



# 港鐵公司

## 二零二四年中期業績報告

二零二四年八月十五日



## ■ ■ ■ 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。

# 二零二四年度中期業績 業務綜覽



# 不斷求進 推動城市前行



# 鐵路服務維持世界級水平

重鐵網絡乘客車程準時度\*維持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

# 跨境服務



## 東鐵綫

❖ 加強班次

## 高速鐵路（香港段）

❖ 提升「靈活行」服務

❖ 開通往來張家界等旅遊熱點的長途綫

❖ 引進**臥鋪列車**至北京和上海

# 推動智慧鐵路

- ❖ 「智慧鐵路」科研成果獲國際肯定
- ❖ 車站試行智能客務模式
- ❖ 善用非行車時間「黃金兩小時」，  
進行資產更新、維修及新鐵路工程



# 全力推展新鐵路項目

- ❖ 東涌綫延綫
- ❖ 東涌綫小蠔灣站
- ❖ 東鐵綫古洞站
- ❖ 屯門南延綫

已相繼動工

- ❖ 屯馬綫洪水橋站前期建造

已展開

- ❖ 北環綫項目

已經刊憲



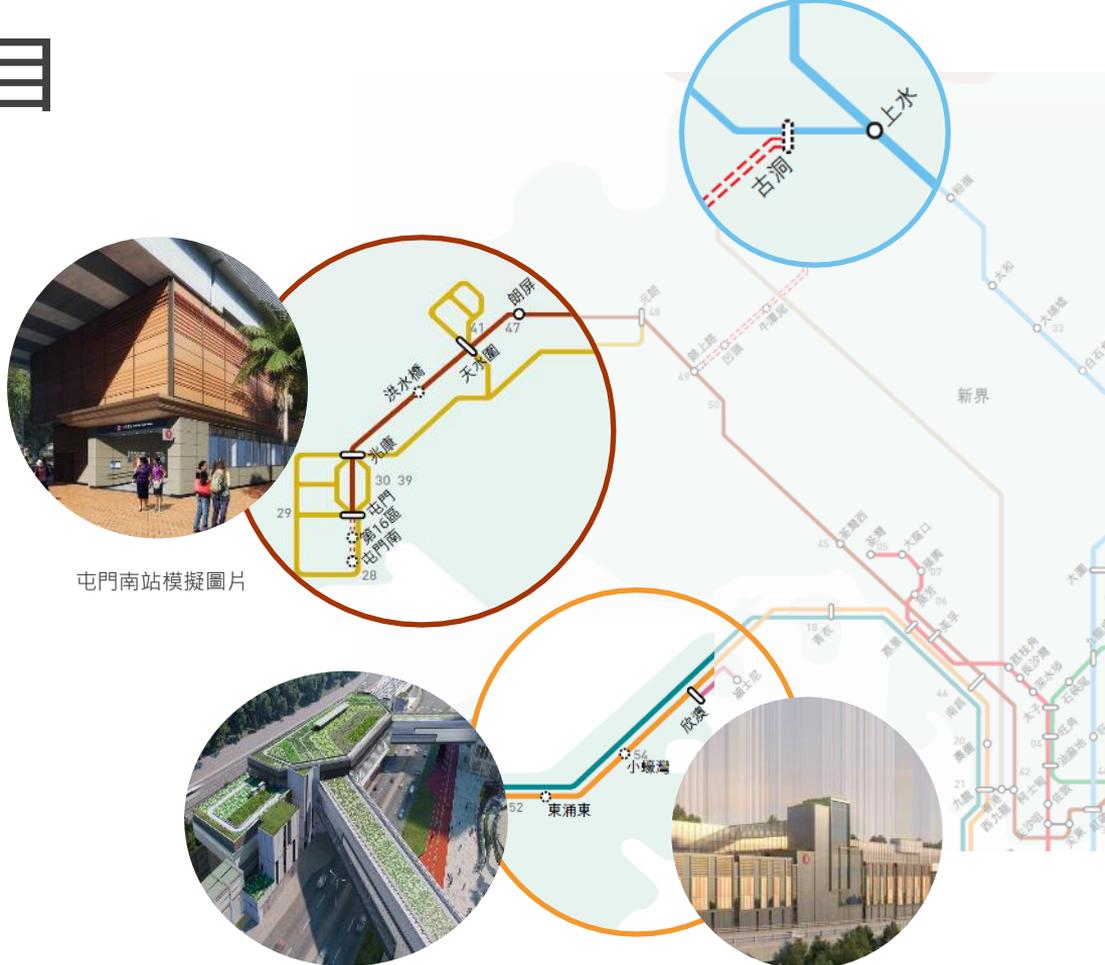
屯門南站模擬圖片



東涌東站模擬圖片



小蠔灣站模擬圖片



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。

# 物業業務穩步發展

黃竹坑站「THE SOUTHSIDE」  
於今年6月全面試業

推進**14個**正在興建的住宅物業  
發展項目



繼續發掘現有及未來鐵路項目沿綫  
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



## 中國內地業務

**北京** ❖ 北京地鐵十七號綫餘下路段繼續按計劃施工

**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表現穩定

**深圳** ❖ 深圳地鐵十三號綫一期項目的首通段計劃於今年投入服務



## 國際業務

**澳洲** ❖ 期待悉尼地鐵城市及西南綫城市段開通

❖ 墨爾本都市鐵路(MTM)及悉尼地鐵西北綫的營運表現穩定

**英國** ❖ 伊利沙伯綫及 South Western Railway 的營運表現穩定

# 文化藝術融入港鐵旅程



## 「站見」鐵路展

展出**退役列車**和**鐵路珍藏**，  
連繫社區



## 多啦 A 夢登陸港鐵

主題列車及大型雕塑，  
將歡樂帶到各區



# 推進環境、社會及管治願景



## ❖ 科學基礎減碳目標

目標於2030年減少約一半  
溫室氣體排放

## ❖ 車站及住宅物業發展項目 引入環保設計及低碳元素



❖ 首架電動巴士於今年6月投入服務，  
2026年底前再引入至少30架

❖ 籌備以氫燃料及非載客形式的  
輕鐵研究計劃



❖ 提供關愛和方便的生活體驗



# 審慎理財、穩步發展

## 確保公司財務穩健

- ❖ 多項鐵路設施由通車至今已使用超過40年，按照資產狀態和生命週期，需有序更新
  - ➔ 2023年至2027年間投放超過650億港元維修、提升及更新鐵路資產
- ❖ 投放超過1,000億港元發展新鐵路項目



# 財務業績



# 財務摘要

(百萬港元)	2024年上半年	按年變動百分比 利好 / (不利)
- 香港 <sup>(1)</sup>	16,842	16.2%
- 香港以外 <sup>(1)</sup>	12,429	(5.0%)
<b>經常性業務收入</b>	<b>29,271</b>	<b>6.2%</b>
- 香港 <sup>(1)</sup>	3,482	56.4%
- 香港以外 <sup>(1)(2)</sup>	542	180.8%
<b>經常性業務利潤<sup>(2)</sup></b>	<b>4,024</b>	<b>66.3%</b>
- 香港	1,722	141.9%
- 香港以外	18	(10.0%)
<b>物業發展利潤 (除稅後)</b>	<b>1,740</b>	<b>137.7%</b>
<b>基本業務利潤<sup>(2)</sup></b>	<b>5,764</b>	<b>82.9%</b>
投資物業公允價值計量收益 (除稅後) <sup>(3)</sup>	280	(72.7%)
<b>公司股東應佔淨利潤<sup>(2)</sup></b>	<b>6,044</b>	<b>44.7%</b>
每股盈利 (港元)	0.97	44.8%
來自基本業務每股盈利 (港元)	0.93	82.4%
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)包括業務發展開支

2. 已扣除非控股權益 (2024年上半年: 1.00億港元利潤; 2023年上半年: 1.75億港元利潤)

3. 投資物業公允價值計量收益包括 (i) 初始確認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

# 基本業務分類利潤/(虧損)

(百萬港元)	2024年 上半年	2023年 上半年	利好 / (不利)	變動 %
<b>EBIT<sup>(1)</sup></b>				
- 香港車務營運	415	(774)	1,189	n/m
- 香港車站商務	1,897	1,798	99	5.5
- 香港客運服務	2,312	1,024	1,288	125.8
- 香港物業租賃及管理業務	2,154	1,990	164	8.2
- 中國內地及國際鐵路、物業租賃及管理業務附屬公司	486	290	196	67.6
- 其他業務、以及項目研究及業務發展開支	(178)	(146)	(32)	(21.9)
應佔聯營公司及合營公司利潤	673	632	41	6.5
<b>總經常性EBIT</b>	<b>5,447</b>	<b>3,790</b>	<b>1,657</b>	<b>43.7</b>
利息及財務開支	(517)	(626)	109	17.4
所得稅	(806)	(569)	(237)	(41.7)
非控股權益	(100)	(175)	75	42.9
<b>經常性業務利潤<sup>(2)</sup></b>	<b>4,024</b>	<b>2,420</b>	<b>1,604</b>	<b>66.3</b>
除稅後物業發展利潤	1,740	732	1,008	137.7
<b>基本業務利潤<sup>(3)</sup></b>	<b>5,764</b>	<b>3,152</b>	<b>2,612</b>	<b>82.9</b>

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

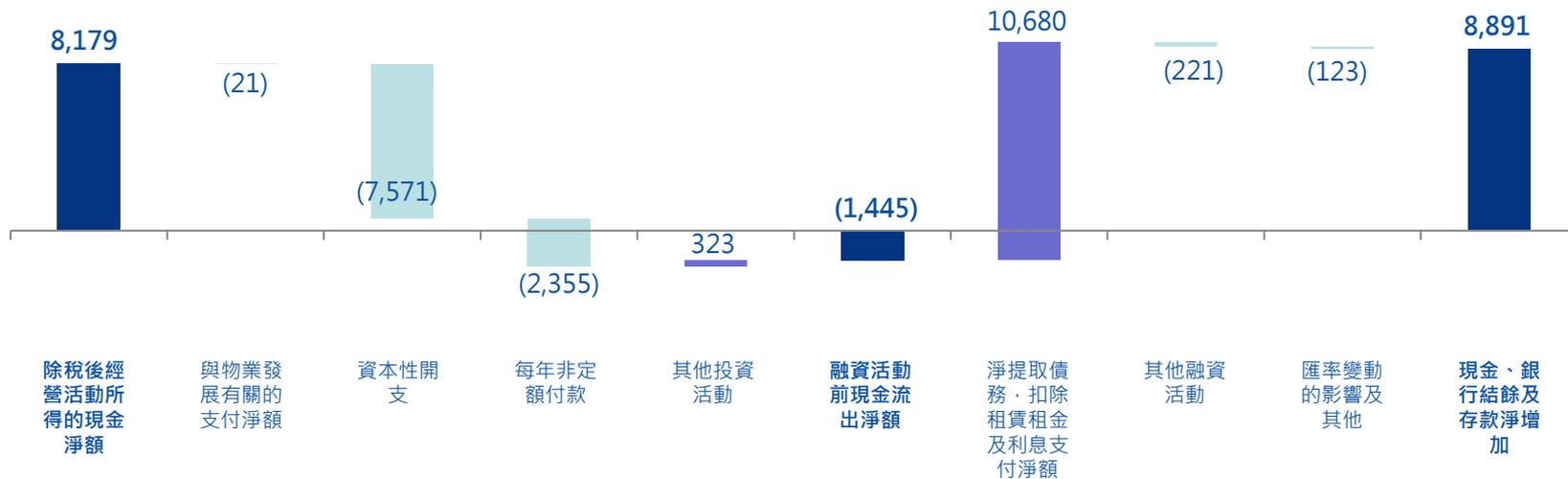
n/m. 並無意義

# 綜合財務狀況

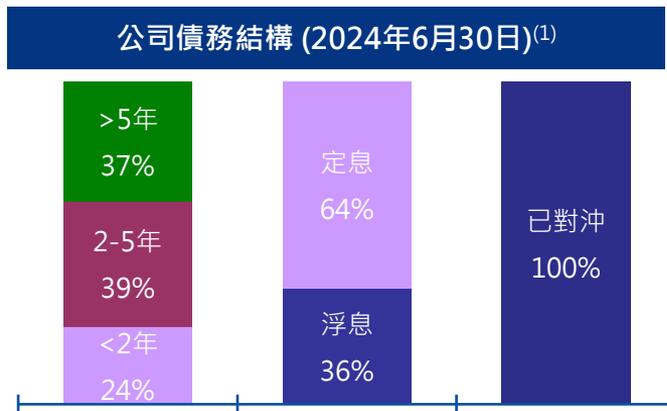
(百萬港元)	2024年6月30日	2023年12月31日	增加 / (減少)	
				%
<b>資產</b>				
固定資產	239,347	238,636	711	0.3
遞延開支	496	378	118	31.2
在建鐵路工程	7,178	4,256	2,922	68.7
發展中物業	41,923	41,728	195	0.5
聯營公司及合營公司權益	13,029	12,785	244	1.9
應收帳項及其他應收款項	13,963	13,756	207	1.5
現金、銀行結餘及存款	31,266	22,375	8,891	39.7
其他資產	13,815	12,512	1,303	10.4
<b>總資產</b>	<b>361,017</b>	<b>346,426</b>	<b>14,591</b>	<b>4.2</b>
<b>負債</b>				
貸款及其他債務總額	70,418	59,491	10,927	18.4
應付帳項及其他負債	86,368	82,869	3,499	4.2
服務經營權負債	10,009	10,059	(50)	(0.5)
遞延稅項負債	15,269	15,151	118	0.8
<b>總負債</b>	<b>182,064</b>	<b>167,570</b>	<b>14,494</b>	<b>8.6</b>
<b>總權益</b>	<b>178,953</b>	<b>178,856</b>	<b>97</b>	<b>0.1</b>

# 截至2024年6月30日止六個月的綜合現金流量

(百萬港元)



# 財務及信貸比率



集團綜合負債總額<sup>(2)</sup>：

704.18億港元

(2023年12月31日為594.91億港元)

帶息借貸的平均借貸成本：

3.8% (按年+0.5%個百分點)

經常性業務之利息及財務開支：

5.17億港元 (按年-17.4%)

淨負債權益比率 <sup>(3)</sup>	2024年6月30日	2023年12月31日	
	27.5%	26.5%	
利息保障 <sup>(4)</sup>	2024年上半年	2023年上半年	
	11.6x	9.2x	
信貸評級, 長期評級 (評級機構)	AA+ / (標準普爾)	Aa3 / (穆迪)	AA+ (評級投資中心)

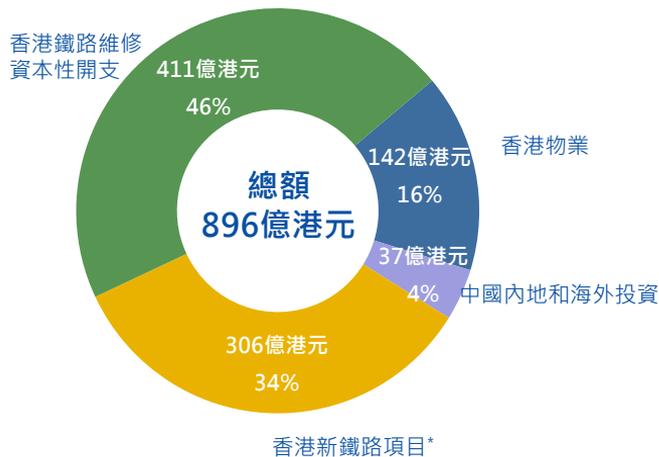
註:

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、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



2024-2026



預計開支(億港元)：
2024： 247
2025： 350
2026： 299
<b>總額： 896</b>

\* 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



# 載 · 向未來

## 推動 城市前行

提升  
鐵路服務及  
資產管理

❖ 繼續投放資源更新鐵路資產及保養維修

推展  
新鐵路項目

❖ 全力配合及支持政府推展新鐵路項目，  
擴展鐵路網絡

探索香港以  
外發展機會

❖ 繼續探索在中國內地，包括大灣區和海外的  
發展機會

# 附錄

# 綜合現金流量

(百萬港元)

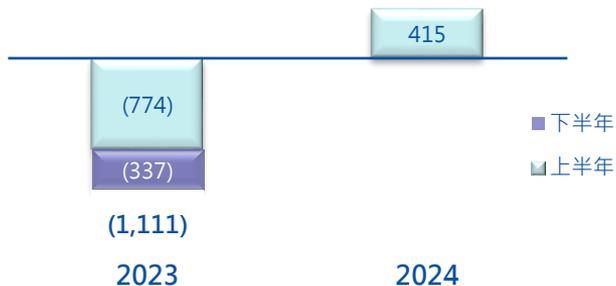
2024年上半年

2023年上半年

經營活動所得的現金淨額	8,179	3,870
與物業發展有關的(支付)/收款淨額	(21)	4,533
資本性開支	(7,571)	(5,200)
每年非定額付款	(2,355)	(323)
其他投資活動	323	205
<b>融資活動前現金(流出)/流入淨額</b>	<b>(1,445)</b>	<b>3,085</b>
淨債務提取、租賃租金及利息付款淨額	10,680	5,223
其他融資活動	(221)	(376)
匯率變動的影響	(217)	(110)
於期初分類為持作出售的出售組別而於期內已出售的現金、銀行結餘及存款	94	-
<b>現金、銀行結餘及存款增加</b>	<b>8,891</b>	<b>7,822</b>

# 香港車務營運

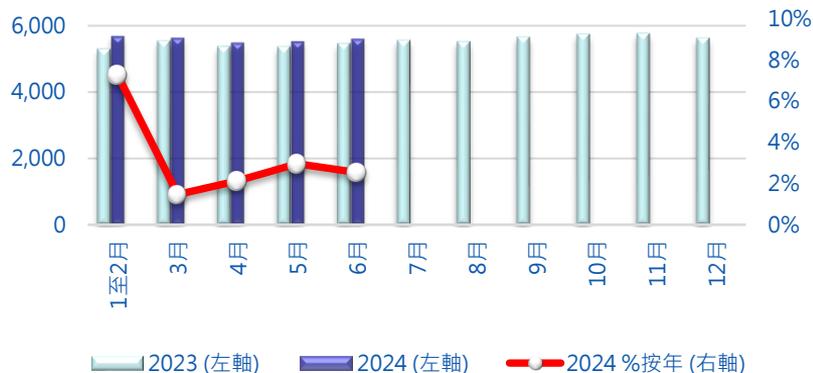
EBIT (百萬港元)



## 2024年上半年

- 周日平均乘客量亦上升3.3%至558萬人次
- EBIT上升主要由於(i) 過境服務和高速鐵路(香港段)的乘客量持續回升及(ii) 票價調整機制下整體票價調整
- 部分被以下因素所抵銷：(i) 經營開支上升；及(ii) 每年非定額付款增加
- 致力「載•向未來」，採用最新科技來改善營運、維修、顧客服務及可持續發展

周日平均乘客量 ('000)



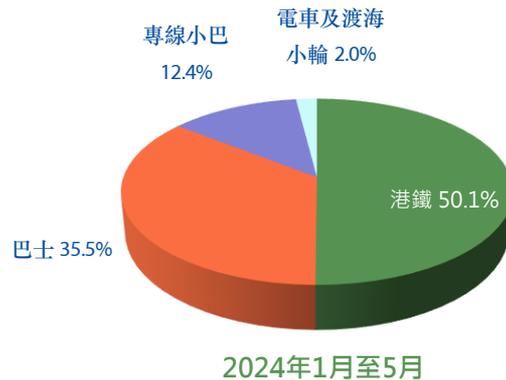
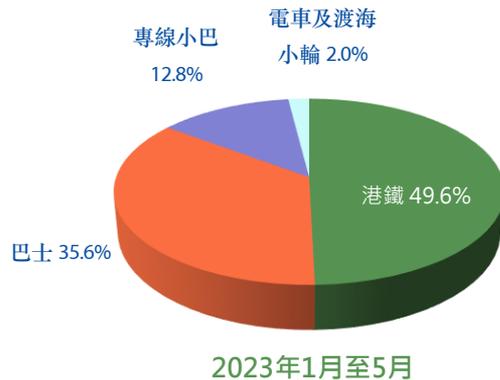
# 香港車務營運

	2024年上半年	2023年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
<b>乘容量 (百萬)</b>			
- 本地鐵路服務	787.5	777.2	1.3
- 過境服務	46.5	28.1	65.5
- 高速鐵路 (香港段)	12.7	7.6	66.9
- 機場快綫	6.2	4.6	37.1
- 輕鐵及巴士	104.5	102.6	1.9
<b>總數</b>	<b>957.4</b>	<b>920.1</b>	<b>4.1</b>
<b>平均車費 (港元)</b>			
- 本地鐵路服務	8.54	8.26	3.4
- 過境服務	31.53	30.00	5.1
- 高速鐵路 (香港段)	79.15	84.25	(6.1)
- 機場快綫	62.39	61.29	1.8
<b>損益 (百萬港元)</b>			
- 本地鐵路服務	7,037	6,680	5.3
- 過境服務	1,698	842	101.7
- 高速鐵路 (香港段) 及城際客運	1,622	1,172	38.4
- 機場快綫	391	280	39.6
- 輕鐵及巴士	336	323	4.0
- 其他	54	45	20.0
<b>總收入</b>	<b>11,138</b>	<b>9,342</b>	<b>19.2</b>
員工薪酬及有關費用	(3,592)	(3,363)	(6.8)
保養及相關工程	(1,206)	(1,154)	(4.5)
水電費用	(1,093)	(1,175)	7.0
一般及行政開支	(391)	(349)	(12.0)
耗用的存料與備料	(288)	(263)	(9.5)
鐵路配套服務	(229)	(154)	(48.7)
政府地租及差餉	(91)	(77)	(18.2)
其他費用	(189)	(127)	(48.8)
<b>EBITDA</b>	<b>4,059</b>	<b>2,680</b>	<b>51.5</b>
折舊及攤銷	(2,520)	(2,644)	4.7
每年非定額付款	(1,124)	(810)	(38.8)
<b>EBIT</b>	<b>415</b>	<b>(774)</b>	<b>n/m</b>
EBITDA 邊際比率 (%)	36.4%	28.7%	+7.7個百分點
EBIT 邊際比率 (%)	3.7%	(8.3%)	n/m

n/m: 並無意義

# 香港車務營運：市場佔有率

## 香港專營公共交通工具

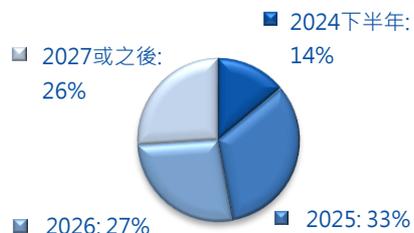


資料來源：運輸署 / 入境事務處 / 香港機場管理局

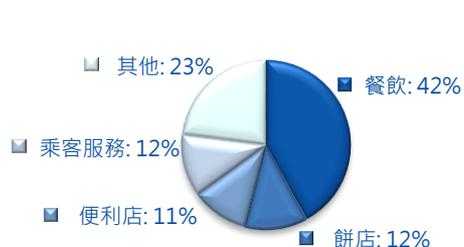
# 香港車站商務



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

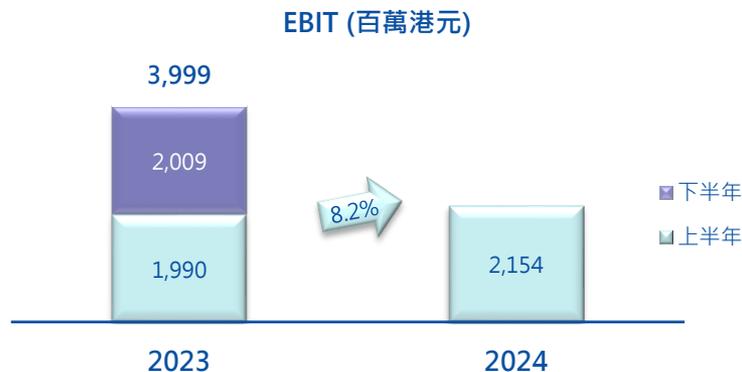
## 2024年上半年

- EBIT上升主要由於車站零售租金收入上升：(i)免稅店在本期間整個六個月恢復營業；及 (ii) 其他車站商店的租金寬減攤銷額於期內減少
- 部分被每年非定額付款的上升所抵消
- 推出「零售數碼租務」平台，讓潛在租戶透過線上虛擬實境 (VR) 導覽，瀏覽商店及周邊環境
- 「港鐵車站商店印花賞」計劃、派發電子現金券等，來提升車站商店銷售額的
- 利用車站廣告和聯合促銷活動來提高顧客對新商店品牌的認識
- 車站商店平均出租率為98.4%
- 車站商店新訂租金下跌4.8%

# 香港車站商務

香港車站商務 (百萬港元)	2024年上半年	2023年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
- 車站零售租金收入	1,787	1,640	9.0
- 廣告收入	496	416	19.2
- 電訊業務收入	296	309	(4.2)
- 其他車站商務收入	59	50	18.0
<b>總收入</b>	<b>2,638</b>	<b>2,415</b>	<b>9.2</b>
經營開支	(310)	(255)	(21.6)
<b>EBITDA</b>	<b>2,328</b>	<b>2,160</b>	<b>7.8</b>
折舊及攤銷	(124)	(123)	(0.8)
每年非定額付款	(307)	(239)	(28.5)
<b>EBIT</b>	<b>1,897</b>	<b>1,798</b>	<b>5.5</b>
EBITDA 邊際比率 (%)	88.2%	89.4%	-1.2個百分點
EBIT 邊際比率 (%)	71.9%	74.5%	-2.6個百分點
平均出租率 (% , 車站商店)	98.4%	97.0%	+1.4個百分點
新訂租金幅度 (% , 車站商店)	(4.8)%	(8.4)%	+3.6個百分點

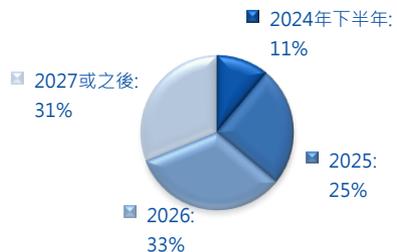
# 香港物業租賃及管理業務



## 2024年上半年

- EBIT上升主要由於 (i) 「圍方」和「THE SOUTHSIDE」兩個新商場帶來新增收入；及 (ii) 租金寬減的攤銷額減少
- 惟部分增幅被 (i) 「國際金融中心二期」18層寫字樓的出租率下降；及(ii) 新訂租金整體下跌等不利影響所抵銷
- 港鐵商場新訂租金錄得5.7%的跌幅，平均出租率為99%
- 「國際金融中心二期」亦錄得92%的平均出租率

按出租面積的  
租約到期概況\*



\*商場

按出租面積的  
租戶組合\*



# 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
晉環 (「港島南岸」第一期)	53,600	800
揚海 (「港島南岸」第二期)	45,800	600
凱柏峰 (「日出康城」第十一期)	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

\* 2024年6月底仍為在建物業  
n/m: 並無意義

## 2024年上半年

- 物業發展利潤，主要來自「港島南岸」第一期及第二期以及「日出康城」第十一期的進一步利潤入帳
- 「SEASONS PLACE」、「PARK SEASONS」、「Blue Coast」及「朗賢峯」已於2024年上半年推出預售
- 已為「港島南岸」第五期、「日出康城」第十三期及「油塘通風樓」申請預售樓花同意書

物業發展項目推售	推售日期	已售出單位 (截至2024年6月底)
晉環 (「港島南岸」第一期)	2021年5月	800個單位已售出90%
揚海 (「港島南岸」第二期)	2021年9月	600個單位已售出96%
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34%
瑜一1A (何文田站第二期)	2023年5月	447個單位已售出22%
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86%
「海盈山」 (「港島南岸」第四期) 第4A	2023年7月	432個單位已售出13%
YOHO WEST (天樂站第一期)	2023年11月	1,393個單位已售出87%
SEASONS PLACE (「日出康城」第十二期)	2024年3月	650個單位已售出90%
PARK SEASONS (「日出康城」第十二期)	2024年4月	685個單位已售出28%
Blue Coast (「港島南岸」第四期)	2024年4月	642個單位已售出88%
Onmantin (何文田站第一期)	2024年4月	418個單位已售出61%

# 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)	2024年上半年	2023年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
- 物業租賃	2,545	2,324	9.5
- 物業管理	143	132	8.3
<b>總收入</b>	<b>2,688</b>	<b>2,456</b>	<b>9.4</b>
經營開支	(525)	(458)	(14.6)
<b>EBITDA</b>	<b>2,163</b>	<b>1,998</b>	<b>8.3</b>
折舊及攤銷	(6)	(5)	(20.0)
每年非定額付款	(3)	(3)	-
<b>EBIT</b>	<b>2,154</b>	<b>1,990</b>	<b>8.2</b>
EBITDA 邊際比率 (%)	80.5%	81.4%	-0.9個百分點
EBIT 邊際比率 (%)	80.1%	81.0%	-0.9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)	92%	99%	-7.0個百分點
新訂租金(%, 商場)	(5.7)%	(12.6)%	+6.9個百分點

香港物業發展 (百萬港元)	2024年上半年	2023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	1,995	786	153.8
- 西鐵物業發展的代理費及其他收入	33	4	725.0
- 其他費用	(4)	(7)	42.9
<b>香港物業發展利潤 (除稅前)</b>	<b>2,024</b>	<b>783</b>	<b>158.5</b>
<b>香港物業發展利潤 (除稅後)</b>	<b>1,722</b>	<b>712</b>	<b>141.9</b>

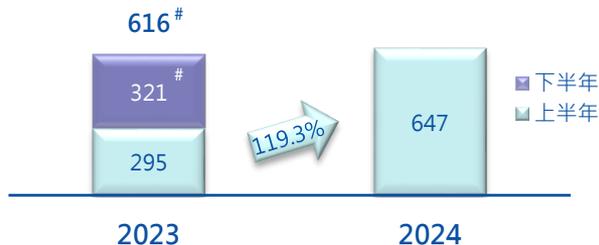
註: 2024年上半年香港物業發展利潤·主要來自「港島南岸」第一期及第二期以及「日出康城」第十一期的利潤入帳

# 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

## 2024年上半年

- **中國內地:** 於2024年5月出售「銀座Mall」商場業務
- 深圳地鐵十三號綫一期，項目首通段計劃今年內開通運營
- 若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，杭州地鐵一號綫的長遠財務可行性將會受到影響
- **澳門:** 澳門輕軌系統氹仔線營運及維護服務合約將於2024年12月期滿。2024年上半年，澳門輕軌股份有限公司已接手該線路的主要營運、維護工作及相關員工
- **英國:** 現有專營權和合約將於2025年5月期滿
- **瑞典:** 斯德哥爾摩地鐵於期內的營運保持穩定，現時的服務合約將於2025年到期
- **澳洲:** 營運保持穩定
- 期待開通悉尼地鐵城市及西南綫城市段

# 中國內地及國際業務

(百萬港元)	2024年上半年	2023年上半年	利好 / (不利) 變動 (%)
<b>附屬公司經常性業務收入</b>	<b>12,429</b>	<b>13,079</b>	<b>(5.0)</b>
<b>EBITDA</b>			
- 墨爾本都市鐵路	374	548	(31.8)
- 悉尼地鐵西北綫	39	38	2.6
- 悉尼地鐵城市及西南綫	36	21	71.4
- 瑞典業務	125	(297)	n/m
- 倫敦伊利沙伯綫	121	70	72.9
- 深圳地鐵四號綫	66	90	(26.7)
- 其他	(52)	62	n/m
	<u>709</u>	<u>532</u>	<u>33.3</u>
折舊及攤銷	(223)	(242)	7.9
<b>EBIT</b>	<b>486</b>	<b>290</b>	<b>67.6</b>
EBITDA 邊際比率 (%)	5.7%	4.1%	+1.6個百分點
EBIT 邊際比率 (%)	3.9%	2.2%	+1.7個百分點
經常性業務利潤/(虧損) (已扣除非控股權益)	236	(41)	n/m
<b>聯營公司及合營公司經常性業務</b>			
應佔利潤	448	362	23.8
<b>公司股東應佔期內利潤</b>			
來自經常性業務 (扣除業務發展開支前)	684	321	113.1
- 業務發展開支	(142)	(128)	(10.9)
來自經常性業務 (扣除業務發展開支後)	542	193	180.8
- 來自中國內地物業發展	18	20	(10.0)
來自基本業務	<u>560</u>	<u>213</u>	<u>162.9</u>

n/m: 並無意義

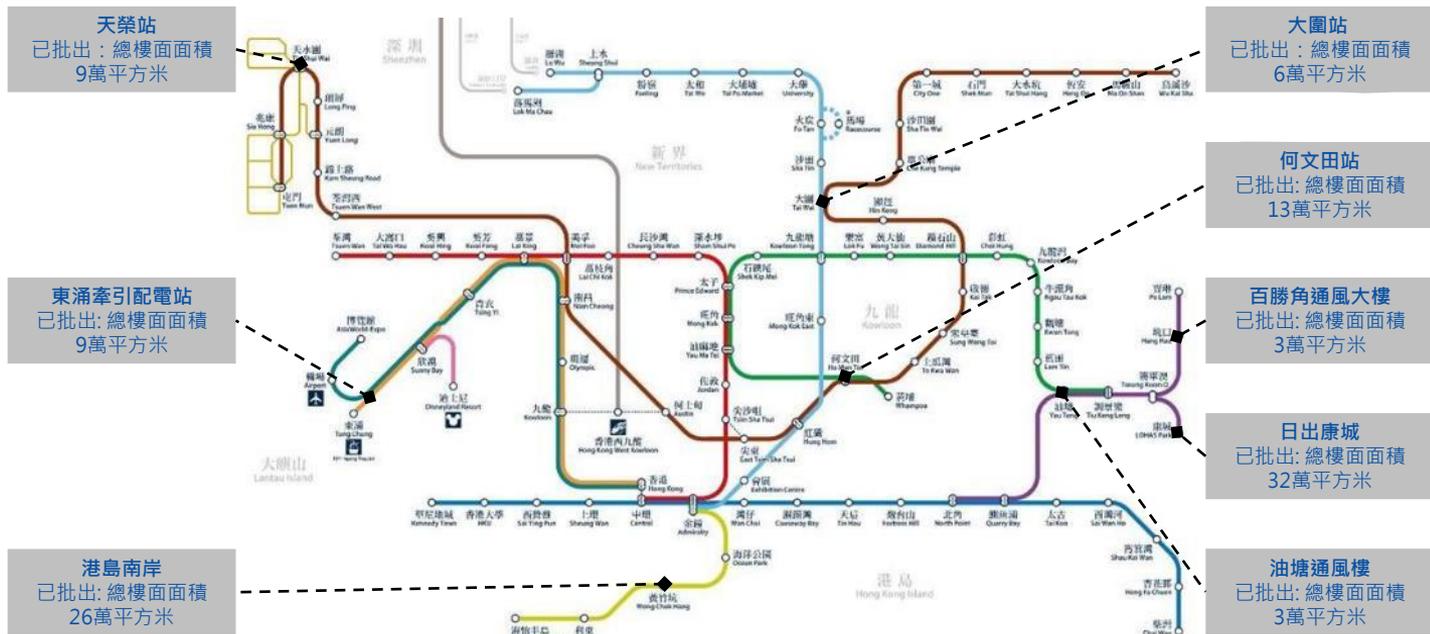
# 淨負債權益比率

(百萬港元)	2024年6月	2023年12月
短期貸款	1,005	1,379
貸款及其他負債	69,413	58,112
<b>負債總額<sup>^</sup></b>	<b>70,418</b>	<b>59,491</b>
非控股權益持有者貸款	10,009	10,059
服務經營權負債	124	141
<b>負債總額及服務經營權負債及非控股權益持有者貸款</b>	<b>80,551</b>	<b>69,691</b>
現金、銀行結餘及存款	(31,266)	(22,375)
<b>淨負債<sup>δ</sup></b>	<b>49,285</b>	<b>47,316</b>
<b>總權益</b>	<b>178,953</b>	<b>178,856</b>
<b>淨負債權益比率 (%)<sup>δ</sup></b>	<b>27.5%</b>	<b>26.5%</b>

<sup>^</sup>: 負債總額代表貸款及其他負債以及短期貸款

<sup>δ</sup>: 淨負債權益比率代表淨負債總額492.85億港元 (2023年12月: 473.16億港元) (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1,789.53億港元 (2023年12月: 1,788.56億港元) 的百分率

# 土地儲備



註: 住宅總樓面面積: 101萬平方米(已批出)

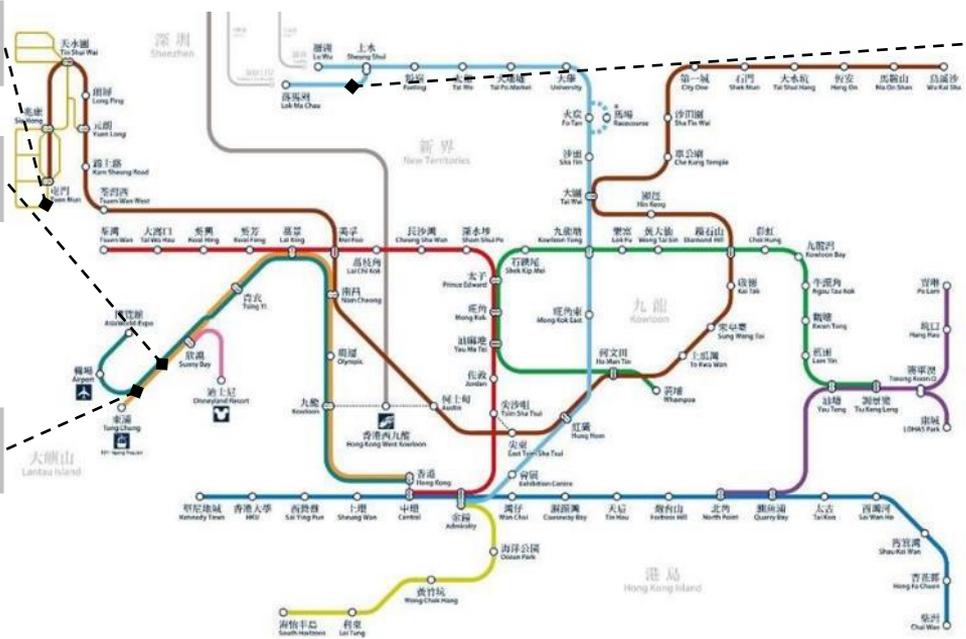
# 土地儲備

屯門南 A16  
未批出：總樓面面積  
40萬平方米

小蠔灣  
未批出：總樓面面積  
86萬平方米

東涌東站  
未批出：總樓面面積  
63萬平方米

古洞站  
未批出：總樓面面積  
30萬平方米



# 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）

序號	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		✓		TBC
2	天榮站	2015年2月	新鴻基	91,051	1,918		✓		Phase 1: 2024 Phase 2: 2025
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



# 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

資料來源:2023年施政報告, 運輸及物流局

# 港鐵公司

[www.mtr.com.hk](http://www.mtr.com.hk)  
[investor@mtr.com.hk](mailto:investor@mtr.com.hk)