





投資物業



物業管理



物業發展



其他業務

# 香港物業 及其他業務

## 我們的目標和成就

在物業業務方面，港鐵致力為香港市民創造綜合社區，以躋身業界領先地位。我們的成功之道是透過發展鐵路網絡沿綫土地，並作為這些物業發展項目的物業管理者，提供卓越的物業管理服務，以創建可持續發展的社區。建設這些社區，有賴港鐵發揮全面包括住宅、寫字樓和商場的物業發展及管理專長，以及與社區緊密聯繫和履行堅定承諾。

2016年，港鐵批出兩個全新物業發展項目——「日出康城」第十期和何文田站第一期。我們繼續研究鐵路網絡沿綫的新發展機會，以增加香港本地的房屋供應。年內，我們的物業管理業務繼續獲得多項殊榮。我們繼續進行大型投資，擴展旗下的零售物業組合。在四個項目的當中兩個，即「青衣城」擴建項目和「德福廣場」二期改建項目，均預期可於2017年落成啓用。



## 我們的策略

### 物業安全

- 確保旗下建築地盤、投資和管理物業，以及毗鄰鐵路設施的安全是我們的首要目標

### 物業發展

- 透過興建與鐵路及其他交通工具緊密連繫的優質物業項目，優化物業發展
- 擴大物業發展規模，包括對現有鐵路綫的可行用地進行用地改劃，並根據《鐵路發展策略2014》所公布的新鐵路綫，採用行之有效的「鐵路加物業」綜合發展經營模式來開發沿綫物業發展項目
- 在符合預算和良好標準的情況下，準時交付已批出的物業發展項目
- 透過銳意創新及把握新發展機遇，不斷提升港鐵自身的標準

### 物業租賃

- 維持公司香港物業組合的利潤及價值增長
- 透過優化新舊購物商場以維持投資物業組合的價值，並增加投資物業，使應佔總樓面面積達致增長40%的目標，同時為社區提供優質及以顧客為本的購物環境

### 物業管理

- 優化物業管理服務，為顧客提供符合甚至超越他們要求和期望的優質服務
- 推廣能提升能源效益的綠色項目，為旗下所管理的物業提供健康及可持續發展的環境

## 物業招標活動

- 2016年3月批出「日出康城」第十期
- 2016年12月批出何文田站第一期
- 2017年2月批出黃竹坑站第一期

我們的  
投資物業組合  
應佔總樓面面積將會  
增長40%

總樓面面積將增加超過

120,000  
平方米

已批出的

11個  
港鐵物業發展項目

將興建約

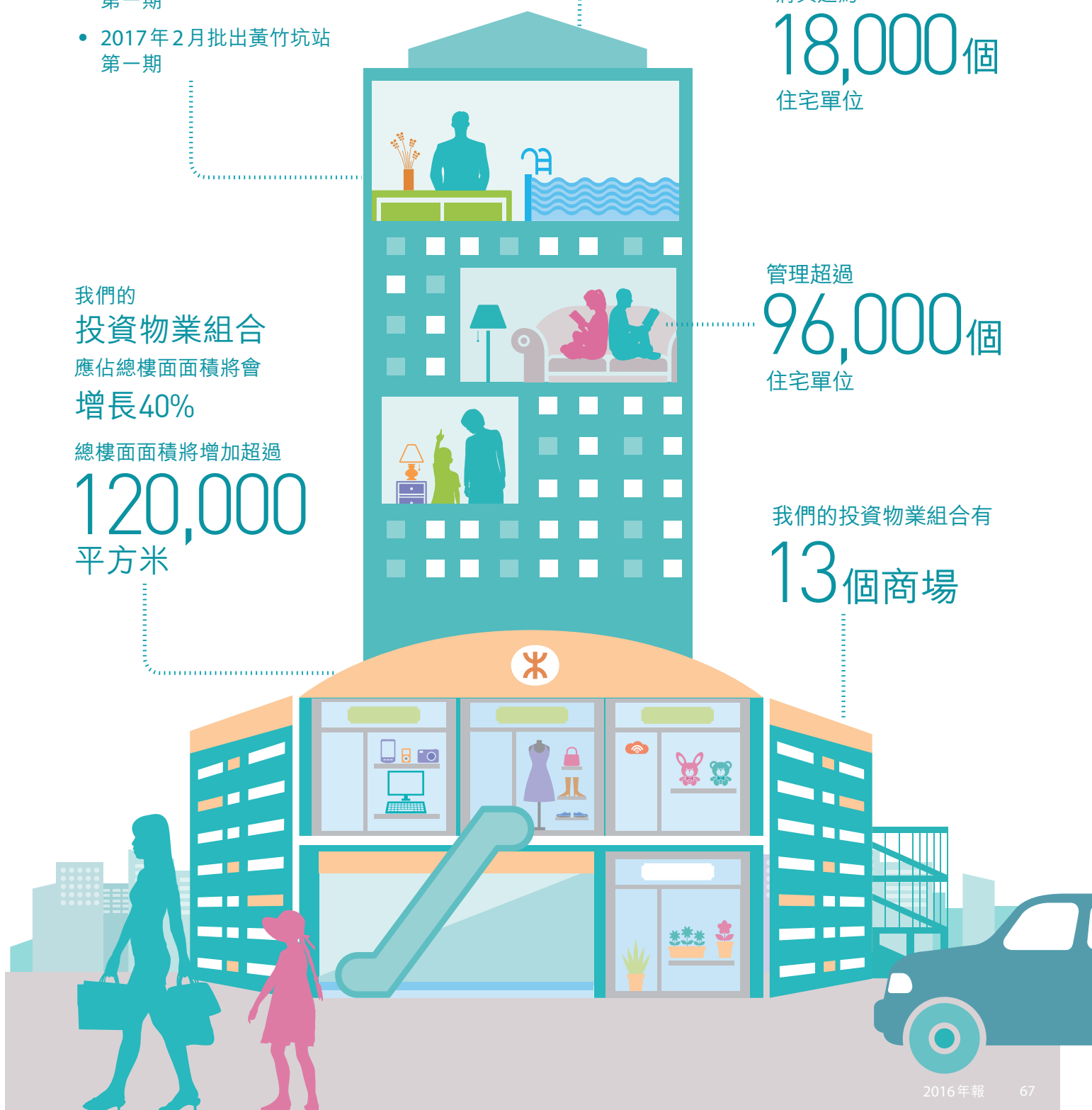
18,000個  
住宅單位

管理超過

96,000個  
住宅單位

我們的投資物業組合有

13個商場



## 財務表現

公司的香港物業租賃及管理業務的財務表現概述如下：

百萬港元	截至12月31日止年度		增/(減)百分率
	2016	2015	
<b>香港物業租賃及管理業務</b>			
物業租賃業務收入	<b>4,451</b>	4,267	4.3
物業管理業務收入	<b>290</b>	266	9.0
總收入	<b>4,741</b>	4,533	4.6
未計折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤(「EBITDA」)	<b>3,930</b>	3,668	7.1
未計利息及財務開支前和計及每年非定額付款後的經營利潤(「EBIT」)	<b>3,912</b>	3,650	7.2
EBITDA 毛利率(%)	<b>82.9%</b>	80.9%	2.0個百分點
EBIT 毛利率(%)	<b>82.5%</b>	80.5%	2.0個百分點

## 香港物業租賃業務

年內，港鐵公司在香港所擁有的商場之新訂租金錄得平均3.4%的升幅。截至年底，公司在香港的商場及「國際金融中心二期」的18層寫字樓維持接近100%的出租率。

因應港島東區人口模式的不斷變化，公司為「杏花新城」東翼一樓進行改建工程，設立全新的「運動及健康」專區，自2016年9月開業以來，市場反應理想。

於2016年，港鐵商場分別獲《經濟日報》及蘋果動新聞選為「我最喜愛商場」之一。「圓方」、「德福廣場」、「青衣城」及「PopCorn」均獲得香港品質保證局「無障礙管理體系認證計劃」認證。

於2016年12月31日，按可出租樓面面積計算，公司在香港的投資物業的應佔份額包括212,538平方米的零售物業、39,410平方米的寫字樓，以及15,267平方米的其他用途物業。

## 香港投資物業組合(於2016年12月31日)

地點	類別	可出租樓面面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
九龍九龍灣德福廣場一期	商場	39,305	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期	商場	19,328	-	50%
	停車場	-	136	50%
新界荃灣綠楊坊	商場	11,107	-	100%
	停車場	-	651	100%
香港杏花邨杏花新城	商場	18,284	-	100%
	街市	1,216	-	100%
	停車場	-	415	100%
青衣青衣城	商場	29,161	-	100%
	幼稚園	920	-	100%
	停車場	-	220	100%
	電單車停車場	-	50	100%



香港投資物業組合(於2016年12月31日)(續)

地點	類別	可出租樓面 面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
坑口連理街	商場	2,629	-	100%
	停車場	-	16	100%
	電單車停車場	-	1	100%
將軍澳PopCorn 2	商場	8,456	-	70%
	停車場	-	50	70%
將軍澳PopCorn 1	商場	12,173	-	50%
	停車場	-	115	50%
	電單車停車場	-	16	50%
九龍彌敦道三百零八號地下	舖位	70	-	100%
九龍彌敦道七百八十三號地下	舖位	36	-	100%
新界葵涌新葵芳花園	幼稚園	540	-	100%
	停車場	-	126	100%
香港中環國際金融中心 - 國際金融中心二期 - 國際金融中心一期及二期	寫字樓	39,410	-	100%
	停車場	-	1,308	51%
香港鰂魚涌康怡花園停車場大廈第一期	停車場	-	292	100%
香港夏慤道十八號海富中心天台廣告板	廣告板	-	-	100%
香港夏慤道十八號海富中心一樓商場舖位十個	舖位	286	-	50%
九龍大角咀奧海城一期	室內運動場	13,219	-	100%
九龍大角咀奧海城二期	舖位	1,252	-	100%
九龍彩虹清水灣道八號彩虹泊車轉乘公眾停車場	停車場	-	54	100%
	電單車停車場	-	10	100%
	泊車轉乘港鐵車位	-	450	100%
九龍柯士甸道西一號圓方	商場	45,800	-	81%
	停車場	-	898	81%
九龍柯士甸道西一號過境巴士總站	過境巴士總站	5,113	-	100%
九龍柯士甸道西一號幼稚園	幼稚園	1,045	-	81%
火炭駿景廣場	商場	7,720	-	100%
火炭駿景園	住宅	2,784	-	100%
	停車場	-	20	100%
屯門海趣坊	商場	6,083	-	100%
	停車場	-	32	100%
屯門新屯門商場	商場	9,022	-	100%
	停車場	-	421	100%
屯門恒福商場	商場	1,924	-	100%
	停車場	-	22	100%
沙田連城廣場零售樓層及一至六樓	商場	12,054	-	100%
日出康城首都	舖位	391	-	100%
	長者護理中心	2,571	-	100%
日出康城領都	幼稚園	800	2	100%
車公廟濠岸8號	舖位	154	-	100%
	幼稚園	708	-	100%
日出康城緻藍天	幼稚園	985	-	100%

註：除下列之外，所有公司及其附屬公司物業批地租約均超過50年

- 德福廣場一、二期、綠楊坊、青衣城、新葵芳花園、國際金融中心、奧海城、圓方、位於柯士甸道西一號的過境巴士總站及幼稚園、駿景廣場、駿景園、海趣坊、新屯門商場及恒福商場的批地租約期限至2047年6月30日
- 彩虹泊車轉乘公眾停車場的批地租約期限至2051年11月11日
- 連理街的批地租約期限至2052年10月21日
- PopCorn 2的批地租約期限至2052年3月27日
- 日出康城的批地租約期限至2052年5月16日
- 連城廣場的批地租約期限至2057年12月1日
- 車公廟濠岸8號的舖位及幼稚園的批地租約期限至2058年7月21日

## 待售物業(於2016年12月31日)

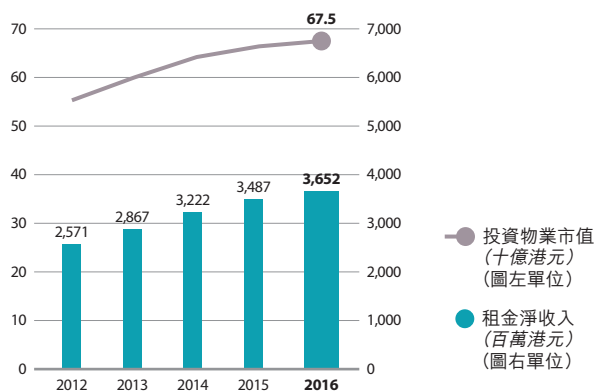
地點	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
九龍海輝道十一號奧海城一期	商場	6,026*	-	40%
	停車場	-	330	40%
九龍海輝道十一號中銀中心	停車場	-	117	40%
九龍柯士甸道西一號凱旋門	住宅	548**	-	38.5%
	停車場	-	12	38.5%
將軍澳坑口培成路十五號蔚藍灣畔	電單車停車場	-	18	71%
將軍澳唐俊街九號君傲灣	電單車停車場	-	24	70%
九龍深旺道八號君匯港	停車場	-	24	35%
	幼稚園	1,299	-	50%
沙田樂景街二十八號御龍山	住宅	1,022**	-	55%
	零售	2,000	-	55%
	停車場	-	15	55%
	電單車停車場	-	5	55%
沙田西沙路五百九十九號銀湖·天峰	住宅	1,674**	-	92.88%
	零售	3,000	-	92.88%
	幼稚園	1,000	-	92.88%
	停車場	-	38	92.88%
沙田美田路一號名城	停車場	-	231	100%
將軍澳日出康城緻藍天	停車場	-	240	100%
沙田車公廟路八號溱岸8號	住宅	766***	-	87%
	停車場	-	11	87%

\* 可出租樓面面積

\*\* 之前發放的售樓說明書內所載之建築面積

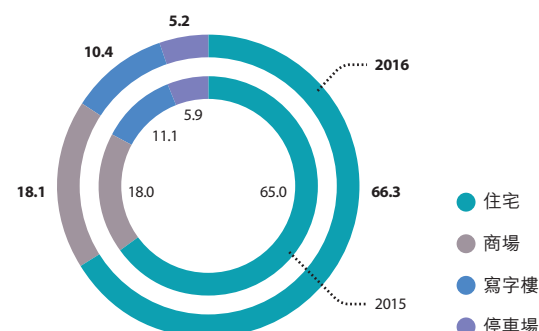
\*\*\* 實用面積

## 投資物業



## 香港物業管理收入分佈

(百分率)









## 香港投資物業項目

在未來五年左右，我們將大力擴展在香港的投資物業組合，為商場組合增加約120,620平方米的總樓面面積，令商場組合應佔總樓面面積增長約40%。

### 大圍商場

- 總樓面面積：60,620平方米
- 預計開幕：2022年

公司已為該發展項目投入75億港元，並於項目完成後保留商場業權和承擔裝修費用。

地基工程正在進行中。大圍商場的地基工程位於兩條營運中的鐵路綫之間，受工程複雜所影響而引致有部分延誤，但我們現正實行延誤補救措施，務求將延誤盡量減少。上蓋工程將於2017年上半年展開。

### 「日出康城」商場

- 總樓面面積：44,500平方米
- 預計開幕：2020年下半年

公司將為該發展項目投入49.8億港元，當中已投入24.4億港元，餘下的25.4億港元預計於2019年商場建造工程完成後投入。公司會保留商場業權和承擔裝修費用。

地基工程進度良好，上蓋工程預計於2017年上半年展開。

### 「青衣城」擴建項目

- 總樓面面積：12,100平方米
- 預計開幕：2017年下半年

「青衣城」擴建項目的工程耗資約24億港元。上蓋已於2016年12月平頂，機電安裝工程正在進行中。

### 「德福廣場」二期——七至八樓

- 總樓面面積：3,400平方米
- 預計開幕：2017年下半年

「德福廣場」二期上位於七樓和八樓的港鐵寫字樓改建作零售用途的工程項目成本估計為5.5億港元。改建工程已於2015年12月展開，進度良好。

## 香港物業管理業務

於2016年12月31日，公司管理的住宅單位總數為96,066個，而管理的商用面積逾758,000平方米。

於2016年，八個公司管理的物業在機電工程署舉辦的「優質升降機服務認可計劃」中取得認證。由香港物業管理公司

協會及香港測量師學會聯合主辦的「優質物業設施管理大獎2016」中，「國際金融中心二期」獲得「商業大廈管理—大獎」，而「天璽」則獲得「中型住宅物業管理—卓越獎」。

### 香港物業發展

於2016年，香港物業發展錄得溫和利潤，為3.11億港元，主要來自多個不同的項目，包括攤分來自「緻藍天」幼稚園所得的資產。

西鐵項目方面，作為九鐵公司相關附屬公司代理人，我們於2016年3月展開「朗屏8號」(朗屏站(北)地塊)的預售。截至2017年2月底，912個單位中已售出約91%。我們亦於2017年1月展開「柏傲灣」(荃灣西站(六區)地塊)的預售。截至2017年2月底，983個單位中已售出約78%。

物業招標活動方面，公司已於2016年3月向南豐集團控股有限公司的一間附屬公司批出「日出康城」第十期，並於2016年12月向高銀金融(集團)有限公司牽頭之財團批出何文田站第一期。2017年2月，公司已向由路勁基建有限公司及平安不動產資本有限公司合組之財團批出黃竹坑站第一期。

過去三年左右，港鐵相繼批出11個物業發展項目。這些項目現正處於不同的計劃及施工階段，完成後將於未來四至六年提供約18,000個住宅單位，總樓面面積超過110萬平方米。

為回應本地住屋需求上升，公司繼續研究鐵路沿綫可供物業發展的地塊。其中一個地點位於大嶼山小蠔灣車廠上蓋，在完成必要的規劃及其他批准後，將可興建大約14,000個住宅單位。港鐵已接近完成小蠔灣用地的環境影響評估，法定規劃程序預計於2017年開展。另一處地點位於油塘通風大樓，可興建約500個住宅單位。有關土地正處於用地改劃程序。在此初步階段，公司不能保證上述兩個項目的商業可行性。

### 已批出的物業發展項目進度

地點	項目進度		
	設計	地基工程	上蓋工程
日出康城第四期	完成	完成	進行中
大圍站	完成	進行中	於2017年上半年展開
日出康城第五期	完成	完成	進行中
日出康城第六期	完成	完成	於2017年上半年展開
天榮站	完成	於2017年上半年展開	
日出康城第七期	完成	進行中	於2017年下半年展開
日出康城第八期	進行中		
日出康城第九期	進行中	進行中	
日出康城第十期	進行中	於2017年上半年展開	
何文田站第一期	進行中		
黃竹坑站第一期	進行中		



已批出及於年內落成之物業發展項目

地點	發展商	類別	總樓面面積 (平方米)	批出日期	預計落成日期
<b>何文田站</b>					
第一期	高銀金融(集團)有限公司	住宅	69,000	2016年12月	2022年
<b>康城站</b>					
第四期	新鴻基地產發展有限公司	住宅	122,302	2014年4月	2020年
第五期	會德豐有限公司	住宅	102,336	2014年11月	2020年
第六期	南豐集團控股有限公司	住宅	136,970	2015年1月	2021年
第七期	會德豐有限公司	住宅	70,260	2015年6月	2022年
		商場	44,500		
		幼稚園	1,160		
第八期	長江實業地產有限公司	住宅	97,000	2015年10月	2021年
第九期	會德豐有限公司	住宅	104,110	2015年12月	2022年
		幼稚園	810		
第十期	南豐集團控股有限公司	住宅	75,400	2016年3月	2022年
<b>大圍站</b>					
大圍	新世界發展有限公司	住宅	190,480	2014年10月	2022年
		商場	60,620*		
<b>天榮站</b>					
天榮	新鴻基地產發展有限公司	住宅	91,051	2015年2月	2021年
		商場	205		
<b>黃竹坑站</b>					
第一期	路勁基建有限公司和 平安不動產資本有限公司	住宅	53,600	2017年2月	2022年
<b>朗屏站#</b>					
朗屏8號	嘉華國際集團有限公司和 信和置業有限公司	住宅	48,675	2012年10月	2017年
朗屏(南)	華懋集團	住宅	41,990	2013年6月	2019年
<b>南昌站#</b>					
匯璽	新鴻基地產發展有限公司	住宅	214,700	2011年10月	2017-2019年
		商場	26,660		分期落成
		幼稚園	1,000		
<b>荃灣西站#</b>					
五區 城畔	華懋集團	住宅	66,114	2012年1月	2018年
		商場	11,210		
五區 灣畔	長江實業地產有限公司	住宅	167,100	2012年8月	2018年
		商場	40,000		
		幼稚園	550		
柏傲灣	新世界發展有限公司和 萬科置業(海外)有限公司	住宅	62,711	2013年1月	2017年
<b>元朗站#</b>					
元朗	新鴻基地產發展有限公司	住宅	126,455	2015年8月	2022年
		商場	11,535^		

# 作為九鐵公司相關附屬公司物業發展代理人

\* 不包括單車停放處及通道

^ 包括24小時行人通道及有蓋園景廣場

待批出之物業發展項目<sup>附註1和2</sup>

地點	類別	總樓面面積 (平方米)	招標日期	預計落成日期
康城站	住宅	約320,000		
黃竹坑站	住宅	303,900	2017-2020年	2020 - 2025年
	商場	47,000		
何文田站	住宅	59,400		

註：

1 不包括作為九鐵公司相關附屬公司物業發展代理人的物業發展項目。

2 物業發展項目尚待確定規劃許可、批地條款及相關法定程序。

## 西鐵綫物業發展計劃

公司擔任西鐵沿綫物業發展項目的代理。

車站/地塊	土地面積 (公頃)	實際/預計 批出日期	實際/預計 落成日期
<b>已批出物業發展項目</b>			
屯門	2.65	2006年8月	2012-2014年 分期落成
荃灣西(七區)	2.37	2008年9月	2014年
南昌	6.18	2011年10月	2017-2019年 分期落成
荃灣西(五區)城畔	1.34	2012年1月	2018年
荃灣西(五區)灣畔	4.29	2012年8月	2018年
朗屏(北)	0.99	2012年10月	2017年
荃灣西(六區)	1.38	2013年1月	2017年
朗屏(南)	0.84	2013年6月	2019年
元朗	3.91	2015年8月	2022年
	<b>23.95</b>		
<b>待批出物業發展項目</b>			
錦上路	約9.37	2017-2024年	2025-2031年
八鄉維修中心	約23.56	尚待確定	尚待確定
	<b>32.93</b>		
<b>總數</b>	<b>56.88</b>		

## 其他業務

### 昂坪360

昂坪纜車和昂坪市集(「昂坪360」)於2016年的收入增加12.7%至3.91億港元。年內的旅客量上升5.5%至171萬人次，主要由於來自亞洲和西方國家的海外旅客人數有所增長，及營運日數比去年增加7.5天所致。

纜索更換工程已於2017年1月9日展開，屬於長期固定資產更換方案的一部分，以確保安全和服務可靠度。工程預計於2017年6月完成。

### 八達通

公司於2016年應佔八達通的淨利潤上升6.0%至2.49億港元。截至年底為止，在香港採用八達通的商戶逾8,000家。年

內，八達通卡及其他儲值八達通產品的流通量達3,280萬張，而每日平均交易量及交易金額分別為1,410萬宗及1.792億港元。

### 顧問服務

作為世界頂尖的鐵路營運商之一，我們憑藉公司的專業經驗，繼續為香港及海外客戶提供顧問服務。顧問業務於2016年的收入為2.16億港元，較2015年增加14.3%。

### 項目管理

來自政府的項目管理收入於2016年增加3.1%至17.90億港元，大部分項目管理收入來自廣深港高速鐵路香港段及沙田至中環綫的政府委託工程。這些收入是以收回成本的原則入帳。