

港鐵擬推三項目招標 供4530伙

去年物業發展多賺12% 末期息派0.89元

受第五波疫情影響，港鐵（00066）去年的車務營運虧損升11%至47.3億元，經常性業務利潤亦大跌九成，幸好香港物業發展利潤「幫補」不少，多賺12%至104億元，主要來自LP10、晉環和揚海，而基本利潤則跌4.6%至106億元，好過預期，股東應佔淨利潤升2.9%至98億元，每股盈利1.59元，派末期息0.89元。物業方面，港鐵將在未來12個月，為小蠔灣項目第一期及第二期，以及東涌東站第一期的發展項目進行招標，3個住宅項目共提供約4530個單位。

大公報記者 李 信

港鐵行政總裁金澤培表示，物業有較大利潤，主因是多個物業同時入賬。期內，除了物業發展利潤升12%外，投資物業公允價值計量虧損亦由15.9億降至8.1億元。被問及小蠔灣一期物業項目流標，何時會重推，港鐵物業及國際業務總監鄧智輝表示，現正進行相關研究工作，將密切觀察市場作評估，並在今年內再推出市場招標。同時，小蠔灣項目將提供兩萬個公私營單位，並加入環保等因素。

兩商場開業 零售物業增30%

另外，港鐵的兩個新商場（包括位於大圍的The Wai圍方和位於黃竹坑的THE SOUTHSIDE）將合共為公司現有零售物業組合增

加近30%。The Wai圍方的商場樓面面積達6.062萬平米，預計於今年夏季開業作好準備。THE SOUTHSIDE的商場樓面面積達4.7萬平米，現正進行預租，預計於今年第四季開業。

物業發展方面，期內已分別售出晉環的78%單位、揚海的83%單位，以及LP10的89%單位。凱柏峰I及凱柏峰II分別於去年6月及7月推出預售，截至年底已分別售出79%及22%的單位。港鐵亦已取得瑜一（IN ONE）第1A及1B期（何文田站第二期）和港島南岸第四期的第4A及4B期的預售樓花同意書。

現進行14住宅項目 涉1.6萬伙

同時，港鐵去年已批出百勝角通風樓和東涌牽引配電站物業發展項目，這兩個項目合共將提供約2150個住宅單位。目前，港鐵有14個新住宅物業項目正在進行中，將於中短期內為香港住宅市場提供合共約1.6萬個單位。財務方面，港鐵在今年至2025年資本性開支總額達652億元，今、明及後年，分別為202億、242億及208億元。



▲港鐵昨日公布去年業績，基本利潤減少4.6%，股東應佔淨利潤則升2.9%。

計劃推出的鐵路上蓋項目

- 預期未來12個月左右為小蠔灣項目第一期和第二期，以及東涌東站第一期住宅項目進行招標。3個項目合共將提供約4530個住宅單位
- 打算為東涌東站的商業項目進行招標
- 正為「港島南岸」第三期、「日出康城」第十二期、何文田站第一期、天榮站及油塘通風樓等項目申請預售樓花同意書

大公報記者整理



▲紅圈為整個小蠔灣項目。



港鐵全年業績摘要

項目	金額(元)	變幅
總收入	478.12億	+1.3%
經常性業務利潤	1.57億	-91.3%
物業發展利潤	104.80億	+12.2%
基本業務利潤	106.37億	-4.6%
股東應佔淨利潤	98.27億	+2.9%
每股盈利	1.59	+2.6%
末期息每股	0.89	-12.7%

大公報記者整理

上半年完成檢討票價調整機制

營運模式

新冠疫情繼續困擾去年港鐵（00066）業務，本地車務乘客量跌6.1%至15億人次，未計利息、財務開支、稅項，以及計及每年非定額付款後的虧損為47.33億元，虧損擴大11%，主要因為員工薪酬及電費上升，以及東鐵綫過海段通車導致折舊增加。對於有意見要求檢討「可加可減」機制，如賺得愈多、加幅就愈少，管理層重申現有機制公開、客觀，料上半年完成檢討票價調整機制。

港鐵行政總裁金澤培表示，過去機制發揮實際效用，過去數年中有3年沒有加票價，其中一年更減票價，香港因為有鐵路加物業模式，令港鐵財務穩健，即使鐵路營運（EBIT）有140億元虧損，仍然能繼續，並恆常提供每年20多億元的車務優惠。

被問及去年港鐵曾出現列車服務延誤等，共被罰款多少，管理層則未有正

面回應，只稱未來3年，每年平均會投放過百億元，更新鐵路資產，包括每年50億元用於維修。金澤培強調，包括輕鐵、重鐵，港鐵營運約250萬班車，絕大部分車程都是暢順，但仍然希望精益求精，全力參與資產管理檢視，希望做得更好。

金澤培：客流已達疫前90%以上

期內，港鐵香港車站商務業務的總收入減少4.1%至30.7億元，主要因為第五波疫情令廣告商開支減少，而新訂租金下跌亦使租金收入減少。再者，車站零售設施收入減少3.1%至15.4億元，主要由於新訂租金下跌。

談及前景，金澤培表示，通關後客流改善，截至2月底，已恢復至疫情前的90%以上，而往羅湖、落馬洲及機場等的過境列車客流亦有疫前的50%，趨勢不錯；3月仍在上升中，商務、廣告收入及商店業務好轉，情況樂觀。

海南省婦女聯合會、香港文昌社團聯合會(香港文昌同鄉會)《習近平走進百姓家》分享會

傳承好家教 弘揚好家風

日前，海南省婦女聯合會與香港文昌社團聯合會（香港文昌同鄉會）共同舉行學習宣傳《習近平走進百姓家》分享會暨贈書儀式活動。會長符文靜將《習近平走進百姓家》20本新書贈予九龍婦女聯會，主席蘇麗珍代表該會接受贈書。活動亦特別邀請油尖旺民政事務專員余健強、灣仔區議會主席黃宏泰見證贈書儀式，希望通過地區團體，更好地宣傳這本好書。



▲香港文昌社團聯合會（香港文昌同鄉會）會長符文靜（左四）對《習近平走進百姓家》一書中的主要內容進行了宣講。

符文靜會長以「感悟領袖為民情 牢記囑託建新功」為主題對《習近平走進百姓家》一書中的主要內容進行了宣講，並帶領大家以分組的形式共同探尋習近平總書記跋山涉水走進百姓家的溫暖足跡，共同感受人民領袖愛人民、人民領袖人民愛的動人情景。她表示，廣大婦女要把家庭家教家風建設與宣傳宣講《習近平走進百姓家》結合起來，傳承好家教，弘揚好家風，建設好家庭，爭做偉大事業的建設者、文明風尚的倡導者、敢於追夢的奮鬥者。

蘇麗珍衷心感謝會長符文靜送贈的書本，她指出，《習近平走進百姓家》這是一部包含人民領袖無限熱愛的深情之作，傾情謳歌了人民領袖深厚的家國情懷和赤誠的為民之心。未來要在香港地區層面發揮帶頭作用，讀好、用好、學好《習近平走進百姓家》切實擔負起推廣的責任。讓本書成為香港婦女和家庭貫徹黨的二十大精神的重要學習載體，為香港的繁榮穩定貢獻力量！

海南省婦女聯合會主席陳健嬌致辭表示，《習近平走進百姓家》這本書的編輯出版歷時近一年半，通過32個家庭的真情講述，再現了習近平總書記和人民群眾心連心的感人情景，生動展現了人民領袖的卓越風範，真實記錄了非凡十年具有里程碑意義的偉大變革，是習近平新時代中國特色社會主義思想的生動實踐。這本暖心之作是全國婦聯花了近兩年時間精心打造，也勢必將長久溫暖人心，為推動中國式現

代化凝聚巾幗智慧和家庭力量。

分享會引起熱烈反響，大家紛紛表示要深刻領悟習近平總書記濃厚的人情懷，為全面推進中國式現代化香港新實踐貢獻巾幗力量！

本次活動線上出席的海南領導有：海南省婦女聯合會主席陳健嬌、二級巡視員楊娟及全體幹部，聯會出席領導有會長符文靜，榮譽會長王錄興，常務副會長邢詒穎、王玉珠，副會長羅為民、符玲、陳惠麗，副秘書長符康，常務會董唐藝洳、嚴雪影、強秀梅、王綴英、黃雪芳、林翠娛、王燕芳、李碧萍、陳蘭菊、陳思穎，會董雲洋、王妙姬、伍春雨、何雪芬、吳瓊戀、林麗政、張玲、符妙玲、陳日雲、雲影、張燕萍、黃循玲、鄭丹丹、龍珠、嚴正玲等。（特刊）



▲會長符文靜（右二）將《習近平走進百姓家》贈送給九龍婦女聯會，該會主席蘇麗珍（左二）代表接受贈書，油尖旺民政事務專員余健強（左一）與灣仔區議會主席黃宏泰（右一）見證贈書儀式。

NOVO 2B周日壓軸賣 新地擬下月再推兩盤

【大公報訊】新地(00016)旗下屯門NOVO LAND 2B期前晚次輪銷售近沽清，短短5日售出逾500伙，套現逾30億元。新地副董事總經理雷靈表示，為回應向隅客需求，前晚原價加推189伙，安排周日

（12日）壓軸發售。

新地代理總經理陳漢麟稱，該批單位折實429.33萬元至948.17萬元，六成單位低於600萬元，折實呎價13476元至15893元，周六（11日）下午1時截票。在NOVO LAND 2B期完成銷售後，2A期及大埔白石角University Hill將緊接出擊，兩盤有機會於4月推出。

維港匯II周六推售117伙

信置（00083）夥會地牽頭發展的西南九龍維港匯，今年售出89伙，套現18.9億元；項目累售902伙，吸金137億。會地副主席兼常務董事黃光耀表示，

有見銷情理想，周六決定推售維港匯II的117個單位，59伙價單形式發售，其餘招標出售。信置執行董事田兆源稱，以價單形式發售的單位折實呎價23017元至30943元，屬原價加推，部分有輕微加幅。

華懋旗下何文田瑜一第1B期由3A及3B座組成，樓書已上載至一手住宅物業銷售網站；華懋銷售總監封海倫表示，示範單位下周率先向傳媒開放，連隨公布首張價單，提供不少於50伙，月內開售。另外，鐵定下周開價的長實（01113）夥新地屯門飛揚第2期，剛上載樓書。該期提供400伙，實用面積263至722方呎，涵蓋1房連開放式廚房至3房1套連儲物房3款戶型。



▲雷靈（左）稱，NOVO LAND 2A期及University Hill有機會在下月雙盤齊發，旁為陳漢麟。

辣招稅上月錄5.56億 大增66%

【大公報訊】隨著樓市交投回升，本港3項住宅辣招稅收入及所涉個案上月大幅反彈，共錄逾5.56億元收入，涉及234宗，按月回升約66.4%及49%。

隨著新盤銷情理想，加上錄得多宗大額豪宅成交，買家住宅

印花稅(BSD)錄61宗，是去年6月份後的8個月新高，按月升79.4%，帶來1.796億元收入，按月增93.7%；新住宅印花稅(NRSD)收入按月回升57.7%，有3.729億元，也是去年6月份後的8個月新高；涉及163宗，按月

回升50.9%，是6個月新高。至於反映二手住宅短期轉售的額外印花稅(SSD)，上月只錄371.4萬元收入，按月再減27.2%，是自2012年2月後的11年新低；僅涉10宗交易，按月減33.3%。

接管人放售許家印山頂豪宅 市值8.8億

【大公報訊】中國恒大(03333)主席許家印持有的山頂布力徑10號B屋，去年被銀行接管，接管人委託物業代理聯合出

售該豪宅。負責放售事宜的中原及世邦魏理仕指，大宅將按現狀交吉出售，計劃於3月下旬選定買家，至今已獲數十組買家查

詢，超過六成屬本地老牌家族及超級富豪，約三成為內地客。

世邦魏理仕資本市場部主管甄浚岷表示，內地與香港通關，經濟逐步復常，加上美國加息估計將近見頂，豪宅市場看高一線。中原地產高級區域營業董事李卓雄亦指，是次大宅位於罕有

獨立地段，備受市場關注。

早前有報道指，許家印於2010年透過公司轉讓方式，向新世界（00017）購入布力徑10號多幢別墅，其中B屋、即今次被接管放售的大宅，實用面積約5000方呎，若按目前市值約8.8億元計，呎價約17.6萬元。