

賣樓利潤增2.2倍 港鐵中期多賺28%

金澤培：穩步推進10個住宅項目 涉約9000伙

業績亮麗

受惠物業發展利潤大升218.5%至55.4億元，港鐵（00066）中期盈利升27.5%至77.09億元，基本業務利潤升54.9%至89.3億元，每股盈利1.24元，中期息每股0.42元，維持不變。最後一次以港鐵行政總裁身份公布業績的金澤培表示，目前有10個住宅項目正發展中，將提供約9000個單位，預期在未來約12個月為東涌東站第二期項目及屯門南延綫第16區站第一期項目進行招標。被問及未來會否出任港鐵主席，金澤培則笑而不答。

大公報記者 李永青

金澤培表示，包括東涌綫延綫、屯門南延綫、小蠔灣站及屯馬綫洪水橋站在內的新工程項目，正在穩步推進。在北部都會區，東鐵綫古洞站的工程正如火如荼進行；隨著港鐵與特區政府簽訂北環綫（第一部分）項目協議，亦正推進主綫項目部分建造的同時，並提前支綫的詳細規劃及設計，以充分發揮協同效應，目標是不遲於2034年同步開通主綫及支綫，相關項目涉及的總投資約1400億元。同時，港鐵已公布自2023年起五年內，將投放650億元用於現有鐵路資產的維護及更新，至今已完成約一半。

### 650億更新鐵路完成近半

至於如何融資，他強調，將秉持穩健而具前瞻性的財務策略，靈活運用市場上不同的融資工具，並會視乎市場實際情況，如利率走向、資金狀況等，以應對現金流的需求。他說，今年上半年已發行30億美元公票募籌及30億美元次級永續證券。被問及會否出售資產以籌集資金，他說，目前無任何出售資產的計劃。

期內，香港物業發展利潤達55.3億，同比升221.1%，主要來自何文田站物業發展組合第一期及第二期，及「港島南

岸」第三期及第五期的利潤入賬。港鐵將繼續研究在現有及未來鐵路沿綫發展潛力，並持續對小蠔灣站、東涌綫延綫東涌東站、屯門南延綫第16區站，及古洞站、洪水橋站和北環綫項目等鐵路拓展項目的發展用地，進行相關研究工作。此外，亦正研究將紅磡站南面的臨海及前碼頭用地打造成海濱新地標。

### THE SOUTHSIDE第六期申預售

同時，港鐵亦已為「THE SOUTHSIDE」第六期申請預售樓花同意書，又預期今年下半年會為「日出康城」第十二期的物業發展項目利潤入賬，並繼續為「THE SOUTHSIDE」第五期的利潤入賬。

對於任職港鐵30年，金澤培表示，自1995年加入港鐵以來，很榮幸參與公司非凡的成長歷程，見證了公司上市、兩鐵合併、完成在香港和全球各地27個鐵路項目等重大里程碑。此外，公司亦跨過不少嚴峻時刻，當中包括疫情。其間港鐵不單堅持營運至關重要的客運服務，致力確保員工就業，為商舖租戶及業務夥伴提供租金寬減，也很高興能夠帶領公司邁進新增長階段，這些寶貴經歷讓其終身難忘。

## 過境乘客量增 車務收入升3.3%

順應時勢

因應過境服務及高速鐵路的乘客量和收入均有所增長，港鐵（00066）中期的香港車務營運總收入升3.3%至115.09億元，但EBIT（除息及稅前盈利）卻大跌76.4%至9800萬元，主因是員工成本上漲、通脹及鐵路配套及維護開支增加令整體經營開支上升及折舊增加等。同時，香港車站商務EBIT減少5.2%至17.9億元。行政總裁金

澤培表示，內地旅客消費模式轉變的新常態下，將努力順應時勢和科技潮流，在數碼行銷、社交媒體、綫下綫上結合推廣等方面不斷增強的營銷能力，帶動起客流和銷售。

面對香港零售市場持續疲弱，金澤培表示，消費意欲低迷及消費行為轉變帶來的影響，尤其是香港居民跨境消費愈普及，內地遊客的購物習慣亦有所改變，港鐵將透過MTR Mobile應用程式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，並繼續提供彈性或較短期的租約來與租戶建立關係，並定期檢討租戶組合，確保符合消費者的期望。

港鐵常務總監—香港客運服務楊美珍表示，隨著香港舉辦更多盛事及活動，將和主辦方合作，協助盛事有更大成功，以帶動人流。被問及今年港鐵多次發生事故，楊美珍指出，將善用創新科技，加強預防能力，減少事故，人手配置都有加強，希望同類型事故減少發生。

針對早前股東大會中多名股東提出「日出康城」屋苑漏水事件，港鐵項目及工程拓展總裁邵智輝表示，每個業主都有不同的訴求，但強調港鐵均會積極跟進，努力解決問題。



## 2025年度中期業績報告

### Interim Results 2025



▲金澤培（中）表示，目前有10個住宅項目正在發展中，將提供約9000個單位。

大公報記者林良堅攝

#### 港鐵中期業績簡表

分項	金額（元）	同比變化
總收入	273.6億	▼6.5%
經常性業務利潤	33.9億	▼15.7%
物業發展利潤	55.4億	▲218.5%
基本業務利潤	89.3億	▲54.9%
股東應佔淨利潤	77.09億	▲27.5%
每股盈利	1.24	▲27.8%
中期息每股	0.42	無變化

## 新盤搶客 十大屋苑成交跌40%

【大公報訊】樓價回升，屋苑筍盤被大量消耗，加上新盤搶去市場焦點，二手交投放緩。《大公報》綜合代理資訊顯示，十大屋苑本月暫錄60宗成交，按月大跌近四成，十個屋苑成交量全線插水，為2020年2月以來、近5年半首見。

本月截至14日，十大屋苑暫錄60宗二手買賣，較7月同期錄得的99宗大削39宗，跌幅達39.4%。值得注意的是，十大屋苑交投量全線下跌，跌幅介乎25%至75%。業界分析指，日出康城凱柏峰系列現樓重推反應熱烈，搶去大批購買力，其餘貨尾盤亦持續低價招徠，反觀二手業主趁樓價回升開始心雄，收窄議價空間，令部分買家轉投一手市場。

### 嘉湖呎價升5.2%最佳

十大屋苑有5個呎價報升，以天水圍嘉湖山莊升幅最強，最新平均實呎達8486元，按月漲5.2%，該屋苑樓價今年累升7%，削弱入市意欲，導致交投量按月大減近半，本月暫錄8宗。荔枝角美孚新邨平均實呎按月升1.7%至9837元，本月交投量減至

8宗，按月跌33.3%。中原地產副區域營業董事吳焯誠表示，沙田第一城本月暫錄7宗成交，按月減少36.4%，平均實呎13130元，按月跌3.5%。他解釋，本月天氣不穩，風雨連場，影響睇樓氣氛，再加上平價盤早前已被吸納，目前大部分單位叫價400萬元以上，買家需時消化。

樓價回升，市場再錄銀主盤短炒轉手獲利。美聯物業高級分區營業經

理鍾家豪稱，投資者呂宇健今年3月以273萬元撈底買入的荃灣中心18座高層F室銀主盤，剛以330萬元賣出，按單位實用面積329方呎計，實用呎價10030元，持貨5個月賬面獲利57萬元，升值20.9%，是次為呂宇健今年第3宗於荃景圍短炒獲利，3宗短炒暫賬面賺203萬元。另外，粉嶺碧湖花園8座低層F室，實用面積400方呎，投資者今年5月向財務機構以340萬購入，剛以380萬轉售，賬面速賺40萬元。

屋苑	本月（宗）*	按月變化	平均實呎（元）*	按月變化
太古城	11	▼26.7%	13555	▼6.6%
康怡花園	6	▼33.3%	11992	▲0.2%
海怡半島	4	▼42.9%	12810	▲0.7%
美孚新邨	8	▼33.3%	9837	▲1.7%
麗港城	3	▼62.5%	10033	▲0.04%
黃埔花園	6	▼25%	12172	▼3.2%
新都城	6	▼33.3%	13002	▼2.8%
沙田第一城	7	▼36.4%	13130	▼3.5%
嘉湖山莊	8	▼46.7%	8486	▲5.2%
映灣園	1	▼75.0%	8870	▼8.6%
總數	60	▼39.4%		

\*數字截至2025年8月14日

## 新地白石角盤再沽22伙 套逾1.7億

【大公報訊】新盤招標銷情持續理想。新地（00016）旗下大埔白石角University Hill，繼第2期前日沽17伙後，第2A期及2B期昨日再售22伙，實用面積405至771方呎，成交價由582萬元至1359.8萬元，呎價13869至17637元，套現逾1.72億元，8日累售61伙；其中第2B期優景閣第6座10樓A5單位，三房一套連儲物房間隔，實用面積771方呎，成交金額1359.8萬元，呎價17637元，為昨日售出成交價及呎價最高單位。

嘉里建設（00683）旗下元朗朗日峰，推出7伙單位招標。嘉里物業代理銷售及市場策劃高級總監盧永俊表示，該7伙包含首度推出的天台特色戶，實用面積由276至765方呎，天台面積由182至657方呎；另標準

單位包括11樓G室及11樓F室，均為示範單位，亦將傢具一併出售。招標期由下周一（18日）至10月31日。

### 維港·灣畔首輪推售62伙

中國海外（00688）夥恒地（00012）及嘉華（00173）等合作發展的啟德維港·灣畔，第1B期臨海門62個雙維港海景單位，今日（15日）黃昏於現樓進行首輪價單銷售，包括42個2房及20個3房，實用面積516至669方呎，所有單位為梗廚設計及可享受維港兩岸景致。折實平均呎價29294元，折實1332.7萬至2132.4萬元，折實呎價25828至31874元，折實市值逾10.46億元。同時，明日起以招標形式發售第1A期迎海門4個3房1套加工作間連洗手

間間隔的臨海大宅。

另太古地產（01972）旗下部署多時的柴灣海德園，早前已就樓盤向代理發出宣傳委託書，並低調與各代理進行多場簡介會，昨日更於黑雨下，為中原及美聯的海德園旗艦店開幕，意味各單位已作好銷售準備。該盤提供850個單位，第1期包括第2及第3座共592伙，戶型由一至三房，實用面積約400至約900方呎。



▲游偉光（左）表示，維港·灣畔1B期今推售62伙。

HCB 5303/2023

破產人向法院申請  
廢止破產令及撤銷破產呈請的聆訊通知書

香港特別行政區  
高等法院原訟法庭  
破產案2023年第5303宗

關於：林雪梅（「破產人」）

現特發出通知，關於破產人依據<破產條例>第33(1)(b)條提出申請廢止法院在2023年12月5日頒布針對破產人的破產令及撤銷於2023年9月13日債權人提出的破產的呈請，高等法院已定於2025年9月19日（星期五）下午4時30分進行聆訊。

任何債權人如果擬支持或反對破產人上述申請，必須以書面方式通知蕭氏律師事務所，地址為香港北角英皇道388號北港商業大廈15樓A室，並於聆訊當日親自或由律師代表為該目的出席高等法院。

日期：2025年8月15日

蕭氏律師事務所  
破產人代表律師

申請酒牌續期公告  
港島軒

現特通告：唐玉梅其地址為九龍尖沙咀加連威老道100號港島中心2字樓20至56號舖，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀加連威老道100號港島中心2字樓20至56號舖港島軒的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月15日  
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
JS CUISINE

Notice is hereby given that Tong Yuk Mui of Shop 20-56, 2/F, Harbour Crystal Centre, 100 Granville Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of JS CUISINE situated at Shop 20-56, 2/F, Harbour Crystal Centre, 100 Granville Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 15-8-2025

申請酒牌續期公告  
SOHO HOUSE

現特通告：OLINO, Gerry B. 其地址為香港上環德輔道西33號SoHo House Hong Kong 2樓部分及3樓部分，現向酒牌局申請位於香港上環德輔道西33號SoHo House Hong Kong 2樓部分及3樓部分 SOHO HOUSE 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月15日  
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
SOHO HOUSE

Notice is hereby given that OLINO, Gerry B. of Shop 20-56, 2/F, Harbour Crystal Centre, 100 Granville Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of SOHO HOUSE situated at 2/F Portion & 3/F Portion, Soho House Hong Kong, No. 33 Des Voeux Road West, Sheung Wan, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.  
Date: 15-8-2025

申請酒牌續期公告  
SOHO HOUSE

現特通告：ROMAGNOLI, Anna 其地址為香港上環德輔道西33號SOHO HOUSE HONG KONG 26樓B室，現向酒牌局申請位於香港上環德輔道西33號SOHO HOUSE HONG KONG 26樓B室 SOHO HOUSE 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月15日  
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
SOHO HOUSE

Notice is hereby given that ROMAGNOLI, Anna of Unit B, 26/F, Soho House Hong Kong, No. 33 Des Voeux Road West, Sheung Wan, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of SOHO HOUSE situated at Unit B, 26/F, Soho House Hong Kong, No. 33 Des Voeux Road West, Sheung Wan, H.K.. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.  
Date: 15-8-2025

申請酒牌續期公告  
BELLAVISTA BBQ & GRILL

現特通告：SINGH, BALWINDER 其地址為九龍啟德協納道2號AIRSIDE 6樓L605號舖，現向酒牌局申請位於九龍啟德協納道2號AIRSIDE 6樓L605號舖 BELLAVISTA BBQ & GRILL 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月15日  
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
BELLAVISTA BBQ & GRILL

Notice is hereby given that SINGH, BALWINDER of SHOP L605, 6/F, AIRSIDE, NO. 2 CONCORDE ROAD, KAI TAK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of Liquor Licence in respect of BELLAVISTA BBQ & GRILL situated at SHOP L605, 6/F, AIRSIDE, NO. 2 CONCORDE ROAD, KAI TAK, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 15-8-2025

申請酒牌續期公告  
THE LOCKHART 88

現特通告：CALING, Laiden Layug 其地址為香港駱克道88號地下A舖，現向酒牌局申請位於香港駱克道88號地下A舖THE LOCKHART 88的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月15日  
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
THE LOCKHART 88

Notice is hereby given that CALING, Laiden Layug of SHOP A, G/F., 88 LOCKHART RD., HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of Liquor Licence in respect of THE LOCKHART 88 situated at SHOP A, G/F., 88 LOCKHART RD., HONG KONG. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.  
Date: 15-8-2025

申請新酒牌公告  
春香記麻辣好滋味

現特通告：黃小蘭其地址為新界荃灣大壩街71號德仁樓第十六期地下07號舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣大壩街71號德仁樓第十六期地下07號舖春香記麻辣好滋味的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月15日

申請新酒牌公告  
園爐

現特通告：劉建興其地址為香港天后電氣道68號樹林銀座23樓，現向酒牌局申請位於香港天后電氣道68號樹林銀座23樓園爐的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2025年8月15日