益 (2023年：3.04億港元利潤；2022年：3.14億港元利潤)

3. 包括特殊虧損撥備，即為於2023年對斯德哥爾摩通勤鐵路及Mälartåg區域交通所作出合共10.22億港元的虧損性合約撥備及於2022年對深圳地鐵四號線所作出9.62億港元的減值虧損

4. 投資物業公允價值計量收益包括(i) 投資物業的公允價值重新計量，(ii) 初始確認來自物業發展的投資物業之公允價值計量，以及(iii) 相關所得稅

n/m: 並無意義

基本業務分類利潤/(虧損)

	2023年	2022年	利好 / (不利)	變動 %
經常性EBIT (百萬港元)				
EBIT⁽¹⁾				
- 香港車務營運	(1,111)	(4,733)	3,622	76.5
- 香港車站商務	3,792	2,270	1,522	67.0
- 香港客運服務	2,681	(2,463)	5,144	n/m
- 香港物業租賃及管理業務	3,999	3,800	199	5.2
- 中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務附屬公司 ⁽²⁾	524	962	(438)	(45.5)
- 其他業務、以及項目研究及業務發展開支	(341)	(539)	198	36.7
應佔聯營公司及合營公司利潤	1,259	1,095	164	15.0
總經常性EBIT (特殊虧損撥備前)	8,122	2,855	5,267	184.5
利息及財務開支	(1,213)	(1,061)	(152)	(14.3)
所得稅	(1,302)	(361)	(941)	(260.7)
非控股權益	(304)	(314)	10	3.2
經常性業務利潤 (特殊虧損撥備前)	5,303	1,119	4,184	373.9
虧損性合約撥備及減值虧損 ⁽³⁾	(1,022)	(962)	(60)	(6.2)
經常性業務利潤⁽⁴⁾	4,281	157	4,124	n/m
除稅後物業發展利潤	2,083	10,480	(8,397)	(80.1)
基本業務利潤⁽⁵⁾	6,364	10,637	(4,273)	(40.2)

註：

1. EBIT代表未計利息、財務開支及稅項前利潤

2. 不包括虧損性合約撥備及減值虧損

3. 包括特殊虧損撥備，即為於2023年對斯德哥爾摩通勤鐵路及Mälartåg區域交通所作出合共10.22億港元的虧損性合約撥備及於2022年對深圳地鐵四號綫所作出9.62億港元的減值虧損

4. 經常性業務利潤代表集團的香港車務營運、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及其他業務的利潤（不包括在香港及中國內地的投資物業公允價值計量）

5. 基本業務利潤代表集團的經常性業務利潤及物業發展業務利潤之統稱

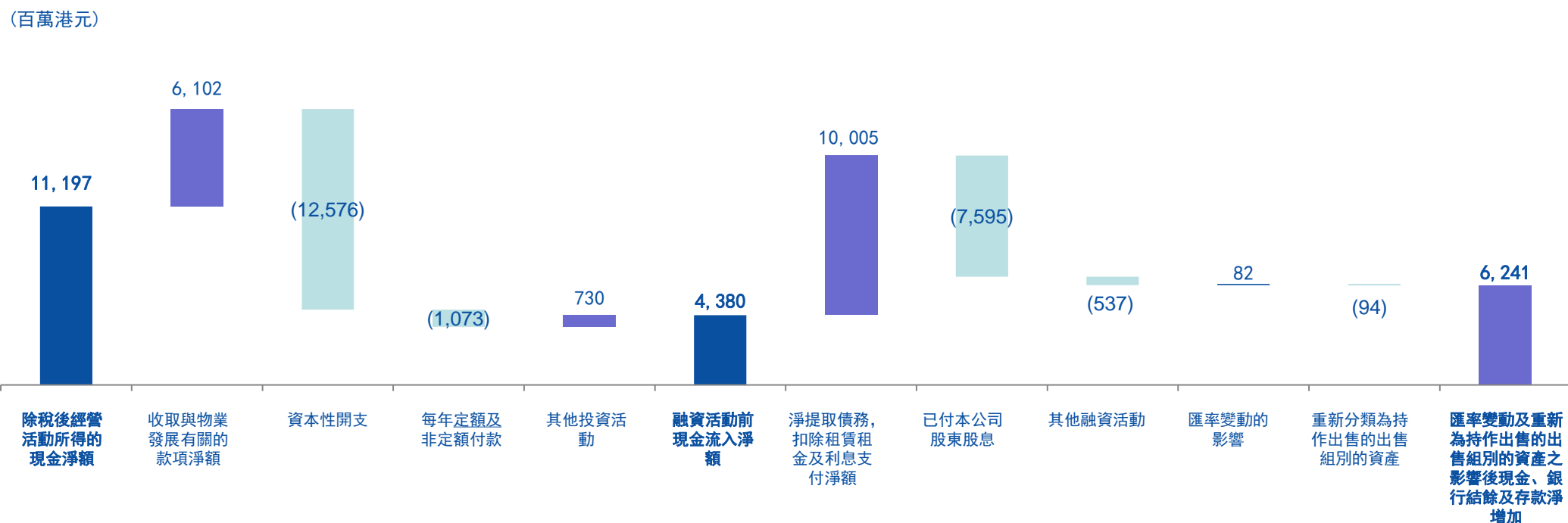
n/m: 並無意義

綜合財務狀況

	2023年12月31日	2022年12月31日	增加 / (減少)	
(百萬港元)				%
資產				
固定資產	238,636	229,491	9,145	4.0
遞延開支	378	2,540	(2,162)	(85.1)
在建鐵路工程	4,256	-	4,256	n/m
發展中物業	41,728	41,269	459	1.1
聯營公司及合營公司權益	12,785	12,338	447	3.6
應收帳項及其他應收款項	13,756	13,889	(133)	(1.0)
現金、銀行結餘及存款	22,375	16,134	6,241	38.7
其他資產	12,512	11,420	1,092	9.6
總資產	346,426	327,081	19,345	5.9
負債				
貸款及其他債務總額	59,491	47,846	11,645	24.3
應付帳項及其他負債	82,869	74,481	8,388	11.3
服務經營權負債	10,059	10,142	(83)	(0.8)
遞延稅項負債	15,151	14,700	451	3.1
總負債	167,570	147,169	20,401	13.9
總權益	178,856	179,912	(1,056)	(0.6)

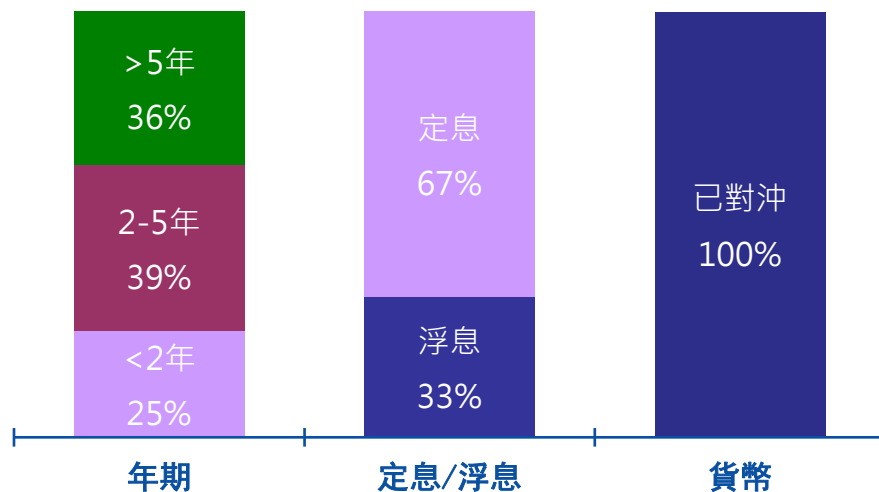
n/m: 並無意義

截至2023年12月31日止年度的綜合現金流量



財務及信貸比率

公司債務結構 (2023年12月31日)⁽¹⁾



集團綜合債務總額⁽²⁾：

594.91億港元

(2022年12月31日為478.46億港元)

帶息借貸的平均借貸成本：

3.5% (按年增加 1.0%個百分點)

經常性業務之利息及財務開支：

12.13億港元 (按年增加 14.3%)

淨負債權益比率 ⁽³⁾	2023年12月31日	2022年12月31日
	26.5%	23.3%
利息保障 ⁽⁴⁾	2023年	2022年
	9.8x	14.2x
信貸評級, 長期評級 (評級機構)	AA+ / Aa3 / AA+ (標準普爾 / 穆迪 / 評級投資中心)	

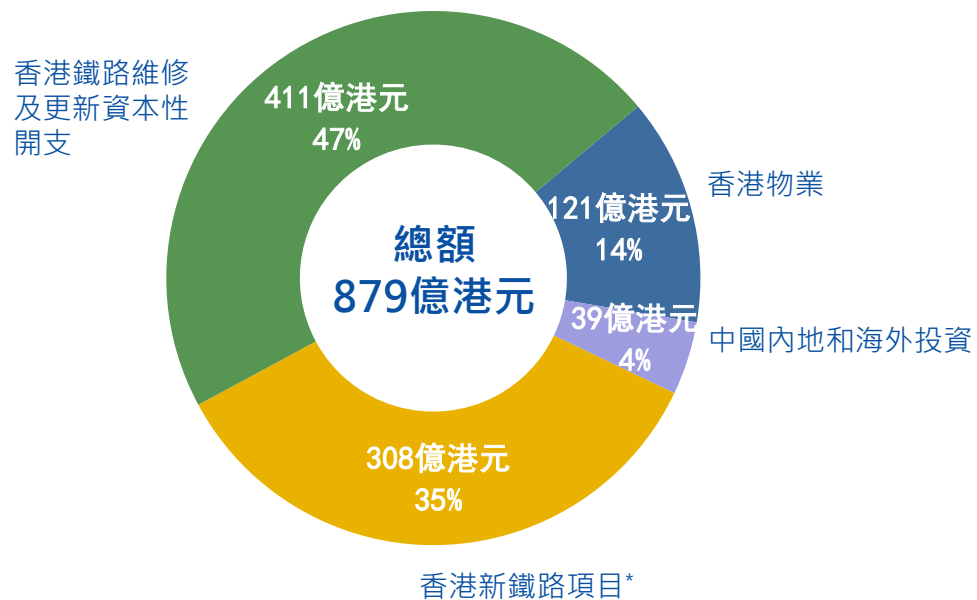
註:

1. 不包括中國內地及海外附屬公司的債務
2. 不包括服務經營權負債
3. 計入來自租賃負債、服務經營權負債及非控股權益持有者貸款作為債務的一部分
4. 未計投資物業公允價值計量、折舊、攤銷、虧損性合約撥備及減值虧損、每年非定額付款、應佔聯營公司及合營公司利潤前經營利潤，除以利息及財務開支（未扣除資本化利息，及深圳地鐵四號線營運之政府資助）

資本性開支及投資



2024-2026



預計開支(億港元)：

2024	：	261
2025	：	315
2026	：	303
總額	：	879

* 包括未簽訂項目之香港新鐵路項目的規劃和設計工作資本開支，但不包括相關工程資本開支；相關開支視乎簽訂項目協議而定

展望

以智慧鐵路 載·向未來

更新鐵路資產及保養維修

提升鐵路服務
及資產管理

積極與學術科研機構、
初創企業合作，以開發
及應用技術

推動
城市前行

全力配合及支持政府
推展新的鐵路項目，
擴展本港鐵路網絡

推展
新鐵路項目

探索香港以外
發展機會

以多元化業務維持健康
及可持續的財政基礎

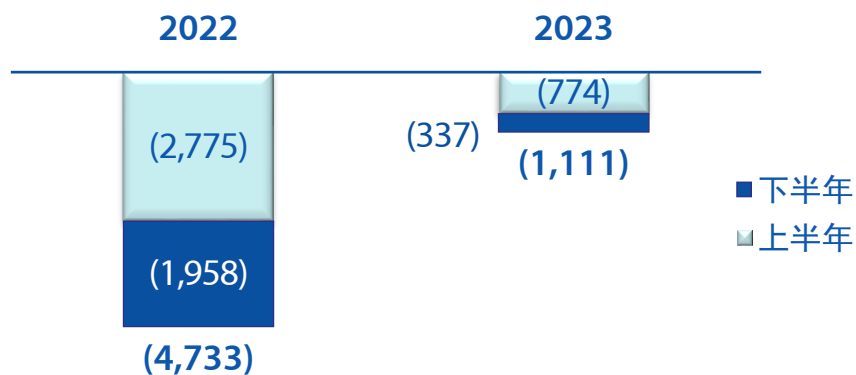
附錄

綜合現金流量

	2023年	2022年
(百萬港元)		
經營活動所得的現金淨額	11,197	6,757
收取與物業發展有關的淨額	6,102	4,917
資本性開支	(12,576)	(10,808)
每年定額及非定額付款	(1,073)	(1,010)
其他投資活動	730	589
融資活動前現金流入淨額	4,380	445
淨提取債務，扣除租賃租金和利息付款	10,005	4,100
已付本公司股東股息	(7,595)	(8,562)
其他融資活動	(537)	(109)
匯率變動的影響	82	(710)
重新分類至持作出售的出售組別的現金、銀行結餘及存款	(94)	-
現金、銀行結餘及存款增加 / (減少)	6,241	(4,836)

香港車務營運

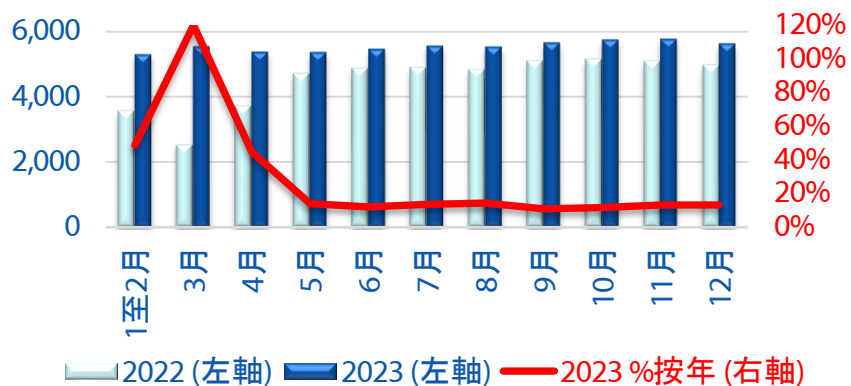
EBIT (百萬港元)



2023年

- 周日平均乘客量上升24.3%至552萬人次
- 本地鐵路服務乘客量的持續回升，以及過境服務、高速鐵路（香港段）恢復營運
- 高速鐵路（香港段）的復甦尤其強勁
- 東鐵綫過海段自2022年5月通車後乘客量增加
- 部分被以下因素所抵銷：(i) 經營開支上升；(ii) 折舊增加；及(iii) 每年非定額付款

周日平均乘客量 ('000)

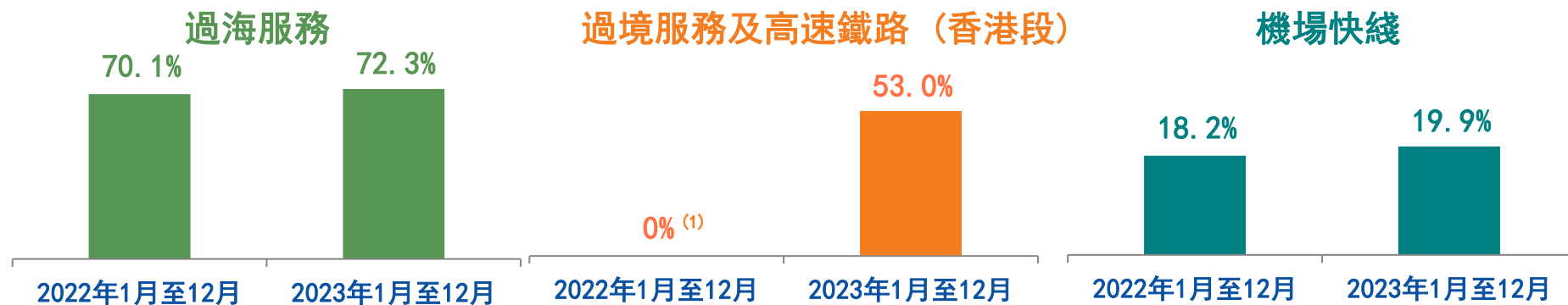
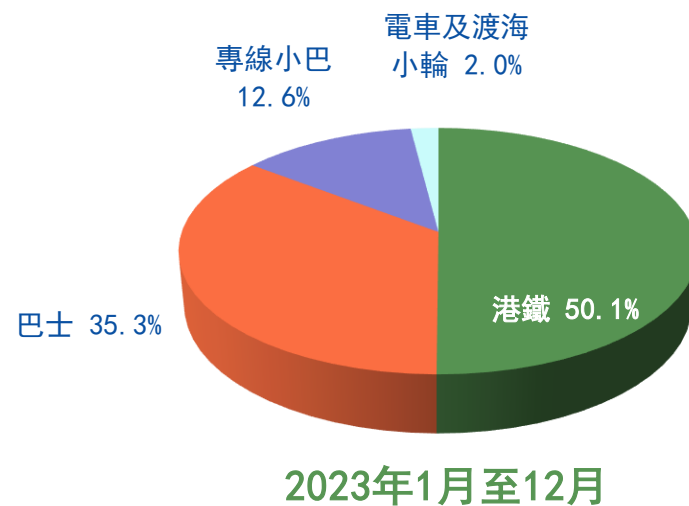
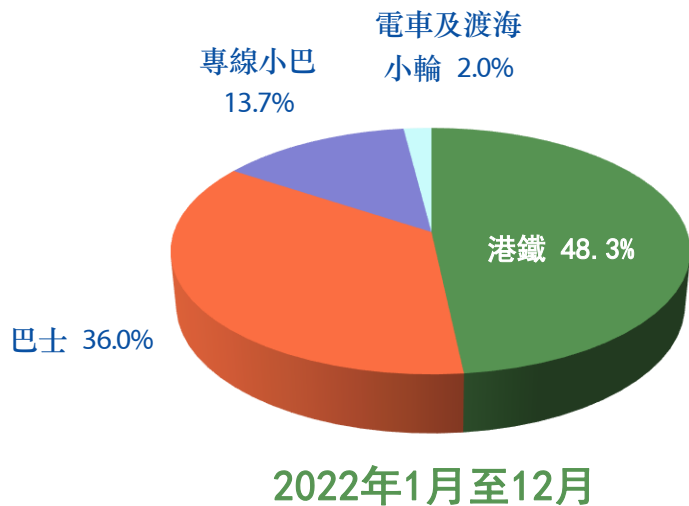


香港車務營運

	2023年	2022年
乘客量 (百萬)		
- 本地鐵路服務	1,586.7	1,334.6
- 過境服務	71.5	0.4
- 高速鐵路 (香港段)	20.1	-
- 機場快綫	10.8	3.1
- 輕鐵及巴士	207.7	180.0
總數	1,896.8	1,518.1
平均車費 (港元)		
- 本地鐵路服務	8.44	8.06
- 過境服務	30.85	9.55
- 高速鐵路 (香港段)	81.45	-
- 機場快綫	61.19	41.27
損益 (百萬港元)		
- 本地鐵路服務	13,995	11,245
- 過境服務	2,206	4
- 高速鐵路 (香港段)	2,503	1,401
- 機場快綫	664	128
- 輕鐵及巴士	658	561
- 其他	105	65
總收入	20,131	13,404
員工薪酬及有關費用	(6,917)	(6,341)
保養及相關工程	(2,387)	(2,221)
水電費用	(2,427)	(1,991)
一般及行政開支	(940)	(878)
耗用的存料與備料	(605)	(636)
鐵路配套服務	(375)	(186)
政府地租及差餉	(155)	(155)
其他費用	(371)	(305)
EBITDA	5,954	691
折舊及攤銷	(5,232)	(5,151)
每年非定額付款	(1,833)	(273)
EBIT	(1,111)	(4,733)
EBITDA 邊際比率 (%)	29.6%	5.2%
EBIT 邊際比率 (%)	(5.5%)	(35.3%)

香港車務營運：市場佔有率

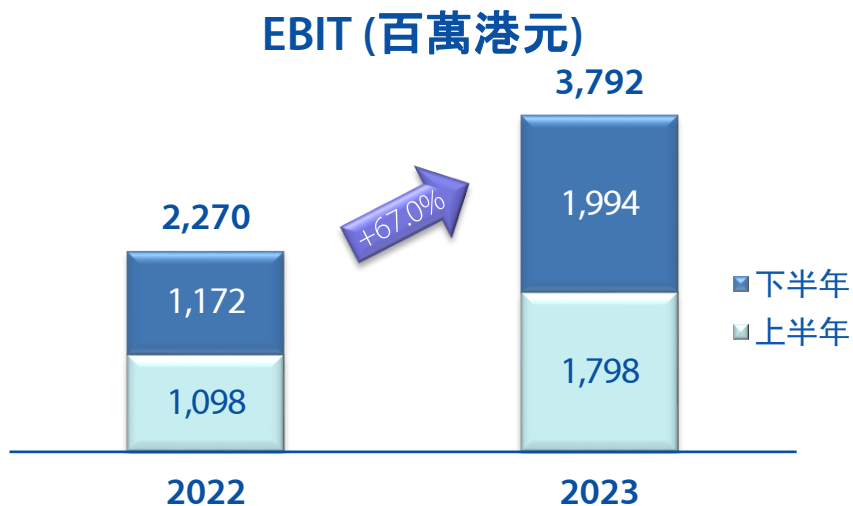
香港專營公共交通工具



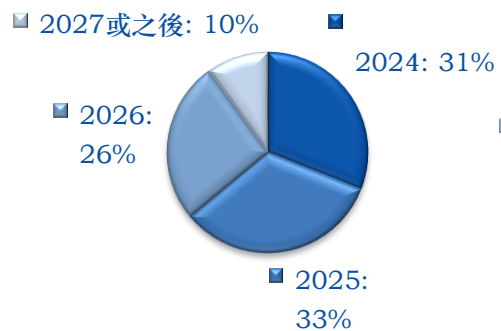
資料來源：運輸署 / 入境事務處 / 香港機場管理局

1. 期內過境服務及高速鐵路（香港段）暫停

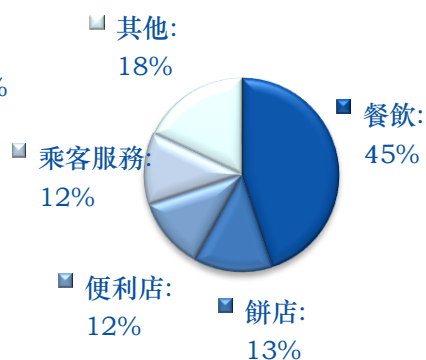
香港車站商務



按出租面積的
租約到期概況*



按出租面積的
租戶組合**



* 車站商店及免稅店

** 車站商店, 不包括免稅店

2023年

- EBIT大增主要由於免稅店的租金收入恢復
- 其他車站零售租金繼續受到續租及新訂租金整體下跌的不利影響
- 廣告收入增加17.3%，原因是香港對外全面重開後，整體經濟復甦及訪港的中國內地遊客增加
- 車站商店新訂租金的跌幅約為6.9%，而平均出租率約為97.3%

展望

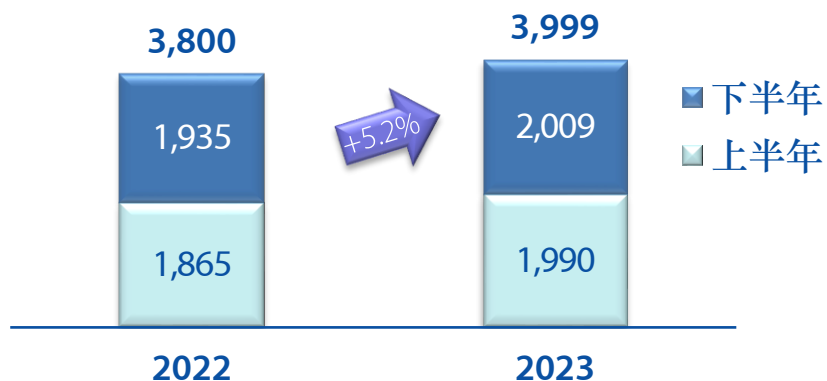
- 我們的車站零售及物業租賃業務仍然要承受新訂租金在疫情期間下跌所造成的影響
- 廣告收入則取決於經濟復甦及消費情緒和開支

香港車站商務

香港車站商務 (百萬港元)	2023年	2022年
- 車站零售租金收入	3,429	1,544
- 廣告收入	981	836
- 電訊業務收入	603	616
- 其他車站商務收入	104	81
總收入	5,117	3,077
營運開支	(560)	(522)
EBITDA	4,557	2,555
折舊及攤銷	(249)	(237)
每年非定額付款	(516)	(48)
EBIT	3,792	2,270
EBITDA 邊際比率 (%)	89.1%	83.0%
EBIT 邊際比率 (%)	74.1%	73.8%
平均出租率 (%，車站商店)	97.3%	97.3%
新訂租金幅度 (%，車站商店)	(6.9%)	(14.6%)

香港物業租賃及管理業務

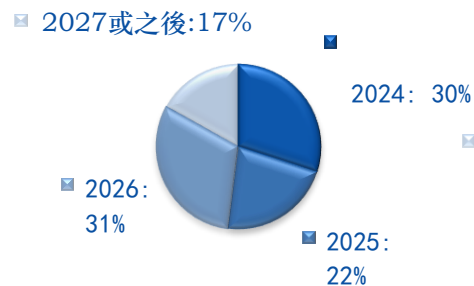
EBIT (百萬港元)



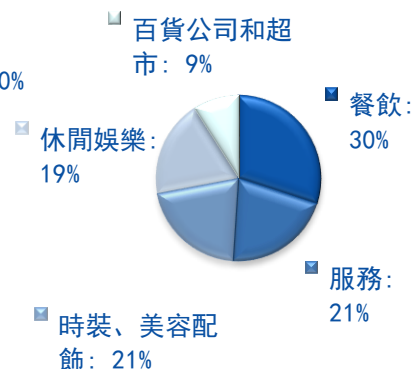
2023年

- EBIT增加主要由於租金寬減的攤銷額減少
- 收入增幅繼續因新訂租金下跌而被部分抵銷
- 公司竭力提升商場客流，以助租戶業務復原，重點項目包括「Happy Music Festival」、「開心購物賞」—Click即搶活動，以及MTR Mobile「一拍有獎」抽獎活動
- 港鐵商場新訂租金錄得8.4%的跌幅，平均出租率為99%
- 「國際金融中心二期」的18層寫字樓，平均出租率為96%

按出租面積的租約到期概況*



按出租面積的租戶組合*



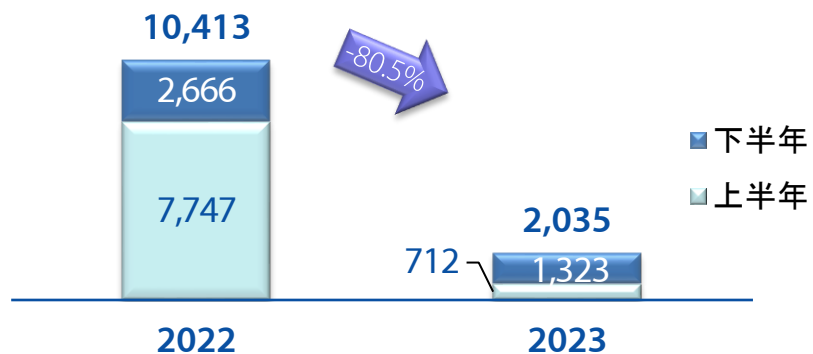
* 商場

展望

- 我們的物業租賃業務仍然要承受新訂租金在疫情期間下跌所造成的影響

香港物業發展

香港物業發展除稅後淨利潤
(百萬港元)



物業項目入賬利潤	樓面面積 (平方米)	單位數目
凱柏峰（「日出康城」第十一期）—初始利潤	n/m	n/m

已批出物業發展項目	樓面面積 (平方米)	單位數目
無	無	無

n/m: 並無意義

2023年

- 物業發展利潤主要來自「日出康城」第十一期的初始利潤及多個已落成項目的餘下利潤
- 「瑜一」（何文田站第二期），「海盈山」（「港島南岸」第四期）第4A期及YOHO WEST（天榮站第一期）於2023年已推出預售

物業發展項目推售	推售日期	已售出單位 (截至2023年12月底)
揚海（「港島南岸」第二期）	2021年9月	600個單位已售出89%
晉環（「港島南岸」第一期）	2021年5月	800個單位已售出79%
凱柏峰I（「日出康城」第十一期）	2022年6月	592個單位已售出79%
凱柏峰II（「日出康城」第十一期）	2022年7月	644個單位已售出24%
凱柏峰III（「日出康城」第十一期）	2023年8月	644個單位已售出26%
瑜一 1A（何文田站第二期）	2023年5月	447個單位已售出17%
瑜一 1B（何文田站第二期）	2023年3月	183個單位已售出98%
瑜一 1C（何文田站第二期）	2023年4月	214個單位已售出95%
「海盈山」（「港島南岸」第四期）第4A	2023年7月	432個單位已售出12%
YOHO WEST（天榮站第一期）	2023年11月	1,393個單位已售出77%

香港物業租賃及管理以及香港物業發展

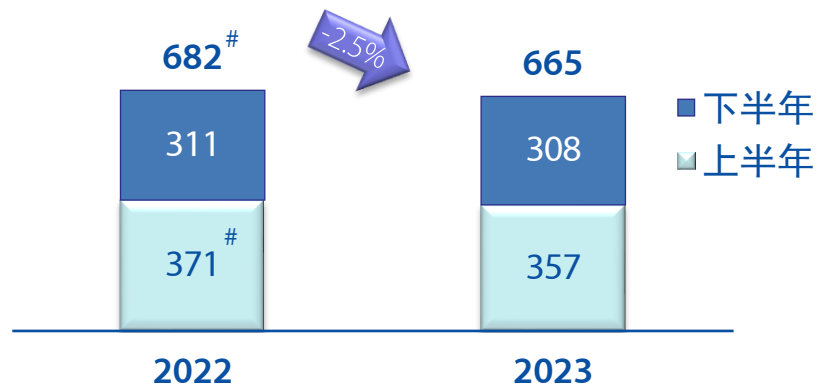
香港物業租賃及管理 (百萬港元)	2023年	2022年
- 物業租賃	4,795	4,525
- 物業管理	284	254
總收入	5,079	4,779
營運開支	(1,063)	(964)
EBITDA	4,016	3,815
折舊及攤銷	(11)	(13)
每年非定額付款	(6)	(2)
EBIT	3,999	3,800
EBITDA 邊際比率 (%)	79.1%	79.8%
EBIT 邊際比率 (%)	78.7%	79.5%
平均出租率 (% , 商場)	99.0%	99.0%
平均出租率 (% , 國際金融中心二期)	96.0%	94.0%
新訂租金 (% , 商場)	(8.4%)	(9.0)%

香港物業發展 (百萬港元)	2023年	2022年
- 分佔物業發展所得的盈餘及未出售物業的權益	2,335	11,473
- 西鐵物業發展的代理費及其他收入	8	128
- 其他費用及雜項研究	(14)	(12)
香港物業發展利潤 (除稅前)	2,329	11,589
香港物業發展利潤 (除稅後)	2,035	10,413

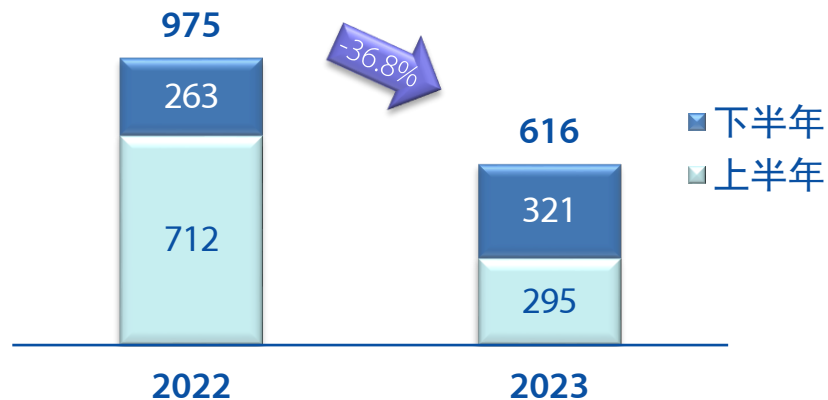
註：香港物業發展於2023年錄得的除稅後利潤，主要來自「凱柏峰」（「日出康城」第十一期）的初始利潤入帳及多個已完成項目的餘下利潤

中國內地和國際業務

中國內地和澳門EBIT* (百萬港元)



國際EBIT* (百萬港元)



* 附屬公司EBIT和應佔聯營公司及合營公司利潤 (經常性業務)

不包括特殊虧損撥備, 即為2023年對斯德哥爾摩通勤鐵路及Mälartåg區域交通所作出合共10.22億港元虧損性合約撥備, 以及2022年對深圳地鐵四號綫所作出的9.62億港元減值虧損

2023年

- **中國內地:** 業務表現因乘客量恢復而有所改善
- 深圳地鐵四號綫因政府補貼耗盡而持續虧損
- 若杭州地鐵一號綫乘客量在未來較長一段時間仍然偏低, 加上網絡擴大後的平均車費較低, 長遠財務可行性將會受到影響
- **澳門:** 澳門輕軌系統氹仔綫的營運及維護合約將於2024年到期
- **英國:** 伊利沙伯綫及South West Railway經營權獲延長至2025年5月
- **瑞典:** 斯德哥爾摩地鐵合約將於2025年5月到期
- 斯德哥爾摩通勤鐵路及Mälartåg 作出10.22億港元的虧損撥備
- **Australia:** 墨爾本附屬公司的專營權已獲延長至2026年年中
- 悉尼地鐵西北綫取得穩定的營運表現。
- 悉尼地鐵城市及西南綫城市段目標於2024年開通

中國內地及國際業務

(百萬港元)	2023年	2022年
附屬公司經常性業務收入	25,955	26,016
EBITDA		
- 墨爾本都市鐵路	1,000	997
- 悉尼地鐵西北綫	73	30
- 悉尼地鐵城市及西南綫	75	135
- 瑞典業務	(397)	(75)
- 倫敦伊利沙伯綫	35	73
- 深圳地鐵四號綫	112	(24)
- 其他	174	129
	1,072	1,265
折舊及攤銷	(548)	(303)
EBIT*	524	962
EBITDA 邊際比率 (%)	4.1%	4.9%
EBIT 邊際比率 (%)	2.0%	3.7%
經常性業務(虧損)/利潤 (已扣除非控股權益) *	(134)	295
聯營公司及合營公司		
應佔利潤	757	695
公司股東應佔期內利潤/(虧損)		
來自經常性業務 (扣除業務發展開支及特殊虧損撥備前*)	623	990
- 業務發展開支	(260)	(255)
來自經常性業務 (扣除業務發展開支後但特殊虧損撥備前*)	363	735
- 特殊虧損撥備*	(1,022)	(962)
來自經常性業務 (扣除業務發展開支及特殊虧損撥備後*)	(659)	(227)
- 來自中國內地物業發展	48	67
來自基本業務	(611)	(160)

* 特殊虧損撥備即為2023年對斯德哥爾摩通勤鐵路及Mälartåg區域交通所作出合共10.22億港元的虧損性合約撥備及於2022年對深圳地鐵四號綫所作出9.62億港元的減值虧損

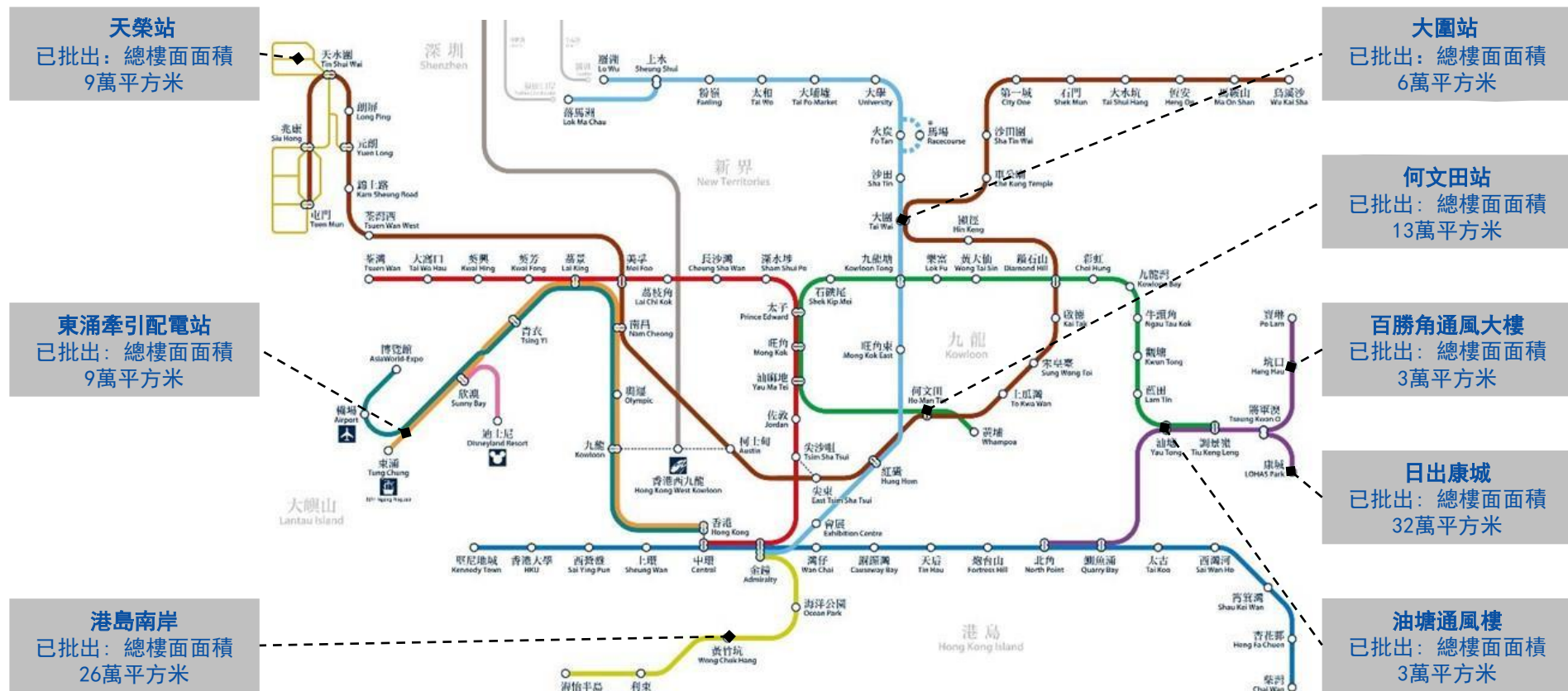
淨負債權益比率

(百萬港元)	2023年	2022年
短期貸款	1,379	1,592
貸款及其他負債	58,112	46,254
負債總額[^]	59,491	47,846
非控股權益持有者貸款	10,059	10,142
服務經營權負債	141	140
負債總額及服務經營權負債及非控股權益持有者貸款	69,691	58,128
現金、銀行結餘及存款	(22,375)	(16,134)
淨負債^δ	47,316	41,994
總權益	178,856	179,912
淨負債權益比率^δ (%)	26.5%	23.3%

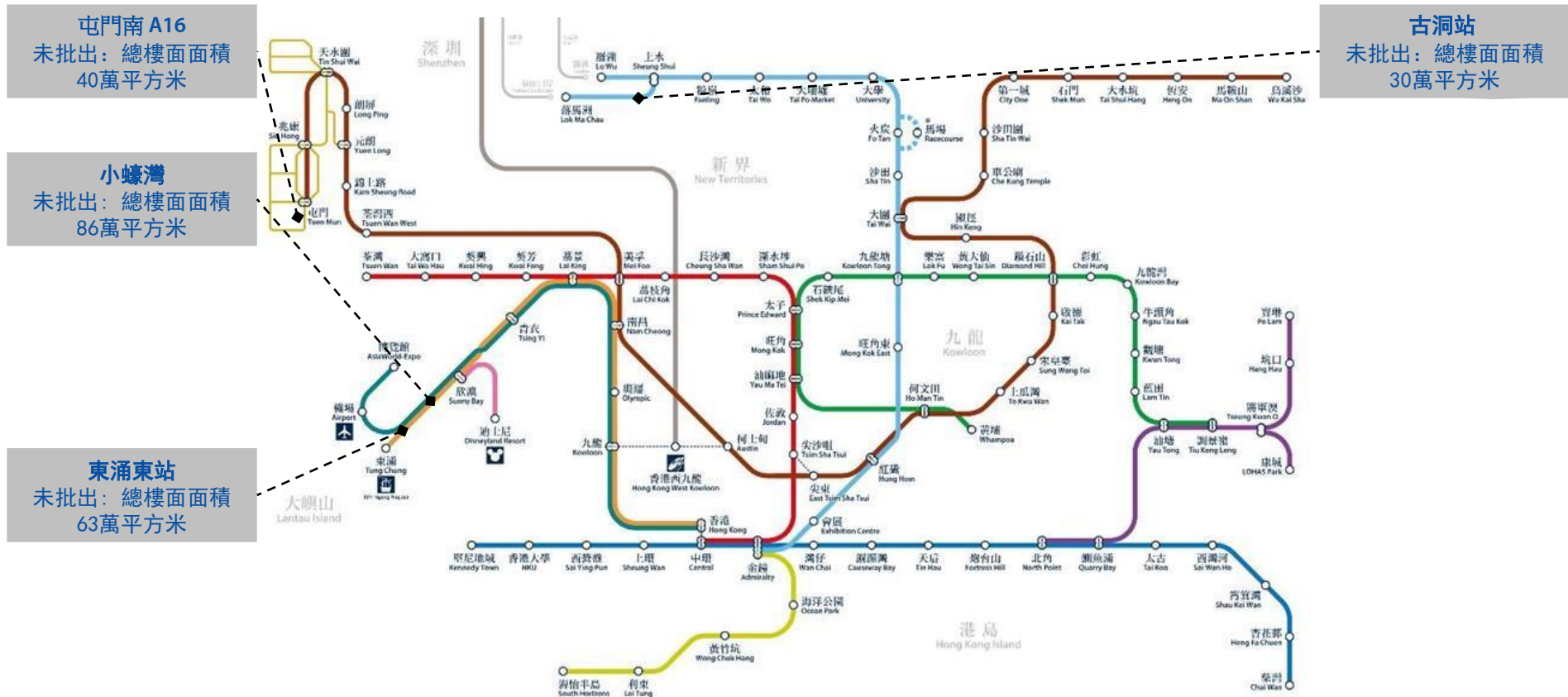
[^] 負債總額代表貸款及其他負債、以及短期貸款

^δ 淨負債權益比率代表淨負債總額473.16億港元（2022年：419.94億港元）（包括綜合財務狀況表中的貸款及其他負債、短期貸款、服務經營權負債及非控股權益持有者貸款扣除現金、銀行結餘及存款）佔總權益1,788.56億港元（2022年：1,799.12億港元）的百分率

土地儲備 (已批出)



土地儲備 (新鐵路項目)



香港物業發展

未入賬的港鐵發展項目：提供約17,000個住宅單位（總樓面面積：約101萬平方米）

	物業項目招標	批出日期	發展商	住宅總樓面 面積 (平方米)	單位數目	利潤模式			預計落成日期
						整筆過款項 前期和/或後期	分佔盈餘	物業攤分	
1	大圍站第三期	2014年10月	新世界	63,845	892		✓		待定
2	天榮站	2015年2月	新鴻基	91,051	1,918		✓		2024年至2025 年分段落成
3	何文田站第一期	2016年12月	鷹君	69,000	990	✓	✓		2024
4	油塘通風樓	2018年5月	信和置業及資本策略地產	30,225	792	✓	✓		2026
5	「港島南岸」第三期	2018年8月	長江	92,900	1,200	✓	✓	✓	2025
6	何文田站第二期	2018年10月	華懋	59,400	844	✓	✓		2024
7	「日出康城」第十一期	2019年4月	信和置業、嘉華及招商局	88,858	1,880	✓	✓		2024
8	「港島南岸」第四期	2019年10月	嘉里建設、太古地產及信和置業	59,300	800	✓	✓		2024
9	「日出康城」第十二期	2020年2月	會德豐	89,290	1,985	✓	✓		2026
10	「日出康城」第十三期	2020年10月	信和置業、嘉里建設、嘉華及招商局	143,694	2,550	✓	✓		2026
11	「港島南岸」第五期	2021年1月	新世界、帝國發展、資本策略地產及麗新發展	59,100	825	✓	✓		2026
12	「港島南岸」第六期	2021年4月	會德豐	46,800	615	✓	✓		2028
13	百勝角通風樓	2022年4月	新世界及招商局	27,006	613	✓	✓		2031
14	東涌牽引配電站	2022年7月	華懋	87,288	1,600	✓	✓		2031

註：不包括未批出之發展項目

東涌綫延綫



東涌東站

- 於2023年2月28日，與政府就東涌綫延綫簽訂了項目協議
- 項目在「鐵路加物業發展」模式下發展。相關總樓面面積為63萬平方米
- 地價總額評定基準為該發展用地在計入鐵路的存在因素後的市值，減去下調金額*

新車站：	東涌東站 東涌西站
長度：	1.3公里
預計竣工：	2029年12月
預算造價：	242億港元



東涌西

詳細公告: https://www.mtr.com.hk/archive/corporate/ch/investor/sehk/c2023_02_28_TUE_Inside_Information_Announcement.pdf

註: 不包括機鐵掉頭隧道延展段

* 下調金額為固定總金額183.645億港元

屯門南延綫及古洞站



古洞站模擬圖

- 於2023年9月5日，與政府簽訂了就屯門南延綫 (TME) 和古洞站 (KTU) 簽訂了項目協議
- 項目在「鐵路加物業發展」模式下發展。屯門南延綫及古洞站的擬議發展用地分別佔地約6.11公頃和約4.74公頃
- 地價總額評定基準為該發展用地在計入鐵路的存在因素後的市值，減去下調金額***

屯門南延綫 (TME) :

新車站:

A16站
屯門南站

長度:

2.4公里

預計竣工:

2030年12月

預算造價:

182億港元*

古洞站 (KTU) :

新車站:

古洞站

預計竣工:

2027年12月

預算造價:

108億港元**



屯門南延綫

詳細公告: https://www.mtr.com.hk/archive/corporate/ch/investor/sehk/c_Inside_Information_Announcement_2023-09-05.pdf

* 包括 (1) 屯門南延綫造價；及 (2) 重置、補救及改善工程造價的合計金額

** 包括 (1) 古洞站造價；及 (2) 北環綫主綫之設計費用及北環綫前期費用

*** 屯門南延綫和古洞站的下調金額分別為 242.01 億港元和 151.60 億港元

香港主要運輸基建發展

增建的「兩鐵」

- 北環線東延線
新界東北線

中鐵線

- 設置東北荃灣、東北葵涌及荃景圍3個中途站，可轉乘港鐵荃灣線



將軍澳線南延線

- 盡量減少鐵路設施的用地及露出海面的面積

港鐵公司

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