



港鐵公司

二零二五年中期業績報告

二零二五年八月十四日

■ ■ ■ 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。



二零二五年度中期業績 業務綜覽



推動城市前行



積極推展新鐵路項目



東涌東站模擬圖片



屯門南站模擬圖片

- ❖ 東涌綫延綫
 - ❖ 屯門南延綫
 - ❖ 東鐵綫古洞站
 - ❖ 小蠔灣站
 - ❖ 屯馬綫洪水橋站
- 正穩步推進



小蠔灣站模擬圖片



洪水橋站模擬圖片

古洞站模擬圖片

❖ 北環綫主綫及支綫

- ❖ 已簽訂第一部分項目協議
- ❖ 確立主綫項目部分融資及建造安排
- ❖ 啟動支綫詳細規劃與設計
- ❖ 目標不遲於2034年同步開通

註：車站名稱僅為工作名稱。圖像只作概念展示用途，可能會有所變化。

進行前瞻性財務規劃

邁進鐵路投資新階段



- ❖ 投放約**1,400億港元**發展新鐵路項目
- ❖ 2023年至2027年間投放**650億港元**維修、提升及更新鐵路資產

為未來發展鞏固財務基礎



- ❖ 靈活運用市場融資工具
- ❖ 成功發行**30億美元**公募票據及**30億美元**次級永續證券

物業發展利潤支持鐵路可持續發展

「鐵路加物業」發展模式，用以支援鐵路龐大開支



正在推進**10個**住宅物業發展項目，
提供約**9,000個**單位



港鐵商場經重估後價值下跌，
反映香港零售市道的挑戰



鐵路服務維持世界級水平



港鐵公司

準時度



重鐵網絡
乘客車程準時度
> 99.9%

本地總乘客量



> 九億六千萬人次

高速鐵路 跨境鐵路



客量上升

鞏固服務可靠性



- 投放 > 650億港元
更新鐵路資產
- 提升事故應對能力

積極推動智慧鐵路 提升「智慧出行」體驗



與機構合作
促進「產、學、研、投」



10 個車站升級至
5G「黃金頻段」



升級MTR Mobile
加入電子都會票



支援
全國交通一卡通



結合大數據分析及人工智能技術
應用創新成果



設立智慧工程管控中心
推動數碼化管理

香港以外業務穩步發展

中國內地業務



- ❖ 深圳地鐵十三號綫第一期與北京地鐵十七號綫的餘下路段，預計2025年底前投入服務
- ❖ 簽署協議入股中車廣東公司
- ❖ 推進成都、鄭州及西安的車站商務業務

國際業務



- ❖ 悉尼地鐵M1地鐵西北及班克斯敦綫的西南段預計於2026年開通

實踐環境、社會及管治目標



目標於2030年減少
約一半溫室氣體排放



推動多元共融



財務業績



財務摘要

(百萬港元)	2025年上半年	按年變動百分比 利好 / (不利)
- 香港 ⁽¹⁾	17,163	1.9%
- 香港以外 ⁽¹⁾	10,183	(18.1%)
經常性業務收入	27,346	(6.6%)
- 香港 ⁽¹⁾⁽²⁾	2,973	(14.6%)
- 香港以外 ⁽¹⁾⁽³⁾	418	(22.9%)
經常性業務利潤	3,391	(15.7%)
- 香港	5,530	221.1%
- 香港以外	12	(33.3%)
物業發展利潤 (除稅後)	5,542	218.5%
基本業務利潤	8,933	55.0%
投資物業公允價值計量虧損 (除稅後) ⁽⁴⁾	(1,224)	n/m
公司股東應佔淨利潤	7,709	27.5%
每股盈利 (港元)	1.24	27.8%
來自基本業務每股盈利 (港元)	1.44	54.8%
中期普通股息每股 (港元)	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(虧損)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 (2025年上半年: 0.24億港元利潤; 2024年上半年: 無)

3. 已扣除非控股權益 (2025年上半年: 0.89億港元利潤; 2024年上半年: 1.00億港元利潤)

4. 投資物業公允價值計量虧損包括 (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

港鐵公司

基本業務分類利潤/(虧損)

(百萬港元)

	2025年 上半年	2024年 上半年	利好 / (不利)	變動 %
EBIT⁽¹⁾				
- 香港車務營運	98	415	(317)	(76.4)
- 香港車站商務	1,798	1,897	(99)	(5.2)
- 香港客運服務	1,896	2,312	(416)	(18.0)
- 香港物業租賃及管理業務	2,084	2,154	(70)	(3.2)
- 中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務附屬公司	409	486	(77)	(15.8)
- 其他業務、以及項目研究及業務發展開支	(188)	(178)	(10)	(5.6)
應佔聯營公司及合營公司利潤	601	673	(72)	(10.7)
總經常性EBIT	4,802	5,447	(645)	(11.8)
利息及財務開支	(633)	(517)	(116)	(22.4)
所得稅	(665)	(806)	141	17.5
非控股權益	(89)	(100)	11	11.0
公司股東及永續資本證券持有人應佔經常性業務利潤	3,415	4,024	(609)	(15.1)
永續資本證券	(24)	-	(24)	n/m
經常性業務利潤⁽²⁾	3,391	4,024	(633)	(15.7)
除稅後物業發展利潤	5,542	1,740	3,802	218.5
基本業務利潤⁽³⁾	8,933	5,764	3,169	55.0

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

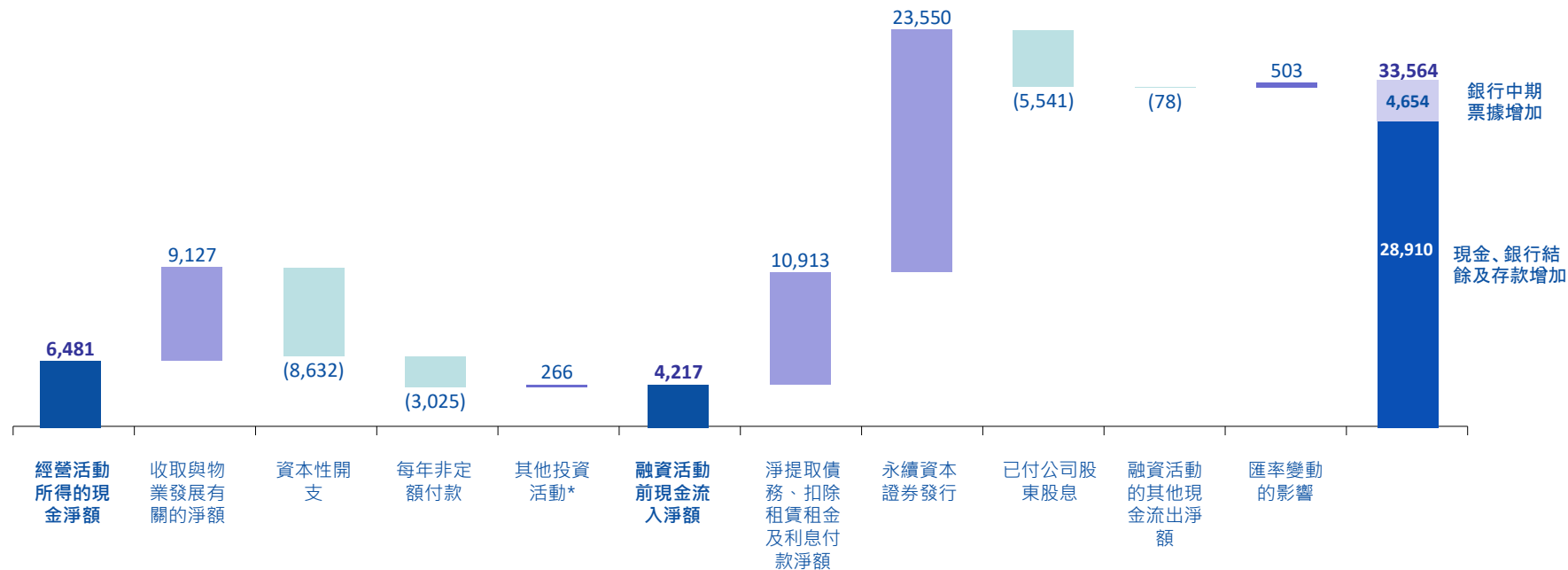
n/m: 並無意義

綜合財務狀況

(百萬港元)	2025年6月30日	2024年12月31日	增加 / (減少)	
				%
資產				
固定資產	241,997	243,190	(1,193)	(0.5)
在建鐵路工程	15,287	11,375	3,912	34.4
發展中物業	42,628	42,300	328	0.8
聯營公司及合營公司權益	13,590	13,039	551	4.2
應收帳項及其他應收款項	11,506	15,780	(4,274)	(27.1)
現金、銀行結餘及存款	56,796	27,886	28,910	103.7
其他資產	20,793	13,929	6,864	49.3
總資產	402,597	367,499	35,098	9.6
負債				
貸款及其他債務總額	92,173	77,568	14,605	18.8
應付帳項及其他負債	73,345	77,663	(4,318)	(5.6)
服務經營權負債	9,924	9,969	(45)	(0.5)
遞延稅項負債	15,948	16,166	(218)	(1.3)
總負債	191,390	181,366	10,024	5.5
總權益	211,207	186,133	25,074	13.5

截至2025年6月30日止六個月的綜合現金流量

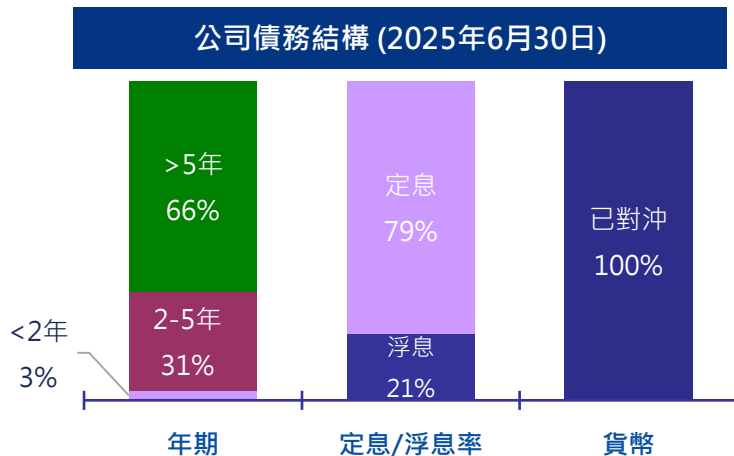
(百萬港元)



註：

* 不包括銀行中期票據的變動

財務及信貸比率



集團綜合負債總額⁽¹⁾ :

921.73億港元

(2024年12月31日為775.68億港元)

帶息借貸的平均借貸成本 :

3.7% (按年-0.1%個百分點)

經常性業務之利息及財務開支 :

6.33億港元 (按年+22.4%)

淨負債權益比率 ⁽²⁾	2025年6月30日	2024年12月31日
	18.8%	31.6%
利息保障 ⁽³⁾	2025年上半年	2024年上半年
	12.5 x	11.6 x
信貸評級, 長期評級 (評級機構)	AA+ / Aa3 (標準普爾 / 穆迪)	AA+ (評級投資中心)

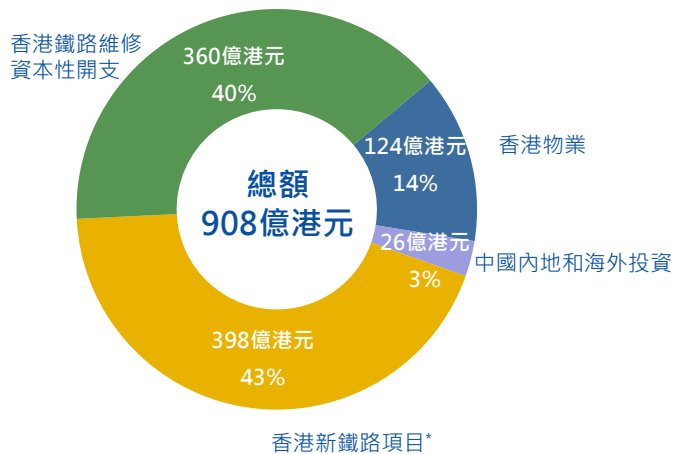
註:

1. 不包括服務經營權負債
2. 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
3. 未計投資物業公允價值計量、折舊、攤銷、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)

資本性開支及投資



2025-2027



預計開支(億港元)：

2025：	294
2026：	315
2027：	299
總額：	908

*包括2025-2027年度與簽訂北環綫(第一部分)項目協議有關的57億港元項目開支

展望





推動城市前行



附錄

綜合現金流量

(百萬港元)

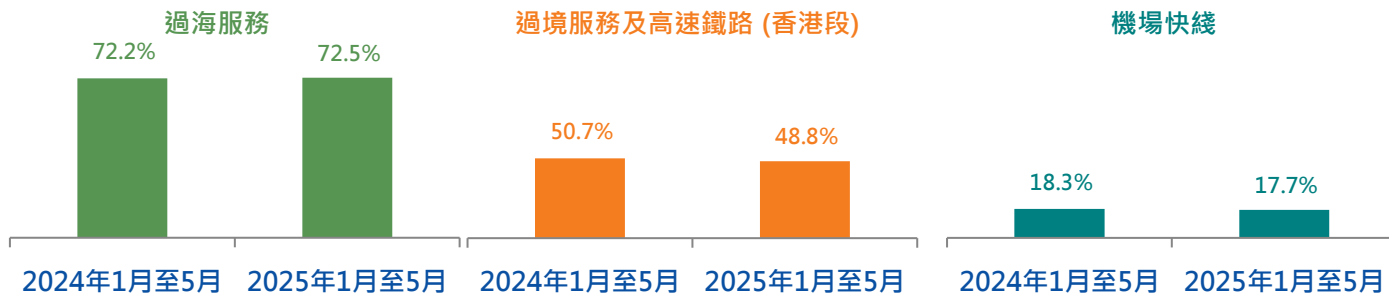
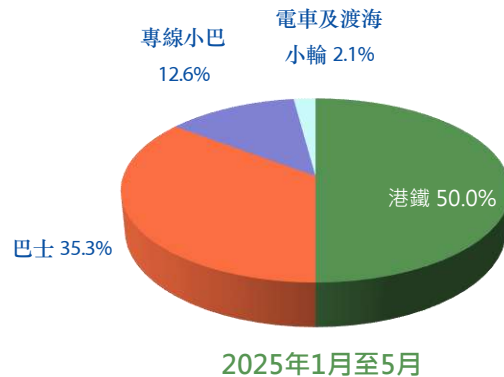
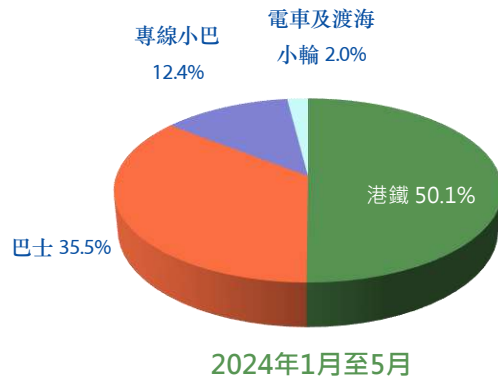
2025年上半年

2024年上半年

經營活動所得的現金淨額	6,481	8,179
收取/ (支付) 與物業發展有關的款項淨額	9,127	(21)
資本性開支	(8,632)	(7,571)
每年定額及非定額付款	(3,025)	(2,355)
投資活動的其他現金 (流出) / 流入淨額	(4,388)	417
融資活動前現金流出淨額	(437)	(1,351)
淨提取債務、扣除租賃租金及利息付款淨額	10,913	10,680
永續資本證券發行	23,550	-
已付公司股東股息	(5,541)	-
融資活動的其他現金流出淨額	(78)	(221)
匯率變動的影響	503	(217)
現金、銀行結餘及存款增加	28,910	8,891

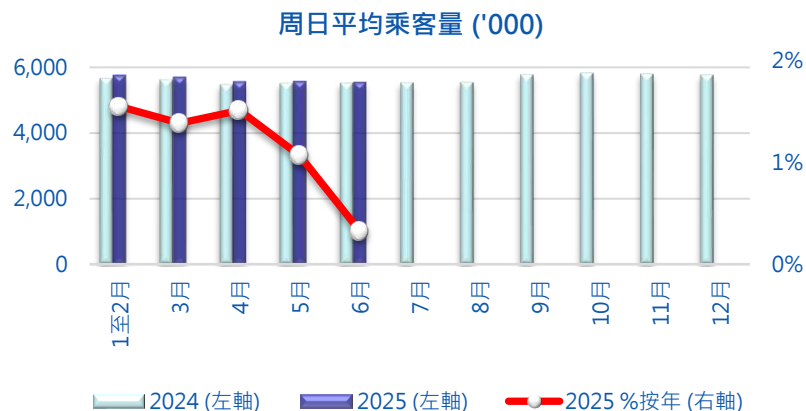
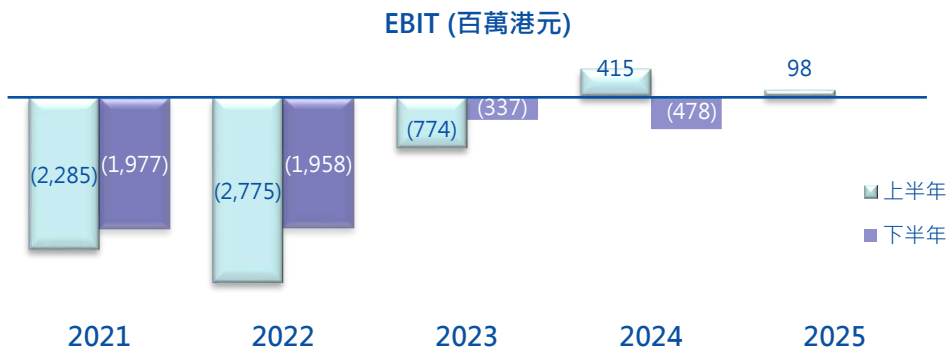
香港車務營運：市場佔有率

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

香港車務營運



2025年上半年

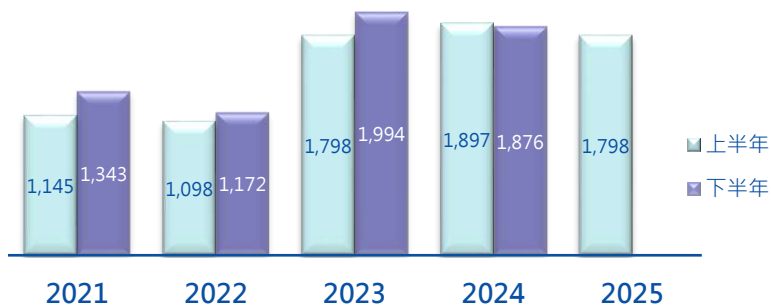
- 周日平均乘客量亦上升1.2%至565 萬人次
- EBIT減少主要由於(i)員工成本上漲、通脹以及鐵路配套及維護開支增加令整體經營開支上升；(ii)折舊增加；及(iii)支付予九鐵公司的每年非定額付款增加
- 這些不利影響在跨境運力提升及香港與中國內地之間旅客往來更趨頻密的帶動下，過境及高速鐵路（香港段）服務的乘客量上升而有所抵銷。
- 按票價調整機制，2025/2026 年度的港鐵票價將維持不變
- 機場快綫票價則由2025 年6 月 22 日起平均上調9.24%

香港車務營運

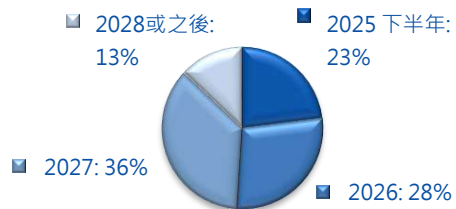
	2025年上半年	2024年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
乘容量 (百萬)			
- 本地鐵路服務	786.0	787.5	(0.2)
- 過境服務	51.2	46.5	10.1
- 高速鐵路 (香港段)	14.7	12.7	16.2
- 機場快綫	6.4	6.2	2.3
- 輕鐵及巴士	105.4	104.5	0.9
總數	963.7	957.4	0.7
平均車費 (港元)			
- 本地鐵路服務	8.82	8.54	3.3
- 過境服務	32.83	31.53	4.1
- 高速鐵路 (香港段)	77.62	79.15	(1.9)
- 機場快綫	62.77	62.39	0.6
- 輕鐵及巴士	3.36	3.21	4.5
損益 (百萬港元)			
- 本地鐵路服務	7,241	7,037	2.9
- 過境服務	1,810	1,698	6.6
- 高速鐵路 (香港段) 及城際客運	1,656	1,622	2.1
- 機場快綫	402	391	2.8
- 輕鐵及巴士	355	336	5.7
- 其他	45	54	(16.7)
總收入	11,509	11,138	3.3
員工薪酬及有關費用	(4,053)	(3,592)	(12.8)
保養及相關工程	(1,273)	(1,206)	(5.6)
水電費用	(1,094)	(1,093)	(0.1)
一般及行政開支	(398)	(391)	(1.8)
耗用的存料與備料	(300)	(288)	(4.2)
鐵路配套服務	(255)	(229)	(11.4)
政府地租及差餉	(116)	(91)	(27.5)
其他費用	(54)	(189)	71.4
EBITDA	3,966	4,059	(2.3)
折舊及攤銷	(2,653)	(2,520)	(5.3)
每年非定額付款	(1,215)	(1,124)	(8.1)
EBIT	98	415	(76.4)
EBITDA 邊際比率 (%)	34.5%	36.4%	-1.9%個百分點
EBIT 邊際比率 (%)	0.9%	3.7%	-2.8%個百分點

香港車站商務

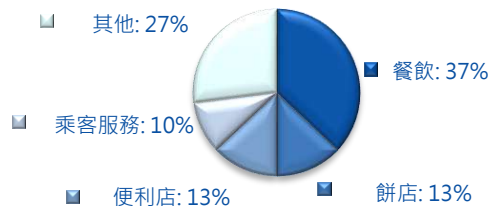
EBIT (百萬港元)



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

2025年上半年

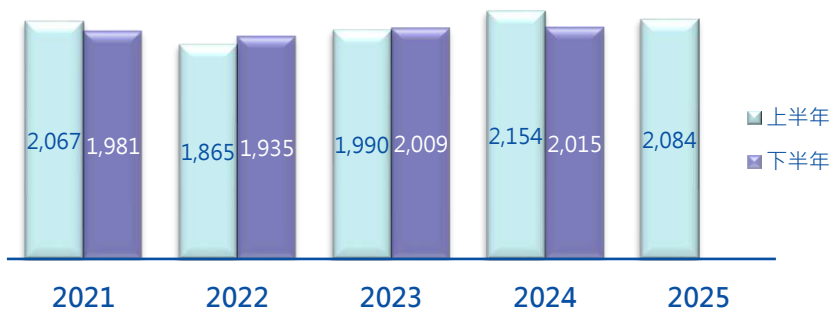
- EBIT減少主要由於：(i)廣告業務因市場氣氛轉差導致相關收入下跌，以及電訊收入減少；(ii)其他車站商店的續租及新租賃的新訂租金整體下跌；(iii)2025年上半年並未如2024年同期般獲得政府退還地租；及(iv)支付予九鐵公司的每年非定額付款增加
- EBIT的跌幅部分被免稅店租金收入上升而有所抵銷
- 車站商店平均出租率為98.6%
- 車站商店新訂租金為-7.0%
- 為車站商店舉辦多項促銷活動，並引進更多期間限定店，以具吸引力的新品牌和新產品來帶動客流
- 推出個人化廣告，並擴大數碼直向及橫向顯示屏網絡

香港車站商務

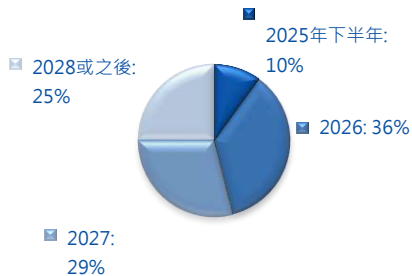
香港車站商務 (百萬港元)	2025年上半年	2024年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
- 車站零售租金收入	1,834	1,787	2.6
- 廣告收入	451	496	(9.1)
- 電訊業務收入	272	296	(8.1)
- 其他車站商務收入	64	59	8.5
總收入	2,621	2,638	(0.6)
經營開支	(377)	(310)	(21.6)
EBITDA	2,244	2,328	(3.6)
折舊及攤銷	(130)	(124)	(4.8)
每年非定額付款	(316)	(307)	(2.9)
EBIT	1,798	1,897	(5.2)
EBITDA 邊際比率 (%)	85.6%	88.2%	-2.6個百分點
EBIT 邊際比率 (%)	68.6%	71.9%	-3.3個百分點
平均出租率 (% 車站商店)	98.7%	98.4%	+0.3個百分點
新訂租金幅度 (% 車站商店)	(7.0)%	(4.8)%	-2.2個百分點

香港物業租賃及管理業務

EBIT (百萬港元)

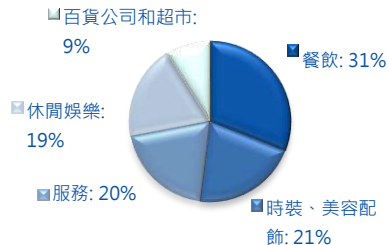


按出租面積的
租約到期概況*



* 商場

按出租面積的
租戶組合*

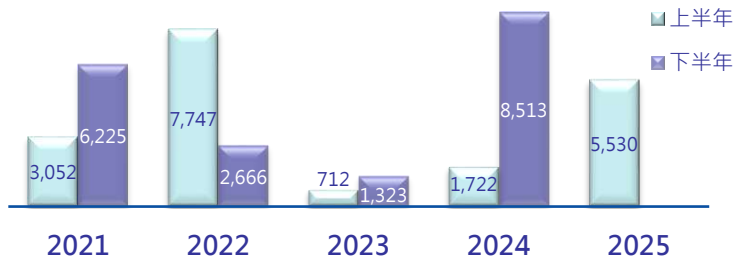


2025年上半年

- EBIT減少主要由於(i)受持續北上消費及消費模式轉變的影響，商場續租及新租賃的新訂租金整體下跌；及(ii)公司在「國際金融中心二期」的18層寫字樓之租金收入減少
- 香港零售環境充滿挑戰，影響物業租賃業務收入。港鐵商場新訂租金錄得7.8%的跌幅，平均出租率為99%。「國際金融中心二期」則錄得98%的平均出租率
- 繼續舉辦推廣活動，並善用MTR Mobile 應用程式及「MTR分」獎賞計劃，帶動商場的人流及銷情
- 香港物業管理業務收入增加9.8%，主要來自新增管理單位的額外收入

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)	已落成單位數目
ONMANTIN (何文田站第一期)	69,000	990
瑜一 (何文田站第二期)	59,400	844
Blue Coast & Blue Coast II (「港島南岸」第三期)	92,900	1,200
激晨 (「港島南岸」第五期)	截至2025年6月仍在興建中	

已批出物業發展項目	樓面面積 (平方米)	單位數目
無	無	無

2025年上半年

- 物業發展利潤主要來自何文田站第一期及第二期，以及「港島南岸」第三期及第五期
- 「GRAND SEASONS」(日出康城第十二期第XIIC期)、「激晨」(港島南岸第五期第5A期)及「YOHO WEST PARKSIDE」(天榮站第二期)已推出預售
- 油塘通風樓已取得預售樓花同意書
- 正為「港島南岸」第六期申請預售樓花同意書
- 預計在未來12個月左右為東涌東站第二期項目及屯門第16區站第一期項目進行招標

物業發展項目推售	推售日期	已售出單位 (截至2025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70%
凱柏峰(「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45%
SEASONS PLACE (「日出康城」第十二期)	2024年3月	650個單位中已售出91%
PARK SEASONS (「日出康城」第十二期)	2024年4月	685個單位中已售出61%
GRAND SEASONS (「日出康城」第十二期)	2025年1月	650個單位中已售出34%
晉環 (「港島南岸」第一期)	2021年5月	800個單位中已售出96%
揚海 (「港島南岸」第二期)	2021年9月	600個單位中已售出96%
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75%
海盈山 (「港島南岸」第四期第4A期)	2023年7月	432個單位中已售出63%
激晨 (「港島南岸」第五期第5A期)	2025年5月	447個單位中已售出78%
YOHO WEST (天榮站第一期)	2023年11月	1,393個單位中已售出87%
YOHO WEST PARKSIDE (天榮站第二期)	2025年2月	525個單位中已售出97%

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)	2025年上半年	2024年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
- 物業租賃	2,500	2,545	(1.8)
- 物業管理	157	143	9.8
總收入	2,657	2,688	(1.2)
經營開支	(556)	(525)	(5.9)
EBITDA	2,101	2,163	(2.9)
折舊及攤銷	(14)	(6)	(133.3)
每年非定額付款	(3)	(3)	-
EBIT	2,084	2,154	(3.2)
EBITDA 邊際比率 (%)	79.1%	80.5%	-1.4個百分點
EBIT 邊際比率 (%)	78.4%	80.1%	-1.7個百分點
平均出租率(%, 商場)	99%	99%	-
平均出租率(%, 國際金融中心二期)	98%	92%	+6.0個百分點
新訂租金(%, 商場)	(7.8)%	(5.7)%	-2.1個百分點

香港物業發展 (百萬港元)	2025年上半年	2024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	6,592	1,995	230.4
- 西鐵物業發展的代理費及其他收入	5	33	(84.8)
- 其他費用	(3)	(4)	(25.0)
香港物業發展利潤 (除稅前)	6,594	2,024	225.8
香港物業發展利潤 (除稅後)	5,530	1,722	221.1

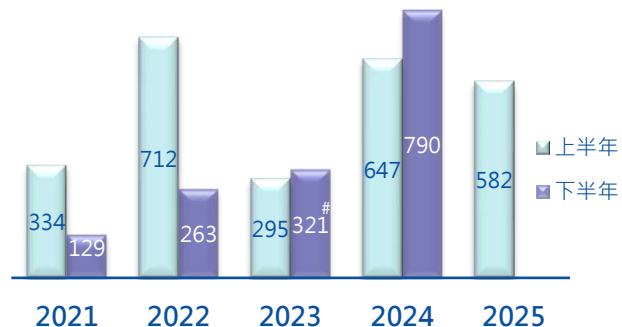
註: 2025年上半年香港物業發展利潤·主要來自「何文田站」第一期及第二期以及「THE SOUTHSIDE」第三期及第五期的利潤入帳

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

[#] 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 區域交通所作合共10.22億港元虧損性合約撥備

港鐵公司

2025年上半年

中國內地和澳門:

- EBIT虧損為1.61億港元部分原因是自2024年年底開始營運深圳地鐵十三號綫一期首通段後錄得的營運虧損
- 應佔聯營公司和合營公司利潤下跌至3.77億港元，主要原因是來自杭州鐵路業務的貢獻減少

國際業務:

- 附屬公司EBIT下跌至5.70億港元，盈利表現減弱的主要原因是於去年5月出售的MTRX 在回顧期內已沒有帶來貢獻
- 應佔聯營公司和合營公司利潤下降至0.12億港元，主要原因是來自South Western Railway 的貢獻減少

中國內地及國際業務

(百萬港元)	2025年上半年	2024年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
附屬公司經常性業務收入	10,183	12,429	(18.1)
EBITDA			
- 墨爾本都市鐵路	341	374	(8.8)
- 悉尼地鐵M1 地鐵西北及班克斯敦綫	91	39	133.3
- 悉尼地鐵城市及西南綫 (設計及配置)	16	36	(55.6)
- 瑞典業務	94	125	(24.8)
- 倫敦伊利沙伯綫	94	121	(22.3)
- 深圳地鐵四號綫	83	66	25.8
- 深圳地鐵十三號綫	(47)	-	n/m
- 其他	4	(52)	n/m
	<u>676</u>	<u>709</u>	<u>(4.7)</u>
折舊及攤銷	(267)	(223)	(19.7)
EBIT	409	486	(15.8)
EBITDA 邊際比率 (%)	6.6%	5.7%	+0.9個百分點
EBIT 邊際比率 (%)	4.0%	3.9%	+0.1個百分點
經常性業務利潤/(虧損) (已扣除非控股權益)	156	236	(33.9)
聯營公司及合營公司經常性業務			
應佔利潤	389	448	(13.2)
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)	545	684	(20.3)
- 業務發展開支	(127)	(142)	10.6
來自經常性業務 (扣除業務發展開支後)	418	542	(22.9)
- 來自中國內地物業發展	12	18	(33.3)
來自基本業務	<u>430</u>	<u>560</u>	<u>(23.2)</u>

註: 已於2025年5月將伊利沙伯綫及South Western Railway的營運權移交下任營運者。斯德哥爾摩地鐵服務合約將於2025年11月期滿。
n/m: 並無意義

淨負債權益比率

(百萬港元)	2025年6月	2024年12月
短期貸款	17	847
貸款及其他負債	92,156	76,721
負債總額[^]	92,173	77,568
服務經營權負債	9,924	9,969
非控股權益持有者貸款	123	116
負債總額及服務經營權負債及非控股權益持有者貸款	102,220	87,653
現金、銀行結餘及存款	(56,796)	(27,886)
銀行中期票據	(5,700)	(1,000)
淨負債^δ	39,724	58,767
總權益	211,207	186,133
淨負債權益比率 (%)^δ	18.8%	31.6%

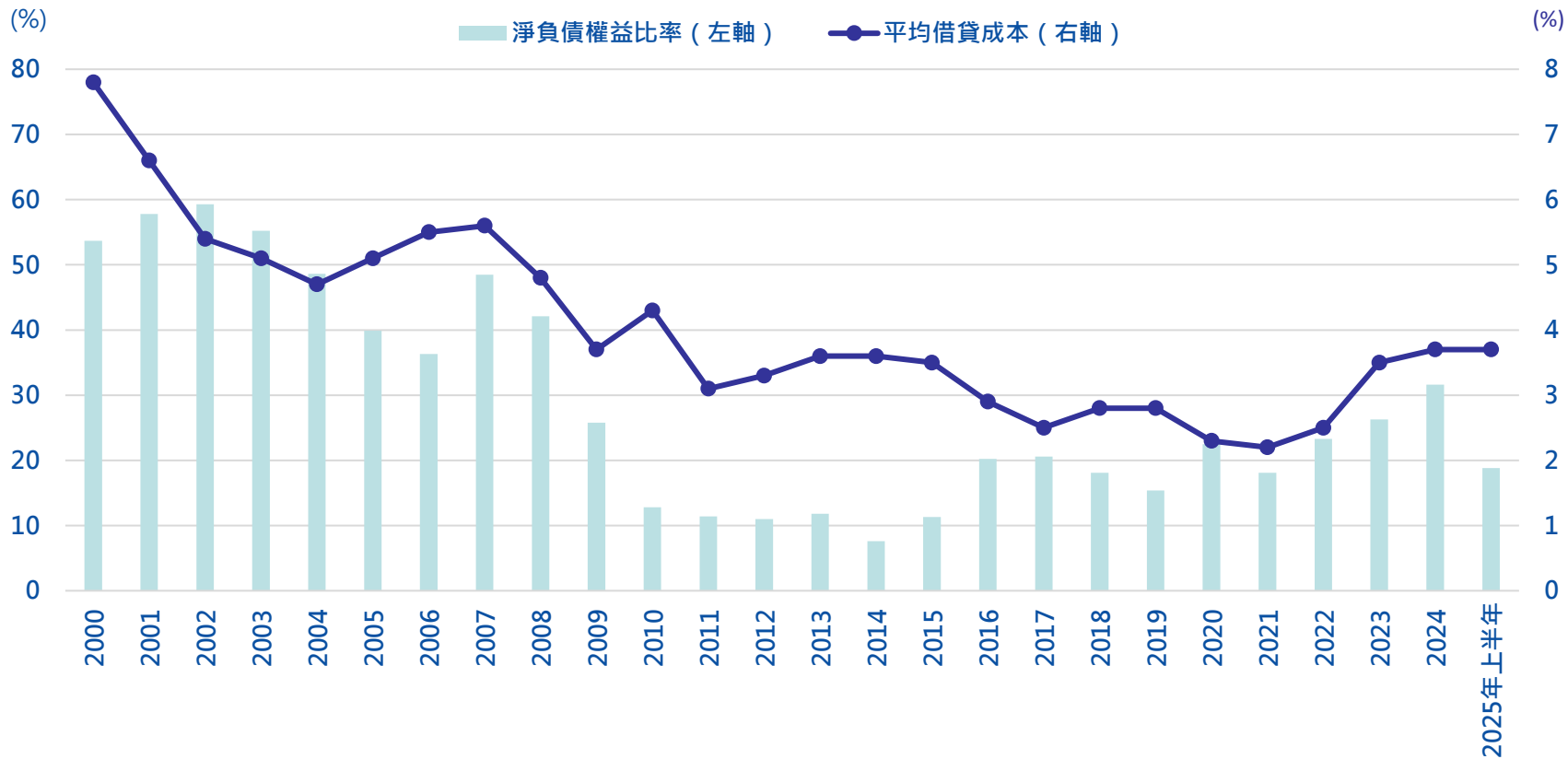
[^]: 負債總額代表貸款及其他負債以及短期貸款

^δ: 淨負債權益比率代表淨負債總額397.24億港元 (2024年12月: 587.67億港元) (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票據佔總權益2,112.07億港元 (2024年12月: 1,861.33億港元) 的百分率

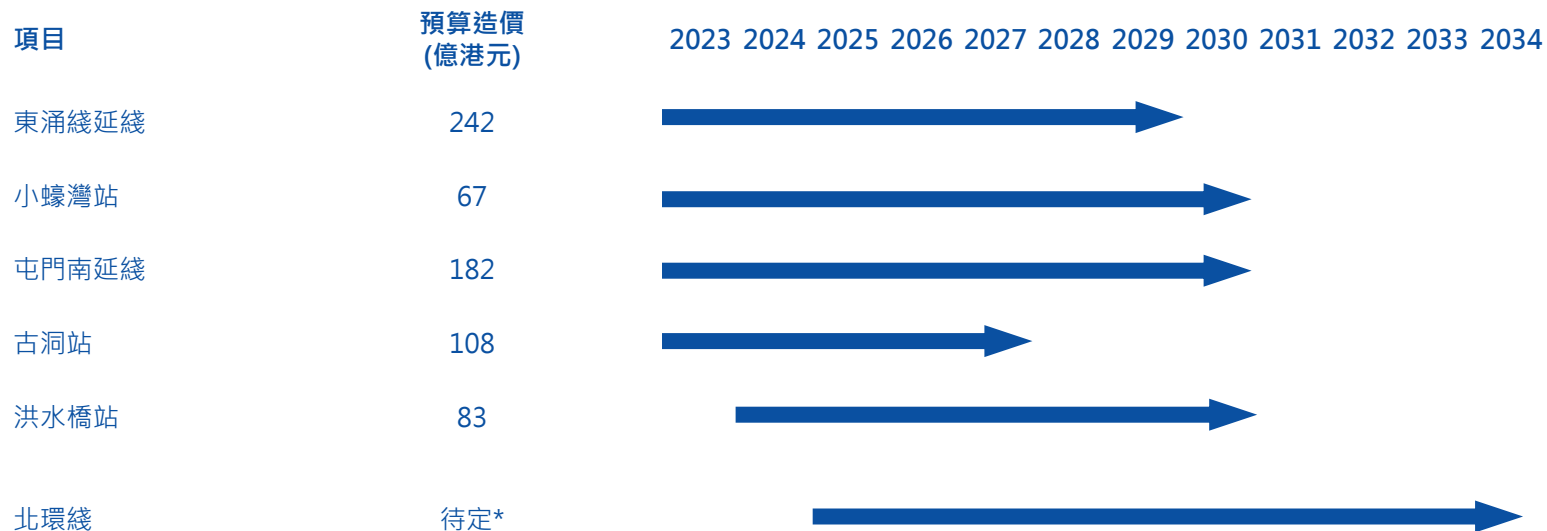
未償付的公募票據及永續證券

證券	順序	貨幣	定價日	票面年息率 (%)	到期日	年期	未償付金額 (百萬)
MTR 4% Perp NC5.5	次級永續	美元	2025年6月16日	4.875	-	-	1,500
MTR 5% Perp NC10.5	次級永續	美元	2025年6月16日	5.625	-	-	1,500
MTR 4% 04/01/30	優先無擔保	美元	2025年3月26日	4.375	2030年4月1日	5	500
MTR 4% 04/01/35	優先無擔保	美元	2025年3月26日	4.875	2035年4月1日	10	1,000
MTR 5¼ 04/01/55	優先無擔保	美元	2025年3月26日	5.250	2055年4月1日	30	1,500
MTR 2¾ 09/20/34 (綠債)	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	3,000
MTR 3.05 09/20/54 (綠債)	優先無擔保	離岸人民幣	2024年9月10日	3.050	2054年9月20日	30	1,500
MTR 1% 08/19/30 (綠債)	優先無擔保	美元	2020年8月12日	1.625	2030年8月19日	10	1,200
MTR 2½ 11/02/26 (綠債)	優先無擔保	美元	2016年10月24日	2.500	2026年11月2日	10	600

淨負債權益比率及平均借貸成本

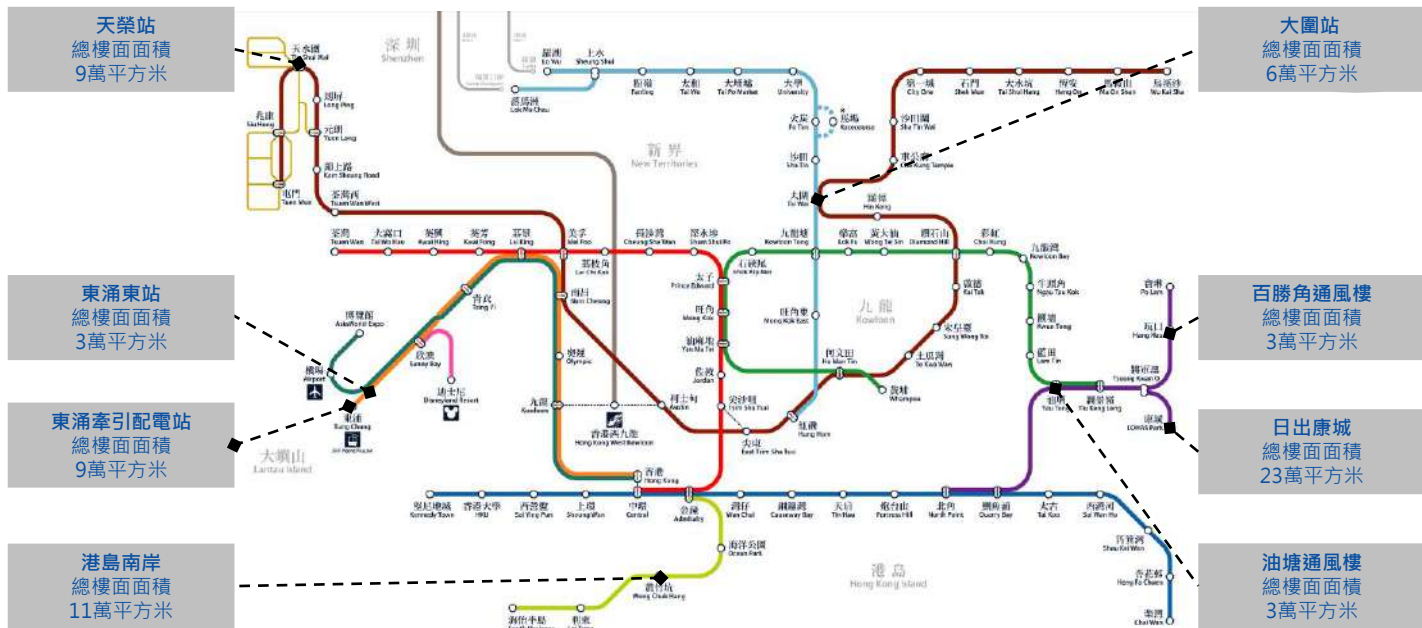


新鐵路項目



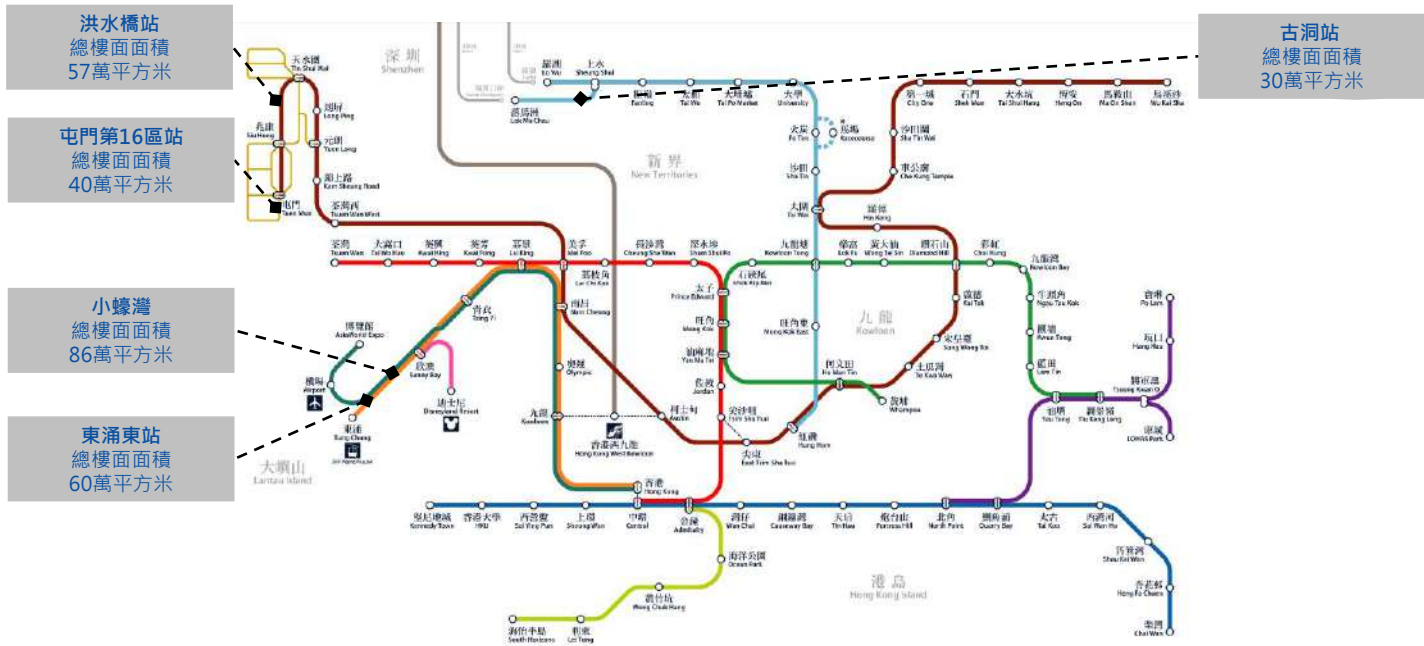
* 根據北環綫第一部分的工程範圍及計劃，工程總成本估計為389億港元（不包括財務成本）
北環綫第二部分待簽訂項目協議為準

已批出土地儲備



註：住宅總樓面面積：68萬平方米 (已批出)

未批出土地儲備



註: 總樓面面積: 273萬平方米 (未批出)

香港物業發展

待入賬的物業發展利潤：約12,700個住宅單位（總樓面面積：約68萬平方米）

	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		✓		2025
3	油塘通風樓	2018年5月	信和置業及資本策略地產	30,225	748	✓	✓		2026
4	「日出康城」第十二期	2020年2月	會德豐	89,290	1,985	✓	✓		2025
5	「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
6	「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
7	「港島南岸」第六期	2021年4月	會德豐	46,800	617	✓	✓		2028
8	百勝角通風樓	2022年4月	新世界及招商局	27,006	613	✓	✓		2031
9	東涌牽引配電站	2022年7月	華懋	87,288	1,970	✓	✓		2031
10	東涌東站第一期	2024年12月	南豐集團	30,000	600	✓	✓		2031

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: 已動工

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: 已動工

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: 已動工

小蠔灣站

預算造價: 67億元**
 動工: 2023
 預計竣工: 2030
 最新進展: 已動工

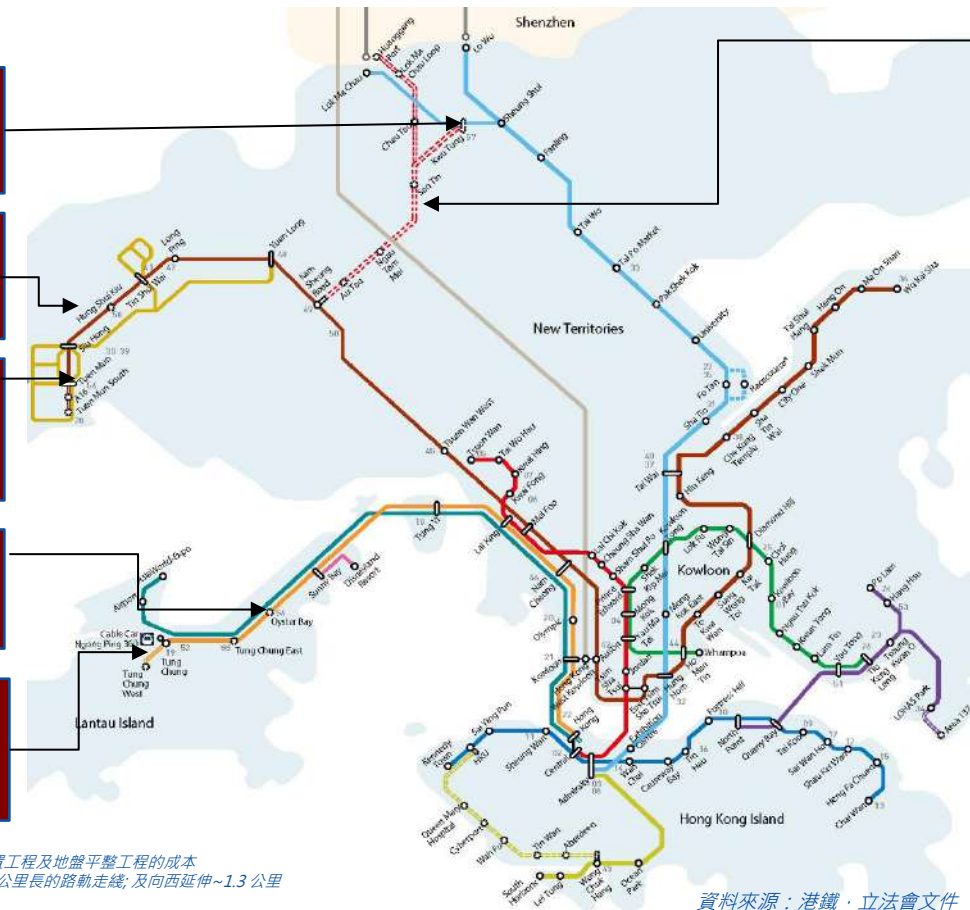
東涌綫延綫

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: 已動工

* 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



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: 已簽訂項目協議

第二部分

最新進展: 待定

挑戰

- 獲得足夠的勞動力
- 工程只能在晚上非行車時間進行

資料來源: 港鐵·立法會文件

港鐵公司

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