

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



MTR CORPORATION LIMITED

香港鐵路有限公司

(「本公司」)

(於香港成立之有限公司)

(股份代號：66)

內幕消息 簽署有關洪水橋站的 洪水橋項目協議

於2024年9月19日，本公司與運輸及物流局局長（代表政府）簽訂了項目協議，該項目協議是有關洪水橋站的融資安排、設計、建造、竣工、營運前籌備工作、營運及維修。其他詳情載於下文。

本公告根據《上市規則》第13.09(2)條及香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部的內幕消息條文（定義見《上市規則》）而作出。

投資者在買賣本公司證券時務請謹慎行事。

本公告由本公司根據《上市規則》第13.09(2)條及香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部的內幕消息條文（定義見《上市規則》）而作出。

背景

本公司於2020年5月向政府提交有關洪水橋項目的建議書。其後於2021年5月就該建議書補充更新資料。於2021年5月18日，行政長官會同行政會議批准進行洪水橋站之詳細規劃。本公司分別於2021年6月及2021年10月開始進行洪水橋站之公眾諮詢及初步設計。洪水橋站的鐵路計劃於2023年2月24日按照《鐵路條例》刊憲，並於2024年3月26日按照《鐵路條例》獲得批准。

本公司預計於2024年12月動工建造洪水橋站，並預計於2030年12月竣工。

洪水橋項目協議

於 2024 年 9 月 19 日，本公司與運輸及物流局局長（代表政府）簽訂了有關洪水橋站及相關服務和設施的融資安排、設計、建造、竣工、營運前籌備工作、營運及維修的項目協議，而本公司將在專營期內為本身擁有、營運及維修洪水橋站及相關服務和設施（「**洪水橋項目協議**」）。

洪水橋項目協議的主要條款如下：

協議方

- (1) 本公司；及
- (2) 運輸及物流局局長（代表政府）。

本公司的主要義務

本公司須自行或促使他人進行洪水橋工程以及重置、補救及改善工程，並須使洪水橋工程投入運作、營運及進行維修。洪水橋工程的設計、建造、竣工、測試、調試、營運前籌備工作、營運及維修相關工作須以反映《港鐵條例》、營運協議及洪水橋項目協議規定的本公司責任及職責的方式，以及根據所有適用的法律及規例進行。

本公司履行洪水橋項目協議下協定的義務時，須遵守及符合所有適用於洪水橋項目的有關法例或其他法律上的規定。

本公司須以後述的技術及謹慎進行洪水橋項目，該技術及謹慎為一名專業及稱職的鐵路項目交付及營運實體，於從事交付跟洪水橋項目同類別和範圍的新鐵路綫且在合理期望下應具備的技術及謹慎。

本公司須自行全數支付洪水橋造價，並須承擔在洪水橋項目協議中協定因執行洪水橋項目而產生的土地徵用費用。本公司預期洪水橋造價將於大約10年左右的時間內產生，並以下文所述的擬建物業發展項目的財務貢獻及其內部資源為該等費用提供資金。

本公司須盡合理的努力完成洪水橋工程以及重置、補救及改善工程，使洪水橋站的商業營運能夠在預定開始營運日期或之前展開。倘洪水橋站的商業營運於預定開始營運日期之後開始，本公司須從地鐵賺取的收入中撥出若干金額，以為地鐵的網絡改善工程提供資金。

本公司須自費進行環境檢討報告及政府已簽發或將會簽發的相關環境許可證中指明的措施。

根據洪水橋項目協議的條款，本公司須接受政府作出的監察及控制安排，以監督洪水橋項目的交付。

政府的主要義務

政府須履行的義務包括：

- (i) 盡合理的努力向本公司提供本公司為履行其在洪水橋項目協議下的義務而合理要求的任何資料或非財務性質的協助；
- (ii) 盡合理的努力向本公司提供及時實行因洪水橋項目所需的土地；
- (iii) 向本公司授予營運及維修洪水橋站所需的持續租賃；
- (iv) 准許本公司分租或放棄對洪水橋站的管有權或於洪水橋站進行貿易或活動；
及
- (v) 准許本公司於洪水橋擬議發展用地進行商業及住宅物業發展項目，從而填補洪水橋項目的資金差額（詳述如下）。

洪水橋項目協議述明政府的整體目標一直是發展一套市民能夠負擔、便捷、具效率及環保的公共運輸系統，為公眾提供多元化的選擇，並持續發展以公共運輸為本、以鐵路為骨幹的客運系統。政府鼓勵本公司在符合《港鐵條例》、營運協議及洪水橋項目協議的情況下採取合理的步驟，以推廣使用洪水橋站。

雙方的義務

政府與本公司須各自盡合理的努力合作擬備向各主管當局的所有提交或其他文件。

政府與本公司應推進協作舉措，包括制定約章，以建立洪水橋項目的共同願景以及促進雙方協作。

在本公司鐵路加物業模式下的洪水橋項目

背景

正如合併通函所披露，根據營運協議，並受制於《港鐵條例》，確認於承擔新項目及／或經營新鐵路時，本公司將需要取得相當的商業回報率。

在營運協議中，政府確認物業發展對新項目的商業可行性以及營運和技術性考慮因素而言起舉足輕重的作用，並預期將會繼續如是。營運協議亦訂明對於本公司將實施的任何新項目，政府將與本公司商定有關本公司獲授的物業發展權（如有）的詳細條款。

正如合併通函中解釋，物業發展是本公司業務的一個重要部分，並提供一個重要的收入來源，為鐵路項目的興建成本提供資金，同時亦因在物業發展項目附近產生的載客範圍而有助增加日後的鐵路乘客量。

本公司在物業發展方面的做法是安排不同的第三方發展商根據本公司的招標文件進行實際發展工程。一般而言，發展商負責支付發展成本（包括所有或部分政府地價、建造及備置工程成本、市場推廣及銷售開支、專業費用、財務費用及其他開支），並須承擔發展風險。本公司從物業發展中獲得利益是透過與發展商按協定比例攤分銷售或租賃物業的利潤（經扣除發展成本）及／或透過發展商支付的一筆過款項。

洪水橋擬議發展用地

洪水橋擬議發展用地佔地約8.2公頃，其擬議用途為住宅及商業。

洪水橋擬議發展用地已被確定，本公司將獲准在該等發展用地上進行物業發展項目，從而增加洪水橋項目的財務回報，令本公司能在洪水橋項目中取得相當的商業回報率。

待取得行政長官會同行政會議及（如適用）城市規劃委員會批准後，本公司可獲准在洪水橋擬議發展用地進行商業及住宅物業發展項目。在前述之規限下，本公司進行該等發展項目的權利須以一份或多份私人協約方式授出並受限於若干條件，包括：

- (i) 有關發展項目須由雙方商討，並須按照政府及（如適用）城市規劃委員會規定的方式；
- (ii) 本公司須向政府支付地價，金額按下文所述評定；及
- (iii) 政府可能施加的任何其他條款與條件。

洪水橋擬議發展用地的地價安排

根據現行的營運協議，對於本公司將承擔的新項目的物業發展權，政府同意只要現行的土地政策繼續維持，除非雙方同意採用另一種方法計算本公司應繳的地價，否則本公司就該新項目應繳付的地價將充分計入被估價的土地位於鐵路沿綫的因素後的市值為基準來評定，但須(i)減去一筆款項作為計算地價時的扣減費用；或(ii)於完成評定上述地價後減去一筆款項，從而計算本公司實際應

繳的款項，並考慮到營運協議中所確認的於承擔新項目及／或經營新鐵路時，本公司需要取得相當的商業回報率。

按照上一段(ii)所述的方法，本公司就整個洪水橋擬議發展用地應繳付的地價總額將由政府評定，評定基準為在計入被估價的土地位於鐵路沿綫後的市值減去下調金額。洪水橋擬議發展用地將分期進行發展，每一期的地價金額評估將於進行有關招標時進行，並減去特定期數的下調金額。即使土地價值出現任何波動，下調金額未來不會作出調整。

洪水橋擬議發展用地可產生的財務回報將取決於多項因素，包括：(1)物業市場日後的情況；(2)該等物業發展項目的日後成本，包括政府地價、建造成本、市場推廣及銷售開支、財務費用及其他開支；以及(3)有關發展項目的實際總樓面面積。現時並無保證該等物業發展項目可產生多少財務回報，亦無保證任何該等回報連同洪水橋站的鐵路與相關營運所得的利潤，將使本公司在洪水橋項目達致商業回報率。

洪水橋項目協議的理由及利益

為配合及進一步發展其主要業務（於下文詳述），本公司已訂立洪水橋項目協議，使本公司能透過實施洪水橋站而擴大其鐵路網絡，並按上述基準，通過進行物業發展項目來保持鐵路加物業模式，以增補洪水橋項目的回報（同時亦因在該等物業發展項目附近產生的載客範圍而有助增加日後的鐵路乘客量），令洪水橋項目能夠取得相當的商業回報率。

在考慮洪水橋項目協議時，本公司已應用其內部管治及審議程序，並獲得一家財務顧問（羅斯柴爾德恩可香港有限公司）的意見。該財務顧問的結論是，洪水橋項目屬本公司的日常業務，以及洪水橋項目協議乃(i)按一般商務條款訂立；及(ii)公平、合理並符合本公司及其股東（包括其獨立股東）的整體利益。

本公司的主要業務

本集團主要經營下列核心業務：於香港、澳門、中國內地和數個海外城市參與鐵路設計、建造、營運、維修及投資；在香港及中國內地提供與鐵路及物業發展業務相關的項目管理；經營香港鐵路網絡內的車站商務，包括商鋪租賃、列車與車站內的廣告位租賃，以及鐵路沿綫電訊服務的接通；於香港及中國內地經營物業業務，包括物業發展及投資，以及投資物業（包括購物商場及寫字樓）的物業管理及租賃管理；投資於八達通控股有限公司；提供鐵路管理、工程及技術培訓；以及投資相關新技術。

一般事項

投資者在買賣本公司證券時務請謹慎行事。本公司股份的價格可能會有所波動。

獲政府根據《港鐵條例》第8條委任或在政府任職的董事沒有出席董事局會議有關討論洪水橋項目協議的會議部分，以及並沒有參與涉及批准洪水橋項目協議的董事局討論。

釋義

在本公告中，除非文意另有所指，否則下列詞語具有如下涵義：

「董事局」	指本公司董事局；
「商業營運」	指在洪水橋站按賺取收入基準營運鐵路服務，為公眾提供定期交通運輸服務；
「董事」	指董事局成員；
「專營期」	具有《港鐵條例》賦予該詞語的含義；
「政府」	指香港政府；
「本集團」	指本公司及其附屬公司；
「港元」	指香港法定貨幣港元；
「香港」	指中華人民共和國香港特別行政區；
「洪水橋造價」	指為洪水橋工程須繳付的所有金額。洪水橋造價估計將約為70億港元（2024年價格）；
「洪水橋項目」	指洪水橋工程以及重置、補救及改善工程；
「洪水橋項目協議」	具有本公告中「洪水橋項目協議」一節所賦予該詞語的含義；
「洪水橋擬議發展用地」	指洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖編號S/HSK/2（經不時修訂）中「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的規劃區第28A區及規劃區第28B區的土地；
「洪水橋站」	指現有屯馬綫上擬於天水圍站與兆康站之間興建的新增鐵路站；

- 「洪水橋工程」 指洪水橋項目協議中列明的建造洪水橋站必須的全部工程；
- 「《上市規則》」 指《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
- 「合併通函」 指本公司於2007年9月3日發出的通函；
- 「《港鐵條例》」 指《香港鐵路條例》（香港法例第556章）；
- 「營運協議」 指時任運輸及房屋局局長（該職位現時由運輸及物流局局長取代）代表政府與本公司於2007年8月9日訂立的營運協議，一如《港鐵條例》第4(2)條所述及經不時修訂；
- 「《鐵路條例》」 指《鐵路條例》（香港法例第519章）；
- 「下調金額」 指固定總金額98.5億港元，該筆金額按洪水橋擬議發展用地的每一期劃分為特定期數；
- 「重置、補救及改善工程」 指洪水橋項目協議中列明的所有工程，包括因建造洪水橋工程而替換、修改或改善現時由私人擁有或者政府或公共機構擁有的設施所必須及／或規定進行的重置、補救及改善工程。重置、補救及改善工程完成後應移交該等私人、政府或公共機構擁有、管理、維修及控制；及
- 「預定開始營運日期」 指商業營運預計開始的日期。

承董事局命
公司秘書
馬琳

香港，2024年9月19日

於本公告日期：

董事局成員：歐陽伯權博士（主席）**、金澤培博士（行政總裁）、包立賢*、陳振彬博士*、陳家樂*、鄭恩基*、許少偉*、劉麥嘉軒*、李惠光*、吳永嘉*、唐家成博士*、黃幸怡*、黃冠文*、黃慧群教授*、許正宇（財經事務及庫務局局長）**、運輸及物流局局長（林世雄）**、發展局常任秘書長（工務）（劉俊傑）**及運輸署署長（李頌恩）**

執行總監會成員：金澤培博士、楊美珍、鄭惠貞、蔡少綿、鄧輝豪、樊米高、李家潤博士、馬琳、鄧智輝及黃琨璋

* 獨立非執行董事

** 非執行董事

本公告以英文及中文發出。中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。