



洪水橋物流圈首招意向書

首批 3 幅用地最快明年年底推出

【香港商報訊】記者馮仁樂報道：運輸及物流局及土木工程拓展署昨日就洪水橋／厦村新發展區現代物流圈（洪水橋物流圈）選定地塊的發展，邀請業界提交意向書，截止日期為 2026 年 11 月 13 日中午 12 時。

為應付物流業界對物流用地的長遠需要，特區政府在洪水橋／厦村新發展區內預留約 32 公頃土地作現代物流圈發展。洪水橋物流圈位處北部都會區（北都）西部策略性位置，地理位置優越，鄰近深圳灣口岸，並便利連接香港國際機場及葵青貨櫃碼頭，為發展現代物流作業提供理想條件。

物流圈劃分 5 個功能區域

當局表示，洪水橋物流圈發展規劃研究結果已於今年 1 月公布。研究建議物流圈採取企業為本的原則，締造有利市場環境，並以創新方式驅動行業發展。

規劃研究亦提出洪水橋物流圈的概念規劃，並劃分為 5 個功能區域：

- 「區域 A」涵蓋高值貨物物流；
- 「區域 B」涵蓋電商物流；
- 「區域 C」涵蓋貨運代理及低空經濟；
- 「區域 D」預留作擬議智慧綠色集體運輸系統車廠；

「區域 E」則為未來拓展區，以應對未來物流業務需求和發展趨勢。

經初步市場意向調查，洪水橋物流圈區域 B 內的 3 幅用地、區域 A 內的 1 幅用地，以及區域 C 內的 1 幅用地，已被選為本次邀請提交意向書的範圍，用地面積分別約為 3.1 至 5.0 公頃，並會分階段發展，其中區域 B 屬首批發展。

區域 B 內的 3 幅地塊最快可於 2027 年年底或 2028 年年初推出，並可透過地塊合併，進行較大規模發展。區域 A 及 C 各由 1 幅地塊組成，將於其後推出。

收集業界對發展模式意見

運輸及物流局發言人表示，洪水橋物流圈是推動本港現代物流發展，以及進一步鞏固香港作為國際物流樞紐地位的重要措施。政府透過本次邀請提交意向書，希望了解業界對發展洪水橋物流圈首 5 幅用地的意向，並收集業界對擬議發展條款、基建要求、發展方案、推地方式及財務可行性等方面的意見。政府會因應收集到的意見，制訂合適的土地條款及發展模式。

運輸及物流局及土木工程拓展署將於下月 11 日舉行有關邀請提交意向書的簡介會，有關詳情可參閱洪水橋物流圈網頁（www.lc-hskht.hk）。



半年賺 159 億 港鐵淨利倍增

全速推進北都主要運輸骨幹建設

港鐵上半年業績摘要

項目	金額/比率	變幅
總收入	262.31 億元	-4.1%
▶香港車務營運	118.50 億元	+2.96%
▶香港車站商務	26.15 億元	-0.23%
經常性業務利潤	34.34 億元	+1.3%
物業發展利潤	122.33 億元	+120.7%
基本業務利潤	156.67 億元	+75.4%
股東應佔淨利潤	158.72 億元	+105.9%
淨資產	2284.58 億元	+5.6%
淨負債權益比率	21.7%	—
每股盈利	2.55 元	+105.6%
每股中期息	0.42 元	—

註：截至 2026 年 6 月 30 日
以港元為單位

港鐵上半年客運重點

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

港鐵未來業務發展

「鐵路加物業」發展

- ▶ 批出錦上路站第二期項目合約
- ▶ 第 116 區站第三期項目招標進行中

「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 9300 個住宅單位（連同已落成的物業發展項目）

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

中國內地業務

- ▶ 深圳地鐵十三號線全線通車
- ▶ 推進更多內地車站商務發展機遇

國際業務

- ▶ 悉尼地鐵 M1 線餘下分段預計於下半年開通
- ▶ 奪得悉尼地鐵西線主要合約

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：港鐵（066）昨日公布截至今年 6 月 30 日止未經審核的中期業績，期間總收入按年跌 4.1% 至 262.31 億元；股東應佔淨利潤則按年大增 1.06 倍至 158.72 億元，主要受惠香港物業發展利潤大增。中期息每股 0.42 元，按年持平。港鐵表示，按近期趨勢，預期乘客量將繼續錄得輕微增長；隨着零售及物業市道逐步回穩，廣告及物業租賃業務亦有望受惠。

物業發展利潤飆升 1.21 倍

期內，港鐵股東應佔淨利潤中，來自香港物業發展的利潤達 122.23 億元，按年大升 1.21 倍，主要來自大圍站及「港島南岸」第五期項目的利潤入帳。基本業務利潤亦因此按年升 75.4% 至 156.67 億元。另外，期內錄得投資物業公允價值計量收益 2.05 億元，去年同期則錄得虧損 12.24 億元。基本業務每股盈利為 2.52 元，按年升 75%。

按地區劃分，期內港鐵來自香港的收入 174.38 億元，佔總收入的 66.48%；來自澳洲的收入 80.24 億元，對總收入貢獻 30.59%。

對於港鐵過往曾讓股東選擇以股代息，但今次中期業績未有提供有關安排，港鐵財務總監樊米高表示，公司目前資金仍然充裕，日後會在合適時間再讓股東選擇以股代息方案。

多元融資應付鐵路建設高峰

港鐵未來鐵路發展項目涉及龐大資金。今年上半年，公司成功發行 30 億歐元、188 億港元及 20 億澳元的高級無抵押押綠色債券。對於市場關注港鐵會否有進一步融資需要，行政總裁楊美珍表示，港鐵現已進入鐵路建設高峰期，新鐵路項目均有物業發展權，有助應付部分資金需求；公司會採取前瞻及審慎的財務策略，透過發債、借貸等不同方式滿足資金需要。

展望下半年，楊美珍表示，視乎施工及銷售進

度，公司預期可為「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錄得利潤。物業發展的大部分利潤將用於港鐵資產更新及管理，以及支持新鐵路項目。她續指，物業發展項目由設計階段至預售通常歷時數年，利潤入帳時間則取決於施工進度及銷售情況。

續磋商北環線第二部分項目協議

鐵路發展方面，港鐵將繼續就敲定北環線（第二部分）項目協議與特區政府磋商，以全速推進北部都會區主要運輸骨幹建設，並持續探討參與政府其他運輸網絡發展計劃。

港鐵表示，作為五年計劃的核心部分，公司亦會積極在香港以外地區尋求新的增長機遇，開拓多元化業務組合及增加經常性收入。內地業務方面，港鐵將致力拓展核心營運及維修業務，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。國際業務方面，港鐵表示，首要任務是協助客戶開通悉尼地鐵 M1 線（地鐵西北及班克斯敦線）的西南路段，並繼續拓展澳洲業務，同時放眼亞洲、歐洲及中東地區具潛力的發展機遇。

針對港鐵公司，摩根大通發布最新評級報告，維持港鐵「增持」評級，並給出目標價 39 元；報告指出，市場低估了港鐵作為香港經濟復甦受惠者的潛力。昨日，港鐵走勢平穩，收報 32.32 元，漲幅為 0.06%。

港鐵將入標啟德智慧運輸項目

【香港商報訊】記者黃兆琦報道：港鐵（066）昨透露，目前正同步推進 7 個新鐵路項目，均採用「鐵路+物業」發展模式。行政總裁楊美珍表示，未來數年將是公司的建造高峰期，未計北環線（第二部分）項目協議，涉及投資已約 1400 億元。公司將以審慎及前瞻性的財務規劃，為未來發展做好融資安排，確保資金流穩健。

啟德綠色項目今截標

啟德智慧綠色集體運輸系統專營權投標將於今日（8 月 14 日）正午截標，楊美珍表明港鐵今次會入標。她表示，啟德新區設有啟德站及宋皇臺站，公司一直積極參與香港建設及服務各區居民，希望運用自身經驗協助區內交通建設，並透過新思維及新科技參與該項目。

該系統預計最快 2031 年通車，中標營運商可獲沿線物業發展權。市傳港鐵會與比亞迪（1211）合組財團；而新地（016）及中國中車（1766）等亦有意入標。

7 新鐵路項目同步推進

港鐵同步推展的 7 個新鐵路項目集中於北部都會

區、大嶼山及屯門。港鐵表示，北部都會區內的東鐵線古洞站及屯馬線洪水橋站等多個項目，上半年均取得顯著進展。至於北環線主線及支線工程，自去年中北環線（第一部分）項目協議落實後隨即啟動。港鐵亦正進行南港島線（西段）及白石角站的設計及規劃，配合港府以鐵路作為公共運輸骨幹的規劃方向。

楊美珍指，7 個新鐵路項目落成後，連同正展開規劃及設計的南港島線（西段）及白石角站項目，合共將增加 20 個車站。

未來擬再推兩住宅項目

港鐵常務總監（物業及國際業務）鄧智輝則表示，公司上半年推出逾 2500 個住宅單位；今年 7 月亦已為屯門第 16 區站第二期物業發展項目招標，項目預計於 2033 年或以後落成。公司將視乎市場情況，計劃在未來約 12 個月再推出兩個項目，連同屯門第 16 區站第二期項目，合共提供約 8000 個住宅單位。

另外，楊美珍表示，8 個待落成住宅項目，連同已落成的住宅項目，估計將為本地房屋市場提供約 9300 個可供出售單位。