

行政總裁回顧及展望



致各股東及其他有關人士：

港鐵能夠在這重要時刻為香港的繁榮發展出一分力，我們感到十分興奮。港鐵現正積極推進七個新鐵路項目，為公司及香港的發展帶來全新機遇。公司正在開啟歷來其中一個規模最大的鐵路網絡擴展時期，但與此同時，我們亦正應對眾多外圍挑戰，包括全球經濟逆行、消費及出行模式轉變、零售及物業市道不明朗，以及本地和海外競爭愈趨激烈。然而，我深信持份者及股東對港鐵採取的各項措施充滿信心，信任我們將全力確保這些關鍵基建項目能順利交付，維持現有網絡的卓越營運水平，達致公司的可持續發展目標，推動城市前行的同時，積極構建港鐵的未來。

港鐵於今年較早前制定了五年計劃，致力推動公司發展為一家面向未來、以人工智能與科技驅動轉型的企業，並具備敏銳的應變能力、雄厚的實力及積極的企業文化，推動業務實現長遠增長，與香港並肩成長。計劃建基於多個重要支柱。為讓公司得以可持續的世界級公共運輸服務推動城市前行，我們正加快應用人工智能及其他先進科技，以持續提升安全、可靠度及顧客體驗、實行智能資產管理措施，以及加強資產的效率和韌性，同時致力如期在預算內優質交付多個新項目。此外，我們會在本港、內地及海外積極探索其他增長機遇。港鐵亦會不斷提升自身實力，致力追求共融、積極履行企業社會責任，並致力成為首選僱

主，帶領一支團結、上進、專業卓越的員工團隊。最後，港鐵會透過鞏固及拓展經常性收入來源、秉持一貫審慎但積極的財務及現金流管理，以應對本地及國際業務面對的市場挑戰。港鐵新的五年計劃彰顯港鐵的堅定意向，即憑藉財務實力、創新與科技，以及對社區及港鐵顧客的堅定承諾，長期維持公司的卓越表現。

我們相信，憑藉前瞻部署、縝密的規劃及籌備工作，我們正按計劃穩步向前發展，尤其當本地經濟在多方面已初現復甦曙光。今年上半年，我們的香港客運服務繼續維持在世界級水平，並成功更換了荃灣綫的主要信號系統。受惠於過境服務及高速鐵路（香港段）的乘客量上升，港鐵的經常性收入有所增長。在物業業務方面，競標活動轉趨積極，而單位銷售亦呈現升勢，惟下半年前景仍存在較多不明朗因素。與此同時，我們亦已開展另一個新鐵路項目——白石角站，並且在中國內地及澳洲投得新業務。長遠增長方面，各個新鐵路項目進展良好。由於多個項目將於未來數年落成，我們目前正處於融資及工程建設的高峰期。這兩方面的落實均至關重要，我們秉持專業審慎的態度推進有關工作，以確保各個項目能夠順利開展，為公司創造長遠價值。鐵路是香港交通的骨幹，現時的網絡較20年前擴增了一倍。七個進行之中的新鐵路項目落成後，連同正展開規劃及設計的南港島綫西段及白石角站項目，我們預計將增加20個車站，出行將更加便捷，亦為香港注入新動力。

業務表現和增長

2026年首六個月內，港鐵在香港重鐵網絡的表現再次達致世界級的水平，乘客車程準時程度及列車按照編定班次行走均為99.9%。港鐵憑藉人工智能及數據分析等先進創新科技，持續「載·向未來」，全力提升鐵路營運、維修及顧客服務。2026年3月，港鐵根據票價調整機制，宣布

2026/2027年度的票價維持不變，並繼續為長者、小童、合資格學生及殘疾人士等不同乘客群提供恆常的票價優惠。

2026年4月，港鐵批出錦上路站第二期物業發展項目，以支持北環綫的發展。在現有項目方面，港鐵現正推進八個待落成的住宅物業項目，連同已落成的住宅物業項目，預計可為本地房屋市場提供約9,300個可供出售單位，並為發展新鐵路項目提供支持。

公司於2026年7月獲政府邀請，就東鐵綫白石角站項目展開詳細規劃及設計。該車站鄰近科學園，對北部都會區及香港的科技發展均具備重要作用。上半年，港鐵在多個新鐵路項目上持續取得顯著進展，包括東涌綫延綫、小蠔灣站、屯門南延綫、東鐵綫古洞站、屯馬綫洪水橋站及北環綫（第一部分）。

為配合國家「十五五」規劃，並作為港鐵持續增長策略的一部分，公司與國有企業中國中車集團的附屬公司於2025年12月獲授澳洲悉尼地鐵西綫項目。深圳地鐵十三號綫二期北延段的營運及維修合約已於2026年6月獲批。同時，港鐵持續拓展中國內地的車站商務，目前已於四個城市展開營運或已簽署相關協議。

港鐵首要任務之一是確保融資渠道維持多元化，以推動業務增長，並落實其資本投資計劃。於回顧期內，港鐵發行了20億澳元的綠色債券、188億港元的綠色債券，以及30億歐元的綠色債券。有關舉措使公司的投資者基礎更趨多元化，並彰顯市場對公司的基本面及長期前景充滿信心。公司透過審慎管理，持守嚴謹的理財方針，在支持長期增長的同時，確保能履行各項財務責任。

財務表現

2026年上半年，股東應佔經常性業務利潤錄得輕微增加，達34.34億港元，而去年同期錄得的利潤則為33.91億

港元，主要是中國內地及國際業務的貢獻增加所致，惟香港業務的折舊及每年非定額付款上升，抵銷了部分升幅。期內的物業發展利潤亦增加至122.33億港元，主要來自早前開展的鐵路項目相關的物業發展組合。因此來自基本業務的利潤增加75.4%至156.67億港元。計及投資物業公允價值計量收益(非現金會計項目)2.05億港元後，本公司股東應佔淨利潤增加至158.72億港元，相當於每股盈利2.55港元。董事局已宣派中期股息每股0.42港元，與2025年首六個月相同。

展望

港鐵在香港的網絡擴展計劃，以及持續進行的資產維修、升級及更新，均涉及龐大的資本開支。港鐵將繼續透過鞏固及增加港鐵的經常性收入來源、外部融資，以及恪守審慎理財的原則，有效管理相關開支。

展望下半年，基於近期趨勢，港鐵預期乘客量將繼續錄得輕微增長；而隨著零售及物業市道逐步回穩，港鐵的廣告及物業租賃業務亦有望受惠。由於宏觀經濟及地緣政治局勢持續波動，港鐵將一如既往繼續密切注視通脹及利率的走勢。

在物業業務方面，其表現及整體物業市場的表現，將在一定程度上取決於本地及全球經濟狀況及利率的當前走勢。視乎施工進度及銷售情況，港鐵預期今年下半年將會為「港島南岸」第六期及油塘通風樓項目的物業發展利潤入帳，並繼續為大圍站項目的利潤入帳。物業發展的大部分利潤將用於港鐵的資產更新及管理，以及支持新鐵路項目。物業發展項目由設計階段到預售通常歷時數年，而利潤入帳的時間則視乎施工進度及銷售情況而定。港鐵已於2026年7月為屯門第16區站第二期物業發展項目招標，該項目預計將於2033年或以後落成。視乎市場情況，我們

正計劃在未來12個月左右，推出另外兩個項目招標，連同現時港鐵正在招標的屯門第16區站第二期項目，將合共提供約8,000單位。

今年下半年，港鐵除開展白石角站項目的設計工作，亦會繼續就敲定北環綫(第二部分)項目協議與政府磋商，讓北部都會區主要運輸骨幹的建設全速推進。此外，港鐵又會持續探討參與政府其他運輸網絡發展計劃，包括服務香港不同地區的新增鐵路線，以及智慧綠色集體運輸系統。

與此同時，作為港鐵五年計劃的核心部分，我們亦在香港以外地區積極尋求新的增長機遇，以開拓多元化的業務組合及增加經常性收入。在中國內地，港鐵將致力拓展核心的營運及維修業務，探索以鐵路交通為導向的發展機遇，並在全國多個城市拓展車站商務業務。在國際業務方面，港鐵的優先要務是協助客戶開通悉尼地鐵M1地鐵西北及班克斯敦綫的西南路段，並繼續拓展在澳洲的業務，同時放眼亞洲、歐洲及中東地區具潛力的機遇。

香港正處於基建及經濟發展的關鍵階段，港鐵深感榮幸能參與其中。展望未來，我期待與港鐵董事局、專業且滿懷熱忱的員工，以及一眾業務夥伴攜手合作，共同建設這個關愛社區、面向未來及財務穩健的企業，讓港鐵繼續成為持份者信賴的夥伴，推動城市前行。



行政總裁

楊美珍

香港，2026年8月13日