

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**
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)

内幕消息

小蠔灣站

接納換地要約及簽署項目協議

2020年《施政報告》公布發展本公司位於小蠔灣的現有車廠用地，預期中長期可提供公私營房屋合共約20,000個單位。

為推展本公司位於小蠔灣的現有車廠用地的擬議發展項目及進行相關的車廠改建工程，本公司已申請換地，並於2022年9月23日接納政府的換地要約。

為配合新社區的交通需要，本公司將會在現有東涌綫沿綫的小蠔灣建造新的鐵路車站（小蠔灣站）。

本公司於2022年9月23日與運輸及物流局局長（代表政府）就小蠔灣站的融資安排、設計、建造、營運前籌備工作、營運及維修訂立項目協議，而本公司將擁有、營運及維修小蠔灣站。

關於換地要約及項目協議的其他詳情載於下文。

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

2020年《施政報告》公布發展該用地，預期中長期可提供公私營房屋合共約 20,000 個單位，當中約百分之五十將為資助出售房屋。

本公司於 2021 年 12 月 24 日根據香港法例第 131 章《城市規劃規例》第 16 條已就發展藍圖向城市規劃委員會取得規劃許可。獲批發展藍圖下的發展項目包括住宅、商業、公共運輸交匯處及政府、機構或社區用途。

為實施獲批准的發展藍圖以及為進行本公司位於小蠔灣的現有車廠用地的擬議發展項目，本公司已申請換地，以進行車廠改建工程、加建車廠上蓋平台以及發展上蓋物業的物業備置工程。本公司已接納下文所詳述政府的換地要約。

為配合新社區的交通需要，本公司將會在現有東涌綫沿綫的小蠔灣建造新的鐵路車站（小蠔灣站）。

小蠔灣站的鐵路計劃於 2021 年 6 月公布，並於 2021 年 8 月 25 日根據香港法例第 519 章《鐵路條例》第 11(1)條獲時任運輸及房屋局局長（其辦公室現時由運輸及物流局局長取代）授權進行。

本公司已開始進行小蠔灣站的詳細規劃和設計工作，並已訂立下文詳述的項目協議。

換地要約

正如上文所述，為進行本公司位於小蠔灣的現有車廠用地的擬議發展項目，本公司已申請換地，以進行車廠改建工程、加建車廠上蓋平台以及發展上蓋物業的物業備置工程，本公司於 2022 年 9 月 23 日接納要約函下政府的換地要約。本公司據此將向政府交還交回地段，而政府將向本公司批出原址的重批地段，並受協議備忘錄的條款及條件所規限。

本公司目前將本公司位於小蠔灣的現有車廠用地（佔地約 30 公頃）用作鐵路車廠，為本公司擁有及營運的東涌綫、機場快綫及迪士尼綫的列車及行車軌道進行維修工作及讓列車停泊。

本公司維持其現有車廠的功能及營運，並將分階段遷移及重置該車廠，以進行擬議物業發展項目，該發展項目的總樓面面積約 860,500 平方米（包括約 826,000 平方米作私人住宅用途及 34,500 平方米作商業用途）。本公司亦將進行該用地相關部分的平整工程，並於該用地的該等部分的工程竣工後向政府交回該等部分，以實行公營房屋發展項目。

重批地段的私人發展項目將分階段發展，該發展項目第一期於 2022 年展開，預計私人發展項目最後一期將於 2039 年起相繼落成。

本公司就換地須繳付的地價已由政府按市價（即按被估價的土地位於鐵路沿綫的基準）並計入建造新的小蠔灣站、重置車廠、物業備置工程（包括加建車廠上蓋平台，以進行上蓋物業發展項目）及地盤平整工程的費用而釐定，該等費用獲政府接納為地價評估的可扣減費用。

本公司將於簽署相關批地文件時全數繳付地價。

與根據「鐵路加物業」模式建造的新鐵路綫相關的物業發展項目相比，上述換地在所採取的地價評估方法上有某些不同之處，換地的地價評估將計入以下兩項因素：(i) 被估價的土地位於鐵路沿綫；及 (ii) 上述的可扣減費用。

重批地段發展項目可產生的財務回報將取決於多項因素，包括 (i) 物業市場日後的情況、(ii) 相關物業發展項目的費用，包括建造成本、市場推廣及銷售開支、財務費用及其他開支；以及 (iii) 相關發展項目的實際總樓面面積。現時並無保證相關物業發展項目可產生多少財務回報，亦無保證任何該回報連同小蠔灣站的鐵路與相關營運所得的利潤，將使本公司能夠取得商業回報率。

項目協議

正如上文所述，為配合新社區的交通需要，本公司將會為在現有東涌綫沿綫的小蠔灣新建的鐵路車站（小蠔灣站）進行融資，以及建造、營運及維修該新建的鐵路車站。

為此，相關方於2022年9月23日就小蠔灣站的融資安排、設計、建造、營運前籌備工作、營運及維修訂立項目協議，而本公司將在專營期內為本身擁有、營運及維修小蠔灣站。

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小蠔灣工程，並須使小蠔灣站投入運作以及營運及維修小蠔灣站。小蠔灣工程的設計、建造、營運及維修相關工作須以反映《港鐵條例》、營運協議及項目協議規定的本公司責任及職責的方式，以及根據適用的法律及規例進行。

本公司履行項目協議規定的義務時，須遵守及符合所有適用於小蠔灣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小蠔灣項目，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，於從事交付跟小蠔灣站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小蠔灣成本（受限於上文「換地要約」一節所述的地價安排），並須承擔因實行小蠔灣項目而產生的所有土地徵用費用。

本公司須盡合理的努力完成小蠔灣項目，使小蠔灣站能夠在預定開始營運日期開始商業營運。本公司預期於2023年第三季開始建造小蠔灣站，以及於2030年年底開始商業營運。

本公司預期建造新的小蠔灣站、重置車廠、物業備置工程（包括加建車廠上蓋平台，以進行上蓋物業發展項目）及地盤平整工程的費用合共約360億港元（按2020年12月的價格計算）。本公司目前預計將於未來15年左右產生該等費用，並將以上述重批地段的發展項目所產生的財務回報及其內部資源為該等費用提供資金。

倘於預定開始商業營運日期之後開始商業營運，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。

本公司已就小蠔灣項目的建造和營運完成了環境影響評估（有關評估已獲環境保護署署長批准）。本公司須自費實施該環境影響評估及政府簽發的環境許可證中指明的措施。

根據項目協議的條款，本公司須接受政府作出的監察及控制安排，以監督交付小蠔灣項目的表現。

政府的主要義務

政府須履行的義務包括：

- (a) 盡合理的努力向本公司提供本公司為履行其在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；
- (b) 盡合理的努力向本公司提供及時實行小蠔灣項目所需的土地；
- (c) 向本公司授予政府持有或取得營運及維修小蠔灣站所需的所有土地的所有權；及
- (d) 准許本公司分租或放棄對小蠔灣站的管有權或於小蠔灣站進行貿易或活動。

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》、營運協議及項目協議的情況下採取合理的步驟，以推廣使用小蠔灣站。

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提交的任何陳詞或其他文件。

政府與本公司應推進協作舉措，包括制定約章，以促進構成小蠔灣項目的共同願景以及雙方協作。

換地及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），本公司已接納換地要約及訂立項目協議。

本公司已接納換地要約，以進行上述的擬議物業發展項目。為配合新社區的交通需要，本公司將根據項目協議為新建的小蠔灣站進行融資，並建造、營運及維修新建的小蠔灣站，以藉著加設新小蠔灣站拓展其鐵路網絡，從而透過使用小蠔灣站的乘客支付車費帶來收入。

在考慮換地要約及小蠔灣項目時，本公司已應用其內部管治及審議程序，並已取得財務顧問（羅斯柴爾德德恩可香港有限公司）的意見，該財務顧問總結換地要約連同項目協議屬公平合理及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批准接納政府的換地要約及項目協議的相關董事局會議，以及並沒有就相關董事局決議案投票。

釋義

「董事局」	指本公司董事局；
「商業營運」	指就小蠔灣站而言，在小蠔灣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；
「本公司」	指香港鐵路有限公司；
「專營期」	具有《港鐵條例》賦予該詞語的含義；
「政府」	指香港特別行政區政府；
「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」或「香港特區」	指中華人民共和國香港特別行政區；
「換地」	指交還交回地段及批出重批地段；
「換地要約」	指政府提出換地的要約；
「發展藍圖」	指該用地的發展藍圖，詳情載於上文「背景」一節；
「《上市規則》」	指《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「協議備忘錄」	指要約函附載的重批地段換地詳情及條件的協議備忘錄，當中載列將批出重批地段的一般及特別條件；
「《港鐵條例》」	指《香港鐵路條例》（香港法例第 556 章）；
「要約函」	指政府向本公司發出日期為 2022 年 8 月 24 日的函件，當中載有換地要約；

「營運協議」	指運輸及房屋局局長（其辦公室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，一如經不時修訂的《港鐵條例》第 4(2)條所述；
「小蠔灣成本」	指為小蠔灣工程須繳付的所有金額；
「小蠔灣項目」	指包括小蠔灣工程的工程；
「小蠔灣工程」	指小蠔灣站的融資安排、設計、工程、可行性研究、技術研究、土地徵用、採購、建造、測試、調試、落成、營運前籌備工作、營運及維修或為進行上述各項屬必需的所有工程項目，更多詳情載於項目協議；
「小蠔灣站」	指：(i) 擬建於小蠔灣車廠用地（第一期至第三期）的新建中途站；及 (ii) 加設路軌及道岔，從而由現有的機場快綫及現有的東涌綫共用軌道加設東涌鐵路的分支；
「項目協議」	指運輸及物流局局長（代表政府）與本公司於 2022 年 9 月 23 日就小蠔灣站的融資安排、設計、建造、營運前籌備工作、營運及維修訂立的項目協議；
「重批地段」	指將於土地註冊處稱為和註冊為丈量約份第 346 約地段第 145 號及丈量約份第 346 約地段第 146 號的兩個地段，總地盤面積約 31 公頃；
「預定開始營運日期」	指小蠔灣站開始商業營運的預定日期；
「該用地」	由本公司擁有的小蠔灣車廠用地；
「小蠔灣車廠用地（第一期至第三期）」	指將於土地註冊處稱為和註冊為丈量約份第 346 約地段第 145 號的新地段；
「小蠔灣車廠用地（第四期）」	指將於土地註冊處稱為和註冊為丈量約份第 346 約地段第 146 號的新地段；及
「交回地段」	指丈量約份第 346 約地段第 143 號及地下鐵路地段第 2 號餘段的部分，地盤總面積約 30 公頃。

承董事局命
公司秘書
馬琳

香港，2022 年 9 月 23 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*、陳黃穗博士*、陳阮德徽博士*、鄭恩基*、許少偉*、李惠光*、李慧敏博士*、吳永嘉*、唐家成*、黃冠文*、周元*、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(羅淑佩)**

執行總監會成員：金澤培博士、劉天成、鄭惠貞、蔡少綿、鄧輝豪、許亮華、李家潤博士、馬琳、鄧智輝及楊美珍

* 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。