港鐵公司

二零二六年中期業績報告

二零二六年八月十三日

MTR Corporation Limited 香港鐵路有限公司

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。

二零二六年度中期業績
業務綜覽

上半年錄得

159億 港元
淨利潤

MTR

保持世界級服務水平　持續提升出行體驗

香港客運服務總乘客量	高速鐵路累計載客量	重鐵網絡乘客車程準時程度*
超過9.7億人次	突破一億人次	維持99.9%

** 重鐵網絡列車按照編定班次行走及乘客車程準時程度*

以鐵路基建推動香港發展 支持北都願景

*規劃正在進行中

以鐵路基建推動香港發展 支持北都願景

北環綫項目

北環綫
(第二部分)項目協議

以前瞻性財務規劃驅動未來發展

發揮「鐵路加物業」優勢　支持可持續發展

圖像只作概念展示用途，內容亦僅供參考，可能會有所變化。

- 批出錦上路站第二期項目合約
- 屯門第16區站第二期項目招標進行中

「鐵路加物業」發展模式

正推展8個物業發展項目

為香港房屋市場提供約9,300個住宅單位

（連同已落成的物業發展項目）

推進人工智能應用
提升業務效能及服務體驗

將創新科技融入業務:

- 擴展虛擬服務大使功能
- 研究及測試利用無人機巡查
- 新鐵路項目
  採用預製組件及裝配式設計

拓展中國內地及國際業務　發揮專長創造新機遇

中國內地業務

- 深圳地鐵十三號綫全綫通車
- 推進更多內地車站商務發展機遇

拓展中國內地及國際業務　發揮專長創造新機遇

國際業務

- 悉尼地鐵M1綫餘下分段預計於下半年開通
- 奪得悉尼地鐵西綫主要合約

推動綠色未來
建設可持續社區

財務業績

財務摘要

(百萬港元)	2026年上半年	2025年上半年	利好 / (不利) 變動 %
- 香港[1]	17,386	17,163	1.3
- 香港以外[1]	8,845	10,183	(13.1)
經常性業務收入	**26,231**	**27,346**	**(4.1)**
- 香港[1][2]	2,917	2,973	(1.9)
- 香港以外[1][3]	517	418	23.7
經常性業務利潤	**3,434**	**3,391**	**1.3**
- 香港	12,223	5,530	121.0
- 香港以外	10	12	(16.7)
物業發展利潤 (除稅後)	**12,233**	**5,542**	**120.7**
基本業務利潤	**15,667**	**8,933**	**75.4**
投資物業公允價值計量收益/虧損 (除稅後)[4]	205	(1,224)	n/m
公司股東應佔淨利潤	**15,872**	**7,709**	**105.9**
每股盈利 (港元)	2.55	1.24	105.6
基本業務每股盈利 (港元)	**2.52**	**1.44**	**75.0**
中期普通股息每股 (港元)	0.42	0.42	-

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包括中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務和業務發展開支

2. 已扣除永續資本證券持有人應佔淨利潤 (2026年上半年：6.18億港元利潤；2025年上半年：0.24億港元利潤)

3. 已扣除非控股權益 (2026年上半年：1.29億港元利潤；2025年上半年：0.89億港元利潤)

4. 投資物業公允價值計量收益/虧損包括 (i) 餘下來自物業發展的投資物業之公允價值計量收益，及 (ii) 投資物業公允價值重新計量收益或虧損

n/m: 並無意義

基本業務分類利潤/(虧損)

(百萬港元)	2026年上半年	2025年上半年	利好 / (不利) 變動	%
EBIT[1]				
- 香港車務營運	(141)	98	(239)	n/m
- 香港車站商務	1,755	1,798	(43)	(2.4)
- 香港客運服務	1,614	1,896	(282)	(14.9)
- 香港物業租賃及管理業務	2,011	2,084	(73)	(3.5)
- 中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務附屬公司	430	409	21	5.1
- 其他業務、以及項目研究及業務發展開支	(181)	(188)	7	3.7
應佔聯營公司及合營公司利潤	771	601	170	28.3
總經常性EBIT	**4,645**	**4,802**	**(157)**	**(3.3)**
利息及財務開支	100	(633)	733	n/m
所得稅	(564)	(665)	101	15.2
非控股權益	(129)	(89)	(40)	(44.9)
公司股東及永續資本證券持有人應佔經常性業務利潤	**4,052**	**3,415**	**637**	**18.7**
永續資本證券	(618)	(24)	(594)	n/m
經常性業務利潤[2]	**3,434**	**3,391**	**43**	**1.3**
除稅後物業發展利潤	**12,233**	**5,542**	6,691	**120.7**
基本業務利潤[3]	**15,667**	**8,933**	**6,734**	**75.4**

註：

1. EBIT代表未計利息、財務開支及稅項前利潤

2. 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）

3. 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

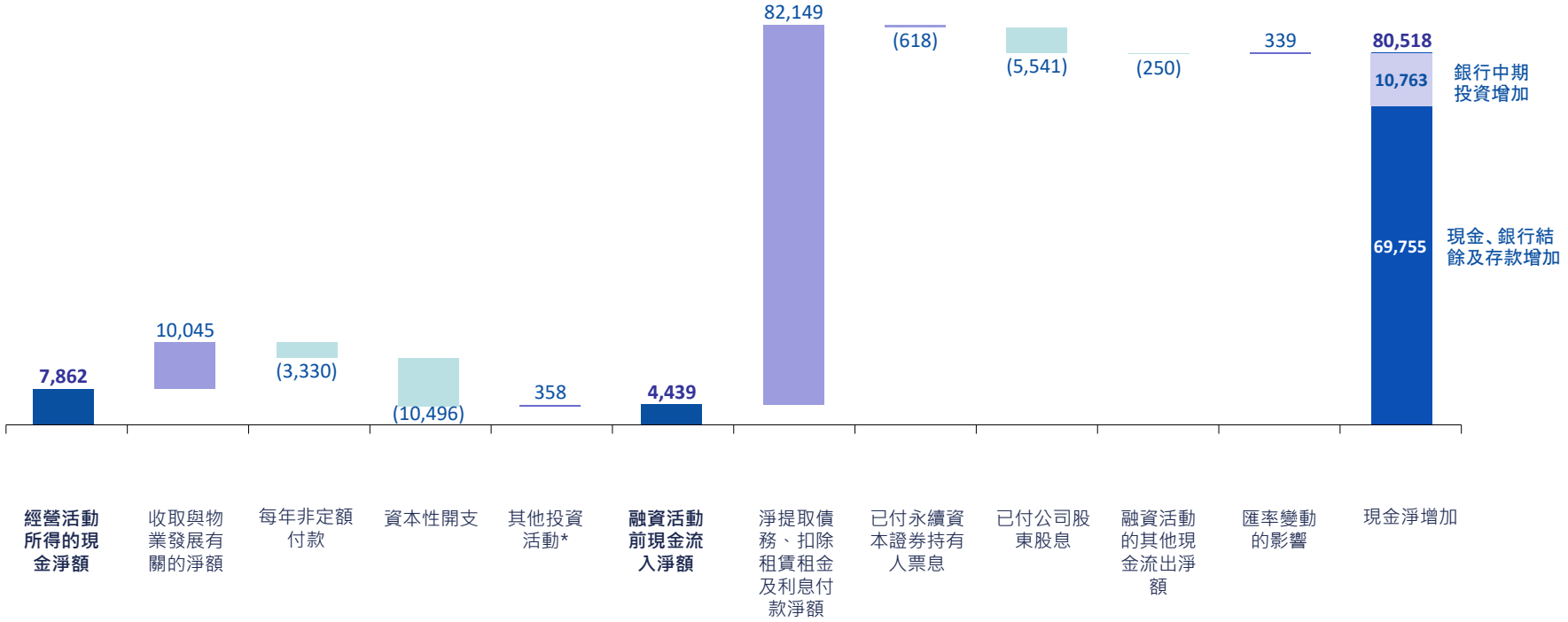
n/m: 並無意義

綜合財務狀況

（百萬港元）	**2026年6月30日**	2025年12月31日	增加 /（減少）	%
固定資產	**248,102**	245,704	2,398	1.0
在建鐵路工程	**22,357**	17,879	4,478	25.0
發展中物業	**43,378**	43,054	324	0.8
聯營公司及合營公司權益	**14,435**	13,614	821	6.0
證券投資	**17,973**	7,276	10,697	147.0
應收帳項及其他應收款項	**15,524**	13,562	1,962	14.5
現金、銀行結餘及存款	**113,997**	44,242	69,755	157.7
其他資產	**16,572**	13,607	2,965	21.8
總資產	**492,338**	398,938	93,400	23.4
貸款及其他債務總額	**170,355**	88,923	81,432	91.6
應付帳項及其他負債	**66,570**	66,855	(285)	(0.4)
服務經營權負債	**9,839**	9,886	(47)	(0.5)
遞延稅項負債	**17,116**	16,879	237	1.4
總負債	**263,880**	182,543	81,337	44.6
公司股東應佔總權益	204,274	192,215	12,059	6.3
永續資本證券	23,496	23,496	-	-
非控股權益	688	684	4	0.6
總權益	**228,458**	216,395	12,063	5.6

截至2026年6月30日止六個月的綜合現金流量

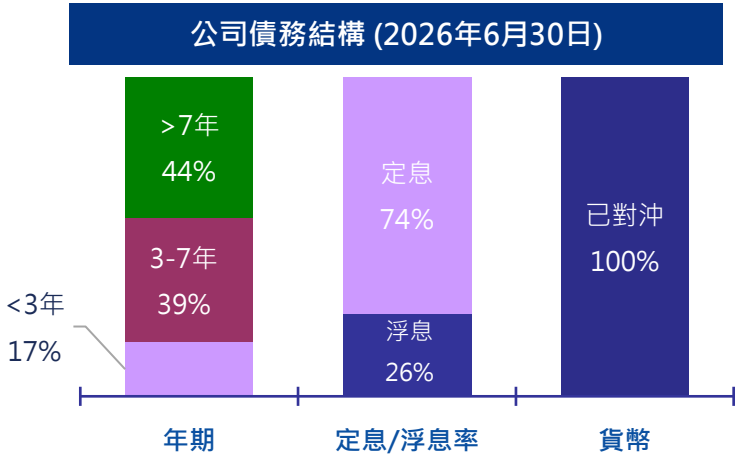
(百萬港元)



註：

**不包括銀行中期投資的變動*

財務及信貸比率



集團綜合負債總額(1)：1,703.55億港元
(2025年12月31日為889.23億港元)

有息借貸平均成本：3.5%
(2025年全年為3.5%；2025年上半年為3.7%)

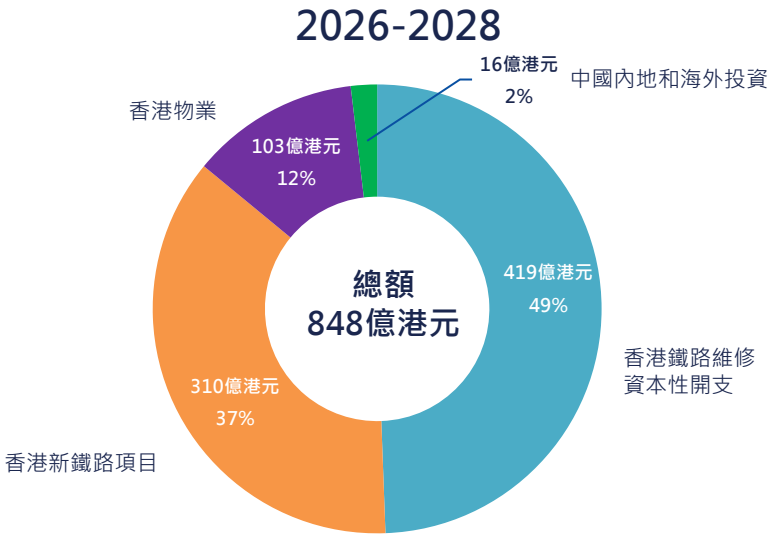
定息債務平均還款期：10.0年
(2025年12月31日為9.1年)

經常性業務：
利息收入：12.04億港元 (2025年上半年: 7.89億港元)
利息及財務開支：11.04億港元 (2025年上半年: 14.22億港元)

	2026年6月30日	2025年12月31日
淨負債權益比率(2)	21.7%	22.5%
利息保障(3)	**2026年上半年**	**2025年上半年**
	34.8 x	12.5 x
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. *不包括服務經營權負債*
2. *淨負債權益比率代表綜合財務狀況表的貸款及其他負債、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、銀行結餘及存款和銀行中期票據投資佔總權益的百分率*
3. *利息保障代表未計投資物業公允價值計量、折舊、攤銷、虧損性合約撥備、每年非定額付款及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）*

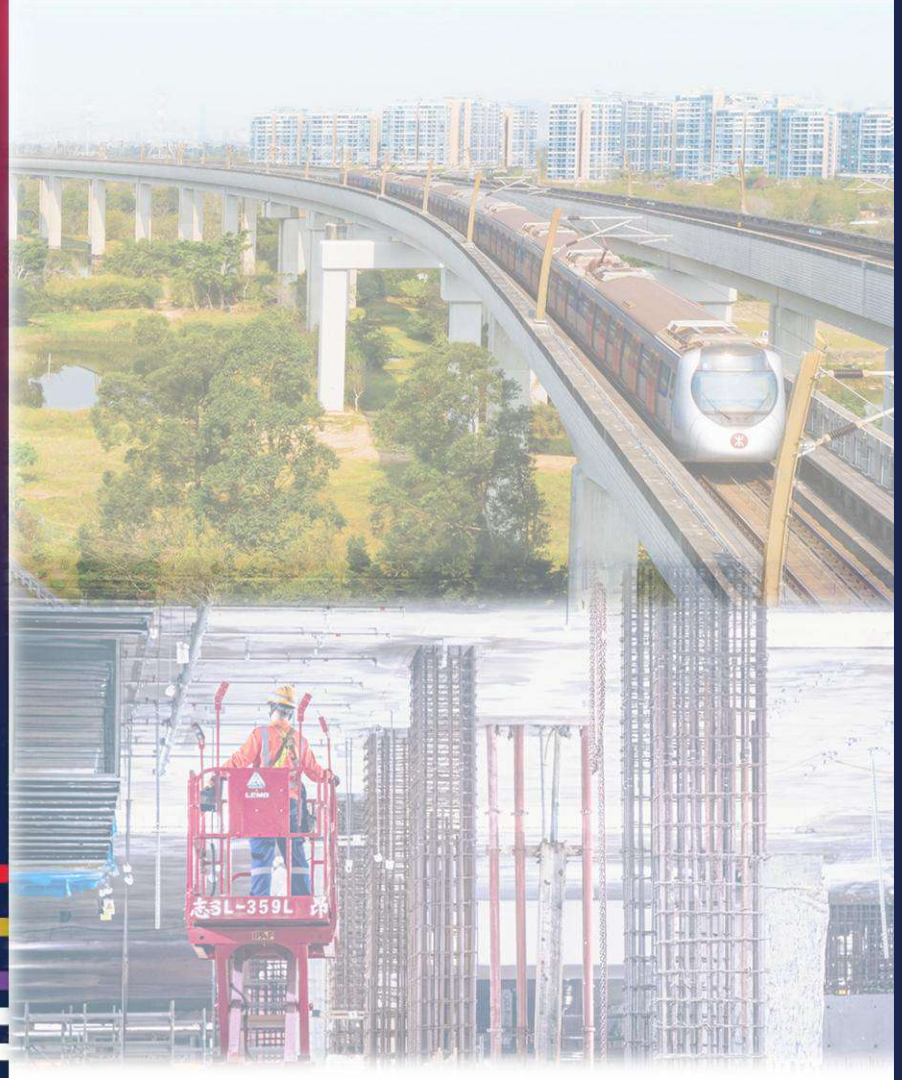
資本性開支及投資



預計開支(億港元)：

2026：	272
2027：	298
2028：	278
總額 ：	848

展望



把握國家發展機遇
迎接建設高峰期

科技驅動轉型
提升業務競爭力

未雨綢繆部署未來
鞏固長遠發展基礎

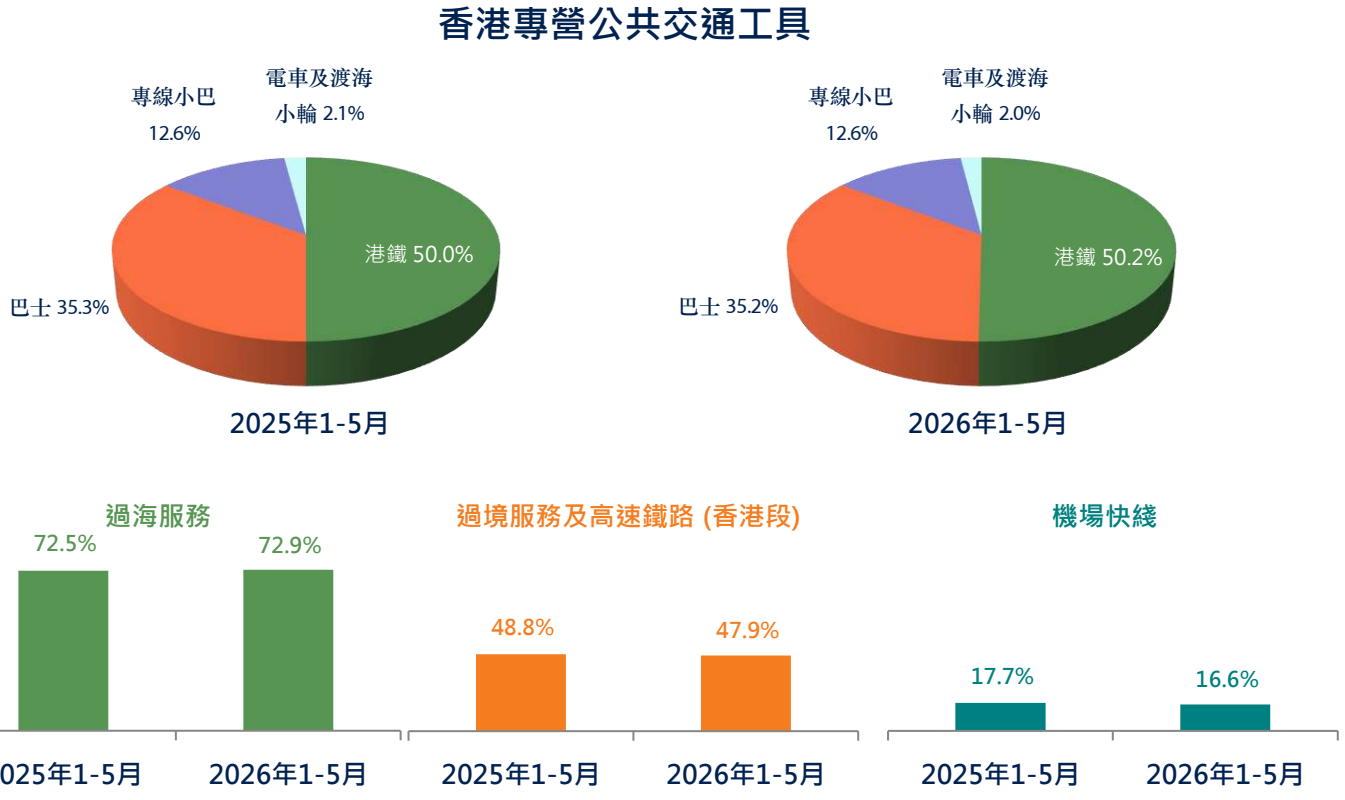
推動城市前行

附錄

綜合現金流量

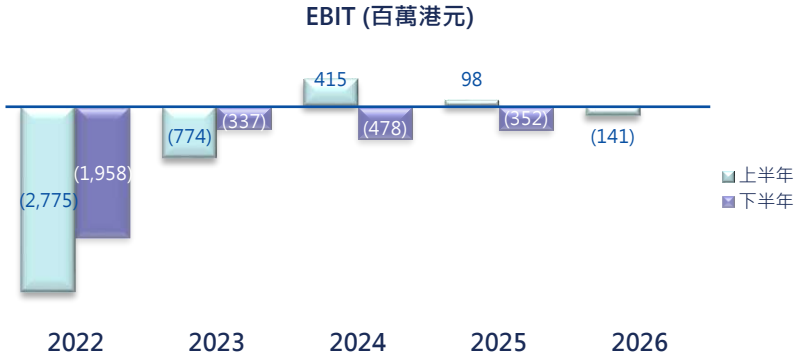
(百萬港元)	2026年上半年	2025年上半年
經營活動所得的現金淨額	**7,862**	**6,481**
收取與物業發展有關的款項淨額	10,045	9,127
每年非定額付款	(3,330)	(3,025)
資本性開支	(10,496)	(8,632)
證券投資淨購入額	(10,763)	(4,760)
投資活動的其他現金流入淨額	358	372
融資活動前現金流出淨額	**(6,324)**	**(437)**
淨提取債務、扣除租賃租金及利息付款淨額	82,149	10,913
發行永續資本證券所得淨額	-	23,550
已付永續資本證券持有人票息	(618)	-
已付公司股東股息	(5,541)	(5,541)
其他融資活動	(250)	(78)
匯率變動的影響	339	503
現金、銀行結餘及存款增加	**69,755**	**28,910**

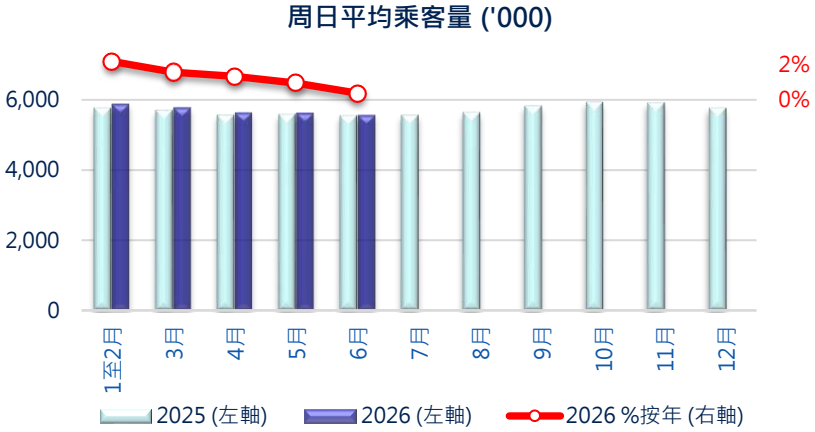
香港車務營運：市場佔有率



資料來源：運輸署 / 入境事務處 / 香港機場管理局

香港車務營運





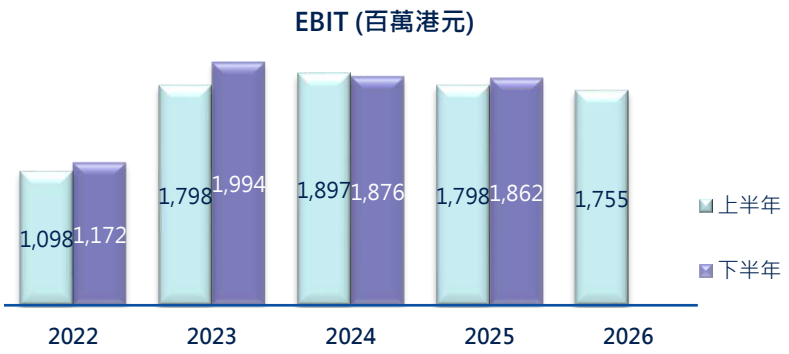
2026年上半年

- 周日平均乘客量亦上升1.5%至573 萬人次
- EBIT減少主要由於(i)鐵路配套及維護開支增加；(ii)折舊增加；及(iii) 每年非定額付款增加，而票價調整機制於2025/2026 年度亦並無觸發任何整體票價上調
- 這些不利影響在香港與中國內地之間旅客往來更趨頻密的帶動下，過境及高速鐵路（香港段）服務的乘客量上升而有所抵銷
- 按票價調整機制，2026/2027 年度的港鐵票價維持不變

香港車務營運

	2026年上半年	2025年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
乘客量 (百萬)			
- 本地鐵路服務	789.6	786.0	0.5
- 過境服務	55.4	51.2	8.2
- 高速鐵路（香港段）	16.6	14.7	12.8
- 機場快綫	6.4	6.4	0.6
- 輕鐵及巴士	107.4	105.4	1.8
總數	**975.4**	**963.7**	**1.2**
平均車費 (港元)			
- 本地鐵路服務	8.79	8.82	(0.3)
- 過境服務	33.30	32.83	1.4
- 高速鐵路（香港段）	81.47	77.62	5.0
- 機場快綫	66.38	62.77	5.7
- 輕鐵及巴士	3.33	3.36	(0.9)
損益 (百萬港元)			
- 本地鐵路服務	7,252	7,241	0.2
- 過境服務	1,930	1,810	6.6
- 高速鐵路（香港段）	1,830	1,656	10.5
- 機場快綫	428	402	6.5
- 輕鐵及巴士	357	355	0.6
- 其他	53	45	17.8
總收入	**11,850**	**11,509**	**3.0**
員工薪酬及有關費用	(4,086)	(4,053)	(0.8)
保養及相關工程	(1,293)	(1,273)	(1.6)
水電費用	(1,118)	(1,094)	(2.2)
一般及行政開支	(412)	(398)	(3.5)
耗用的存料與備料	(295)	(300)	1.7
鐵路配套服務	(295)	(255)	(15.7)
政府地租及差餉	(130)	(116)	(12.1)
其他費用	(165)	(54)	(205.6)
EBITDA	**4,056**	**3,966**	**2.3**
折舊及攤銷	(2,830)	(2,653)	(6.7)
每年非定額付款	(1,367)	(1,215)	(12.5)
EBIT	**(141)**	**98**	**n/m**
EBITDA 邊際比率 (%)	34.2%	34.5%	(0.3)個百份點
EBIT 邊際比率 (%)	(1.2%)	0.9%	(2.1)個百份點

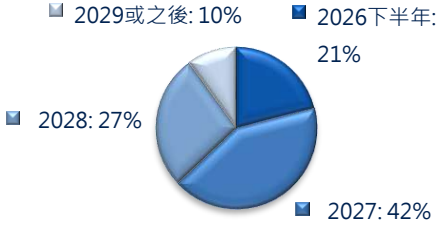
香港車站商務



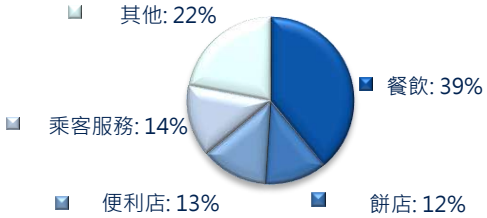
2026年上半年

- EBIT減少主要由於其他車站商店新訂租金整體下跌
- 車站商店錄得新訂租金6.7%的跌幅及99.1%的平均出租率
- 透過 MTR Mobile 應用程式及 MTR Points 會員獎賞計劃提升商戶客流量並帶動消費
- 持續優化租戶組合，以推動租金收益增長，並確保商場零售組合切合市場發展趨勢

按出租面積的租約到期概況*



按出租面積的租戶組合**

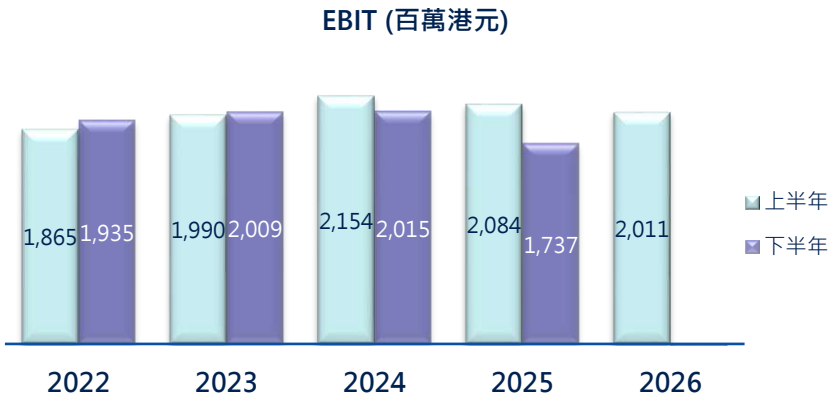


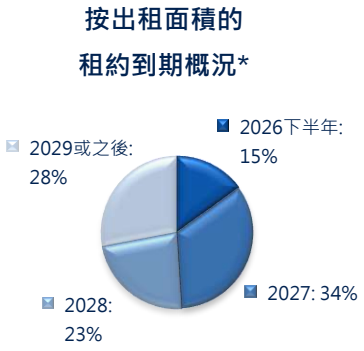
**車站商店及免稅店*
*** 車站商店，不包括免稅店*

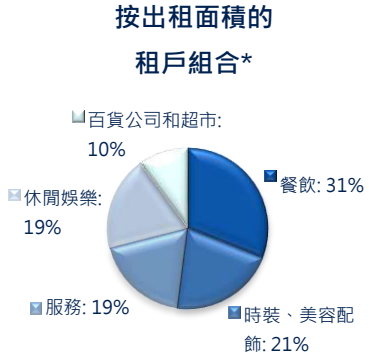
香港車站商務

香港車站商務 (百萬港元)	2026年上半年	2025年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
- 車站零售租金收入	1,828	1,834	(0.3)
- 廣告收入	452	451	0.2
- 電訊業務收入	268	272	(1.5)
- 其他車站商務收入	67	64	4.7
總收入	**2,615**	**2,621**	**(0.2)**
經營開支	(373)	(377)	1.1
EBITDA	**2,242**	**2,244**	**(0.1)**
折舊及攤銷	(151)	(130)	(16.2)
每年非定額付款	(336)	(316)	(6.3)
EBIT	**1,755**	**1,798**	**(2.4)**
EBITDA 邊際比率 (%)	85.7%	85.6%	0.1個百份點
EBIT 邊際比率 (%)	67.1%	68.6%	(1.5)個百份點
平均出租率 (%, 車站商店)	99.1%	98.7%	0.4個百份點
新訂租金幅度 (%, 車站商店)	(6.7)%	(7.0)%	0.3個百份點

香港物業租賃及管理業務







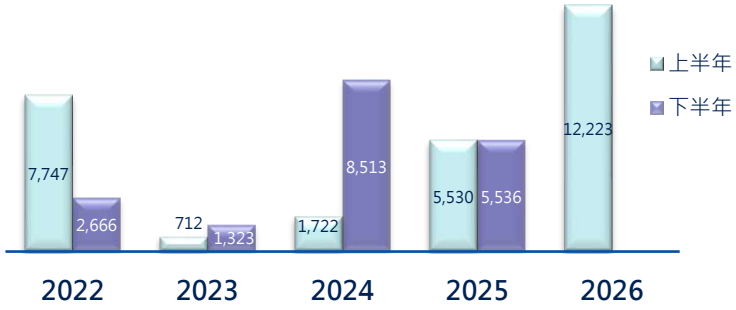
** 商場*

2026年上半年

- EBIT減少由於零售業新常態及持續外遊消費的影響
- 儘管零售市場情緒有所改善，零售商對租金承擔能力仍持審慎態度，令零售租金持續受壓
- 港鐵商場新訂租金錄得5.5%的跌幅，平均出租率為接近100%
- 「國際金融中心二期」的18個樓層平均出租率為99%
- 持續透過 MTR Mobile 應用程式及 MTR Points 獎賞計劃推出推廣活動，以應對市民外遊消費趨勢，並帶動租戶商舖的人流

香港物業發展

香港物業發展除稅後淨利潤(百萬港元)



利潤已入賬之物業項目	樓面面積（平方米）	已落成單位數目
柏傲莊III（大圍站第三期）	63,835	892
溦晨及溦晨II（「港島南岸」第五期）	59,100	825

已批出之物業項目	樓面面積（平方米）	單位數目
錦上路站第二期	112,088	1,290

2026年上半年

- 物業發展利潤主要來自「大圍站」項目和「港島南岸」第五期
- 「海琅灣I」、「柏傲莊」III及「DEEP WATER SOUTH」已推出預售
- 東涌牽引配電站物業發展項目第1及第2期的預售樓花同意書申請工作正在進行
- 錦上路站第二期發展項目已批出
- 屯門A16站第二期發展項目正進行招標
- 視乎市場情況，我們正計劃在未來12 個月左右，推出另外兩個項目。連同現時正為屯門A16站第二期項目進行招標，合共約8,000單位

已推售之物業發展項目	推售日期	已售出單位(截至2026年6月底)
ONMANTIN（何文田站第一期）	2024年4月	990個單位中已售出72%
瑜一（何文田站第二期）	2023年3-5月	844個單位中已售出90%
柏傲莊（大圍站）	2020年10、11月及2021年6月	3,090個單位中已售出93%
凱柏峰 I, II 及 III（「日出康城」第十一期）	2022年6月、7月及2023年8月	1,880個單位中已售出99%
SEASONS PLACE, PARK SEASONS及GRAND SEASONS（「日出康城」第十二期）	2024年3月、4月及2025年1月	1,985個單位中已售出98%
海琅灣 I（「日出康城」第十三期）	2026年3月	1,266個單位中已售出65%
晉環（「港島南岸」第一期）	2021年5月	800個單位中已售出99%
揚海（「港島南岸」第二期）	2021年9月	600個單位中已售出98%
Blue Coast及 Blue Coast II（「港島南岸」第三期）	2024年4月及10月	1,200個單位中已售出98%
海盈山（「港島南岸」第四期）	2023年7月及2026年5月	800個單位中已售出55%
溦晨I 及II（「港島南岸」第五期）	2025年5月及7月	825個單位中已售出96%
DEEP WATER SOUTH（「港島南岸」第六期）	2026年3月	617個單位中已售出30%
YOHO WEST（天榮站第一期）	2023年11月	1,393個單位中已售出97%
YOHO WEST PARKSIDE（天榮站第二期）	2025年2月	525個單位中已售出97%
柏景峰（油塘通風樓）	2025年11月	748個單位中已售出62%

香港物業租賃及管理以及香港物業發展

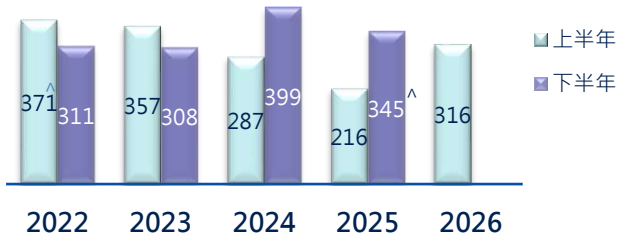
香港物業租賃及管理 (百萬港元)	2026年 上半年	2025年 上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
- 物業租賃	2,426	2,500	(3.0)
- 物業管理	167	157	6.4
總收入	**2,593**	**2,657**	**(2.4)**
經營開支	(567)	(556)	(2.0)
EBITDA	**2,026**	**2,101**	**(3.6)**
折舊及攤銷	(12)	(14)	14.3
每年非定額付款	(3)	(3)	-
EBIT	**2,011**	**2,084**	**(3.5)**
EBITDA 邊際比率 (%)	78.1%	79.1%	(1.0)個百份點
EBIT 邊際比率 (%)	77.6%	78.4%	(0.8)個百份點
平均出租率(%, 商場)	100%	99%	1個百份點
平均出租率(%, 國際金融中心二期)	99%	98%	1個百份點
新訂租金 (%, 商場)	(5.5)%	(7.8)%	2.3個百份點

香港物業發展 (百萬港元)	2026年 上半年	2025年 上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
分佔物業發展所得的盈餘、收入及未出售物業的權益	14,565	6,592	120.9
西鐵物業發展的代理費及其他收入	32	5	540.0
其他費用	(2)	(3)	33.3
香港物業發展利潤 (除稅前)	**14,595**	**6,594**	**121.3**
香港物業發展利潤 (除稅後)	**12,223**	**5,530**	**121.0**

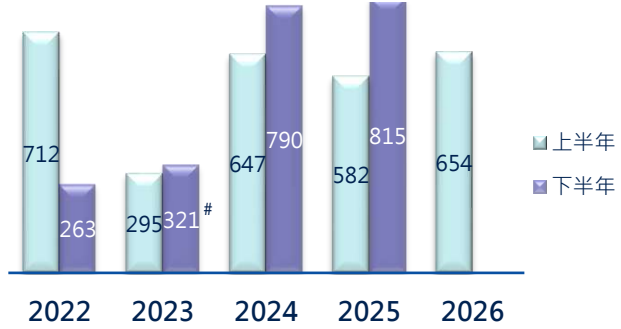
註: 香港物業發展利潤，主要來自主要來自「大圍站」項目和「港島南岸」第五期

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)



2026年上半年

中國內地和澳門

- 經常性業務利潤有所增加，主要由於杭州業務的貢獻上升及深圳十三號綫的營運所帶動

國際業務

- 經常性業務利潤有所下跌，主要由於澳洲墨爾本及悉尼業務貢獻增加

** 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2022上半年對中國內地深圳地鐵四號綫所作的9.62億港元減值虧損及2025下半年對杭州地鐵一號綫鐵路資產所作出的3.80億港元應佔減值虧損
 # 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

中國內地及國際業務

(百萬港元)	2026年上半年	2025年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
附屬公司經常性業務收入	**8,845**	**10,183**	**(13.1)**
EBITDA			
- 澳洲	527	448	17.6
- 中國內地和澳門特別行政區	116	40	190.0
- 瑞典	10	94	(89.4)
- 英國	118	94	25.5
	771	**676**	**14.1**
折舊及攤銷	(341)	(267)	(27.7)
EBIT	**430**	**409**	**5.1**
EBITDA 邊際比率 (%)	8.7%	6.6%	2.1個百份點
EBIT 邊際比率 (%)	4.9%	4.0%	0.9個百份點
經常性業務利潤（已扣除非控股權益）	**110**	**156**	(29.5)
聯營公司及合營公司經常性業務			
應佔利潤	**540**	**389**	**38.8**
公司股東應佔期內利潤			
來自經常性業務（扣除業務發展開支前）	**650**	**545**	**19.3**
- 業務發展開支	(133)	(127)	(4.7)
來自經常性業務（扣除業務發展開支後）	**517**	**418**	**23.7**
- 來自中國內地物業發展	10	12	(16.7)
來自基本業務	**527**	**430**	**22.6**

淨負債權益比率

(百萬港元)	2026年6月30日	2025年12月31日
短期貸款	16	49
貸款及其他負債	170,339	88,874
負債總額^	**170,355**	**88,923**
服務經營權負債	9,839	9,886
非控股權益持有者貸款	129	125
負債總額及服務經營權負債及非控股權益持有者貸款	**180,323**	**98,934**
現金、銀行結餘及存款	(113,997)	(44,242)
銀行中期投資	(16,729)	(6,071)
淨負債[δ]	**49,597**	**48,621**
總權益	**228,458**	**216,395**
淨負債權益比率 (%)[δ]	21.7%	22.5%

^： 負債總額代表貸款及其他負債以及短期貸款

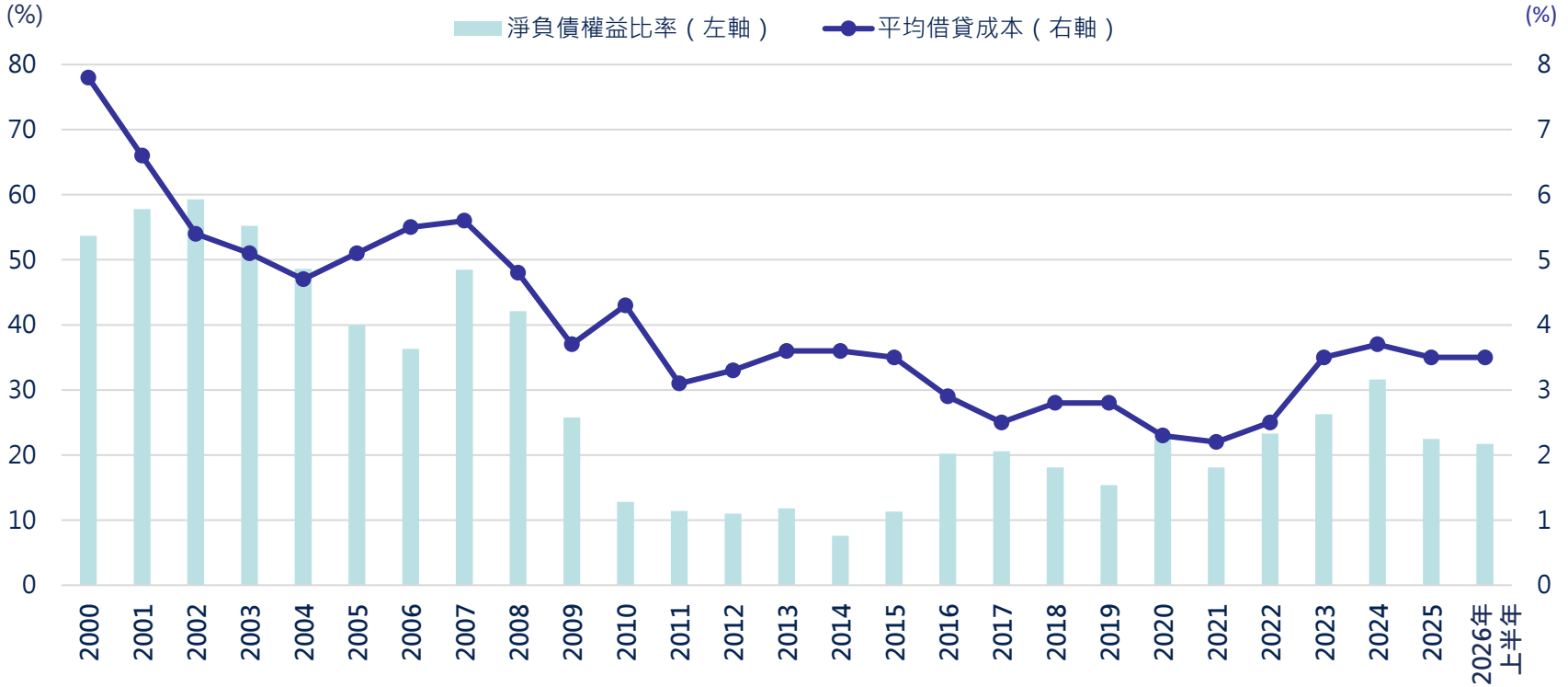
δ： 淨負債權益比率代表淨負債總額495.97億港元（2025年12月：486.21億港元）包括綜合財務狀況表中的貸款及其他負債、短期貸款、服務經營權負債、非控股權益持有者貸款扣除現金、銀行結餘及存款及投資中期投資佔總權益2,284.58億港元（2025年12月：2,163.95億港元）的百分率

未償付的公募票據、永續證券及貸款

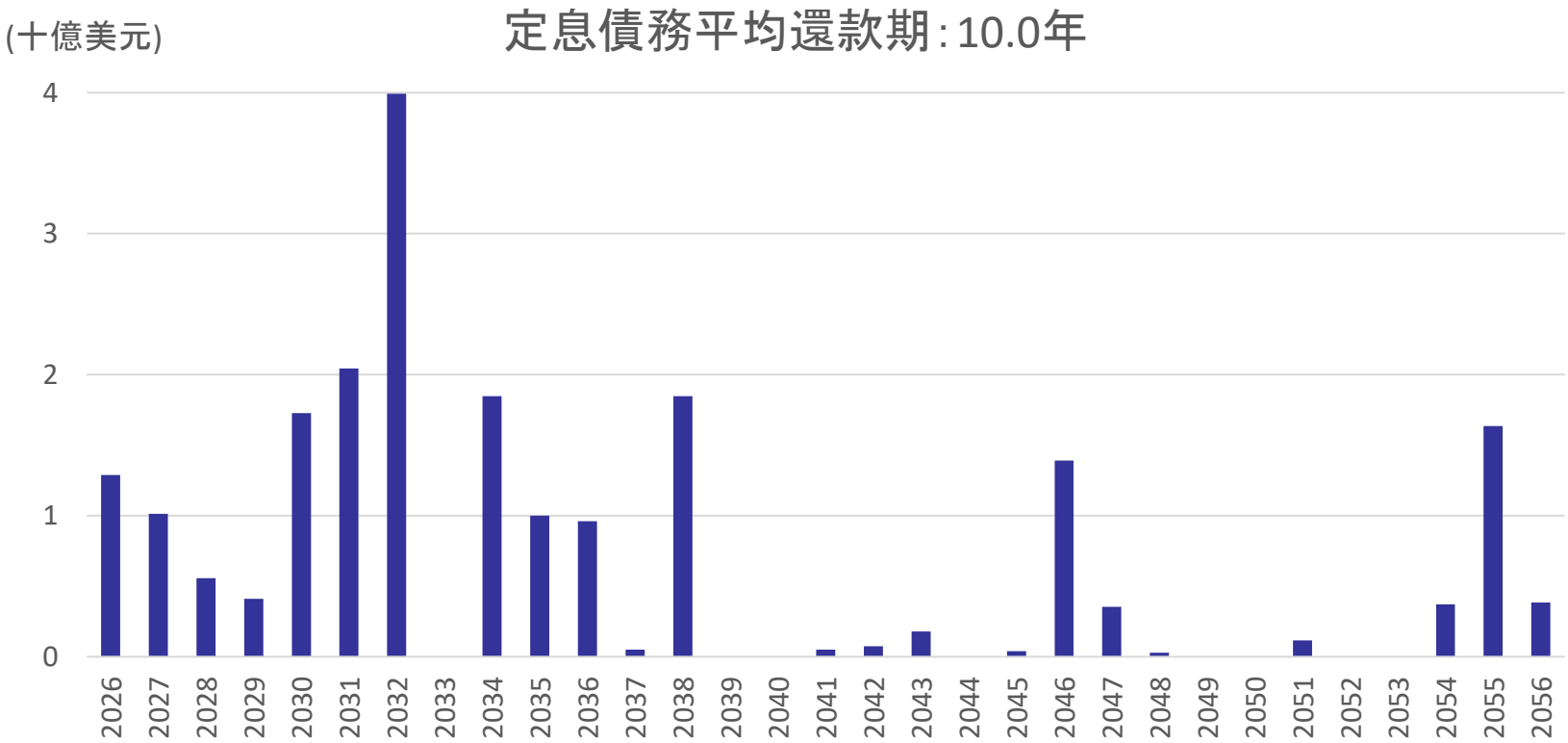
證券	順位	貨幣	定價日	票面息率 (%)	到期日	發行年期 (年)	剩餘年期 (年)	發行規模	認購倍數 (倍)
歐元債券 (綠色債券)	優先無擔保	歐元	2026年6月3日	3.25	2034年6月10日	8	7.8	10億歐元	3倍
				3.625	2038年6月10日	12	11.8	10億歐元	
				4.125	2046年6月10日	20	19.8	10億歐元	
港元債券 (綠色債券)	優先無擔保	港元	2026年4月21日	2.88	2031年4月28日	5	4.7	83.88億港元	3倍
				3.30	2036年4月28日	10	9.7	75億港元	
				4.00	2056年4月28日	30	29.7	30億港元	
澳元債券 (綠色債券)	優先無擔保	澳元	2026年1月22日	4.886	2031年1月29日	5	4.5	10億澳元	6.25倍
				5.582	2038年1月29日	12	11.5	10億澳元	
美元永續資本證券	次級永續	美元	2025年6月16日	4.875	-	-	-	15億美元	5.33倍
				5.625	-	-	-	15億美元	
美元債券	優先無擔保	美元	2025年3月25日	4.375	2030年4月1日	5	3.6	5億美元	4.47倍
				4.875	2035年4月1日	10	8.6	10億美元	
				5.250	2055年4月1日	30	28.6	15億美元	
離岸人民幣債券 (綠色債券)	優先無擔保	離岸人民幣	2024年9月10日	2.750	2034年9月20日	10	8.1	30億元人民幣	4.42倍
				3.050	2054年9月20日	30	28.1	15億元人民幣	

貸款	貨幣	簽訂日	年期 (年)	額度 (百萬)	認購倍數 (倍)
2025 綠色銀團貸款	港元	2025年9月23日	7	30,000	~4倍

淨負債權益比率及平均借貸成本

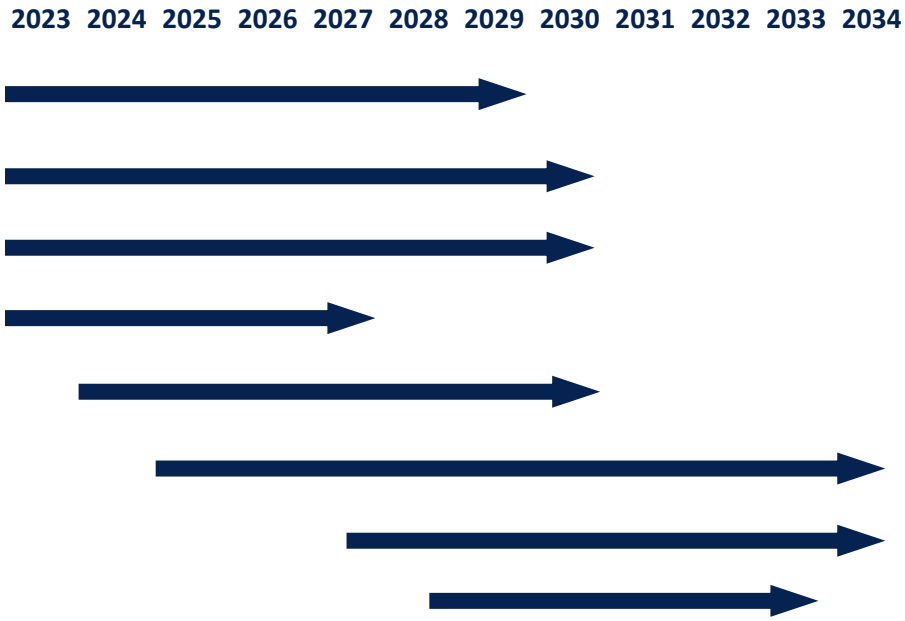


按年還款債務


(十億美元)
定息債務平均還款期：10.0年
4
3
2
1
0
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
2055
2056

新鐵路項目

項目	預算造價 (億港元)
東涌綫延綫	242
小蠔灣站	67*
屯門南延綫	182
古洞站	108**
洪水橋站	83
北環綫	待定#
南港島綫(西段)	待定##
白石角站	待定##



** 小蠔灣站項目的總資本性開支；不包括重置現有的小蠔灣車廠、物業備置工程及地盤平整工程的成本*
*** 包括北環線(主線)的詳細規劃及設計，以及前期工程*
 # 根據北環綫第一部分的工程範圍及計劃，工程總成本估計為389億港元（不包括財務成本）
北環綫第二部分支視乎簽訂項目協議而定
視乎簽訂項目協議而定

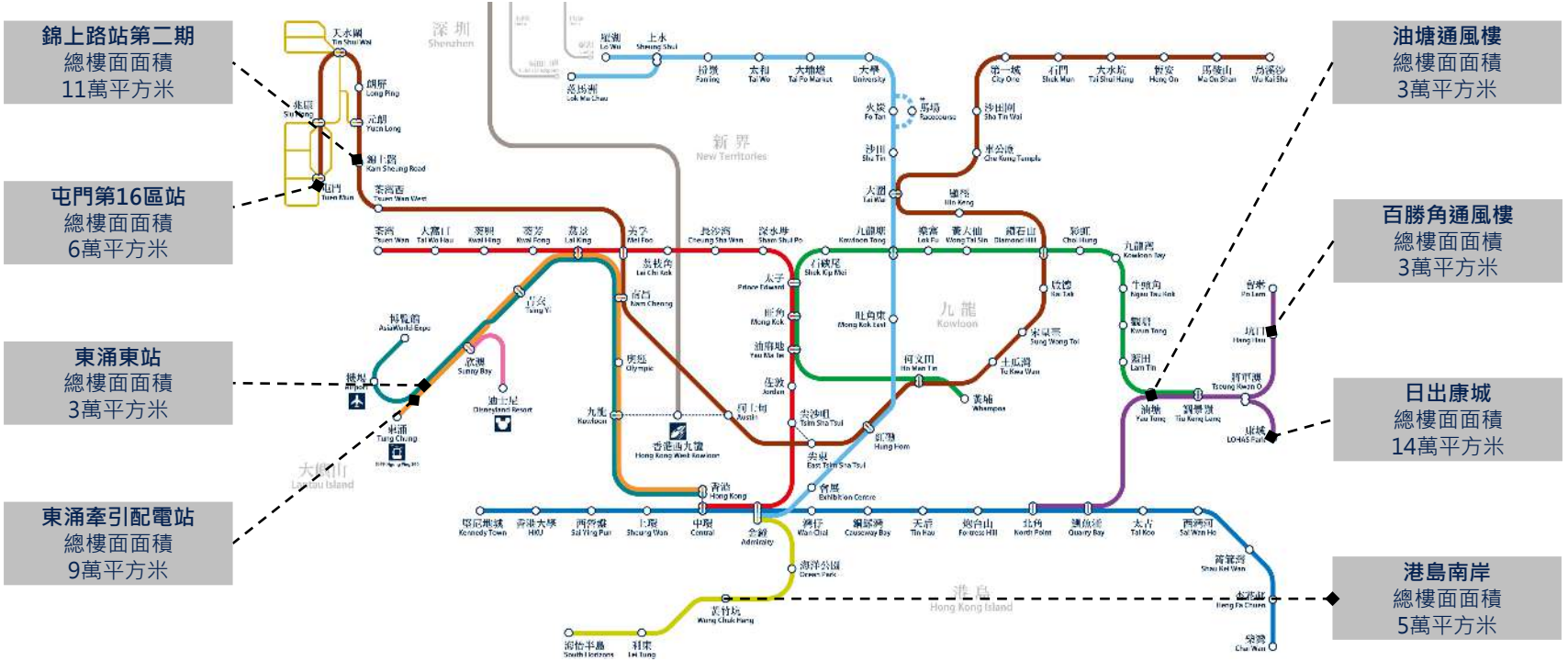
已批出土地儲備

錦上路站第二期
總樓面面積
11萬平方米

屯門第16區站
總樓面面積
6萬平方米

東涌東站
總樓面面積
3萬平方米

東涌牽引配電站
總樓面面積
9萬平方米



油塘通風樓
總樓面面積
3萬平方米

百勝角通風樓
總樓面面積
3萬平方米

日出康城
總樓面面積
14萬平方米

港島南岸
總樓面面積
5萬平方米

註:　住宅總樓面面積：53萬平方米 (已批出)

未批出土地儲備

洪水橋站
總樓面面積
57萬平方米

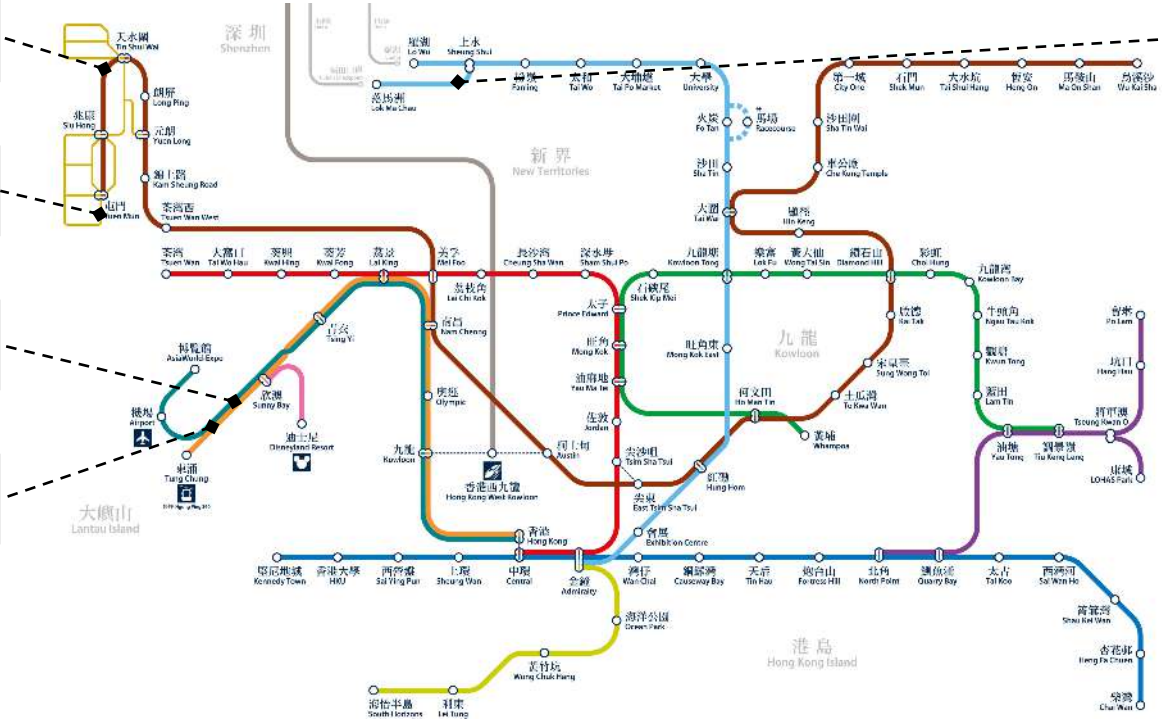
屯門第16區站
總樓面面積
34萬平方米

小蠔灣
總樓面面積
86萬平方米

東涌東站
總樓面面積
60萬平方米

古洞站
總樓面面積
30萬平方米

北環綫（第一部分）發展用地
總樓面面積
111萬平方米



註:　總樓面面積：378萬平方米 (未批出)

香港物業發展

待入賬的物業發展利潤：約9,700個住宅單位（總樓面面積：約53萬平方米）

	物業項目	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	油塘通風樓	2018年5月	信和置業及資本策略地產	30,225	748	✓	✓		2026
2	「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
3	「港島南岸」第六期	2021年4月	會德豐	46,800	617	✓	✓		2026
4	百勝角通風樓	2022年4月	新世界及招商局	27,006	613	✓	✓		2031
5	東涌牽引配電站	2022年7月	華懋	87,288	1,981	✓	✓		2031
6	東涌東站第一期	2024年12月	南豐集團	30,000	602	✓	✓		2031
7	屯門第16區站第一期	2025年11月	新鴻基地產	55,847	1,280	✓	✓		2031
8	錦上路站第二期	2026年4月	信和置業、中國海外、招商局及鷹君集團	112,088	1,290	✓	✓		2033

註: 不包括未批出之發展項目

新鐵路項目

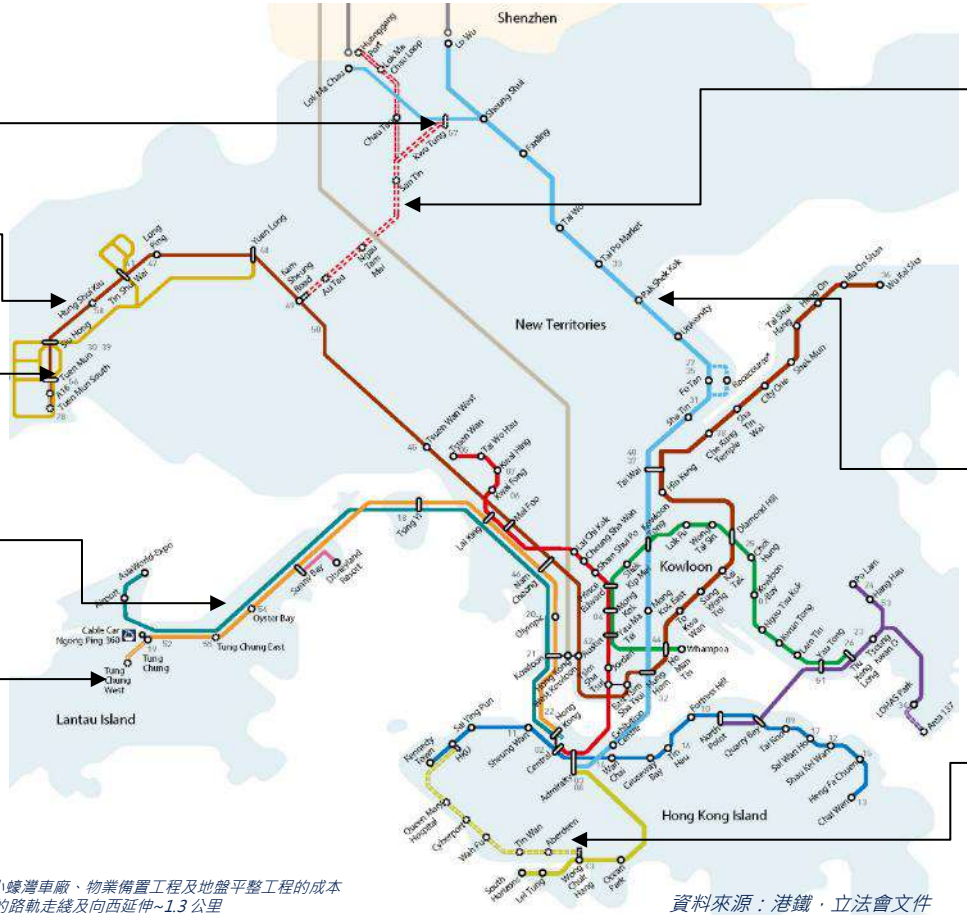
古洞站
預算造價: 108億元*
動工: 2023
預計竣工: 2027
最新進展:工程進行中

洪水橋站
預算造價: 83億元
預計動工: 2024
預計竣工: 2030
最新進展:工程進行中

屯門南延綫
長度: 2.4公里
預算造價: 182億元
動工: 2023
預計竣工: 2030
最新進展:工程進行中

小蠔灣站
預算造價: 67億元**
動工: 2023
預計竣工: 2030
最新進展:工程進行中

東涌綫延綫
長度: 2.5 公里#
預算造價: 242億元
項目動工: 2023
預計竣工: 2029
最新進展:工程進行中



北環綫
預計竣工: 2034

第一部分
預算造價: 389億元
動工: 2025
預計竣工: 2032
最新進展:工程進行中

第二部分
最新進展: 待定

白石角站
預計動工: 2028
預計竣工: 2033
最新進展: 詳細規劃及設計

南港島綫（西段）
長度: 7.5公里
預計動工: 2027
預計竣工: 2034
最新進展: 詳細規劃及設計

** 包括北環綫主綫的詳細規劃及設計和前期工程*
*** 小蠔灣站項目的總資本性開支；不包括重置現有的小蠔灣車廠、物業備置工程及地盤平整工程的成本*
\# 包括改動現時東涌站與欣澳站之間一段~1.2 公里長的路軌走綫及向西延伸~1.3 公里

資料來源：港鐵，立法會文件

MTR Corporation

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