

# 香港物業及其他業務

已批出的物業發展  
項目將提供超過  
**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  
組合包括  
**13**個商場



## 我們的目標和成就

港鐵致力為香港市民創造可持續發展的綜合社區，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，有賴港鐵發揮全面的物業發展及管理專長，以及與社區建立緊密聯繫。

2017年，港鐵批出兩個物業發展項目，即黃竹坑站第一期及第二期。作為九鐵公司相關附屬公司代理人，我們批出錦上路站第一期項目。我們繼續研究鐵路網絡沿綫的新發展機會，以增加房屋供應。我們的物業管理業務繼續獲得多項殊榮。我們將繼續擴展旗下的投資物業組合，而「青衣城」2期及「德福廣場」二期七樓和八樓，已於年內啟用。

## 我們的挑戰

### 物業租賃

- 在不影響現有鐵路營運和新鐵路項目的情況下，擴展投資物業組合
- 隨著電子商貿的發展，消費者行為和零售設施的需求均出現變化

### 物業管理

- 法例的改變，包括發牌、採購和維修，將為香港住宅物業管理行業帶來機遇和挑戰

### 物業發展

- 市場容易受到利率可能上升和全球資本市場波動所影響

## 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

### 物業租賃

- 持續提升公司香港投資物業組合的利潤及資本價值
- 透過優化我們的購物商場以維持投資物業組合的價值，並新增優質的零售設施，使應佔總樓面面積增長34%
- 制定可持續和創新的策略，以應對電子商貿的衝擊

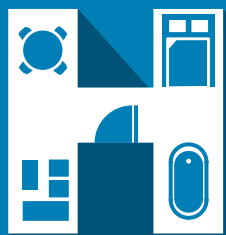
### 物業管理

- 提升物業管理服務，以符合甚至超越顧客的要求和期望

- 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

### 物業發展

- 優化旗下物業發展項目與鐵路網絡及其他交通工具的緊密連繫
- 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》所建議的新鐵路項目，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
- 在符合預算和優質標準的情況下，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 及管理

EBITDA  
40.98億港元

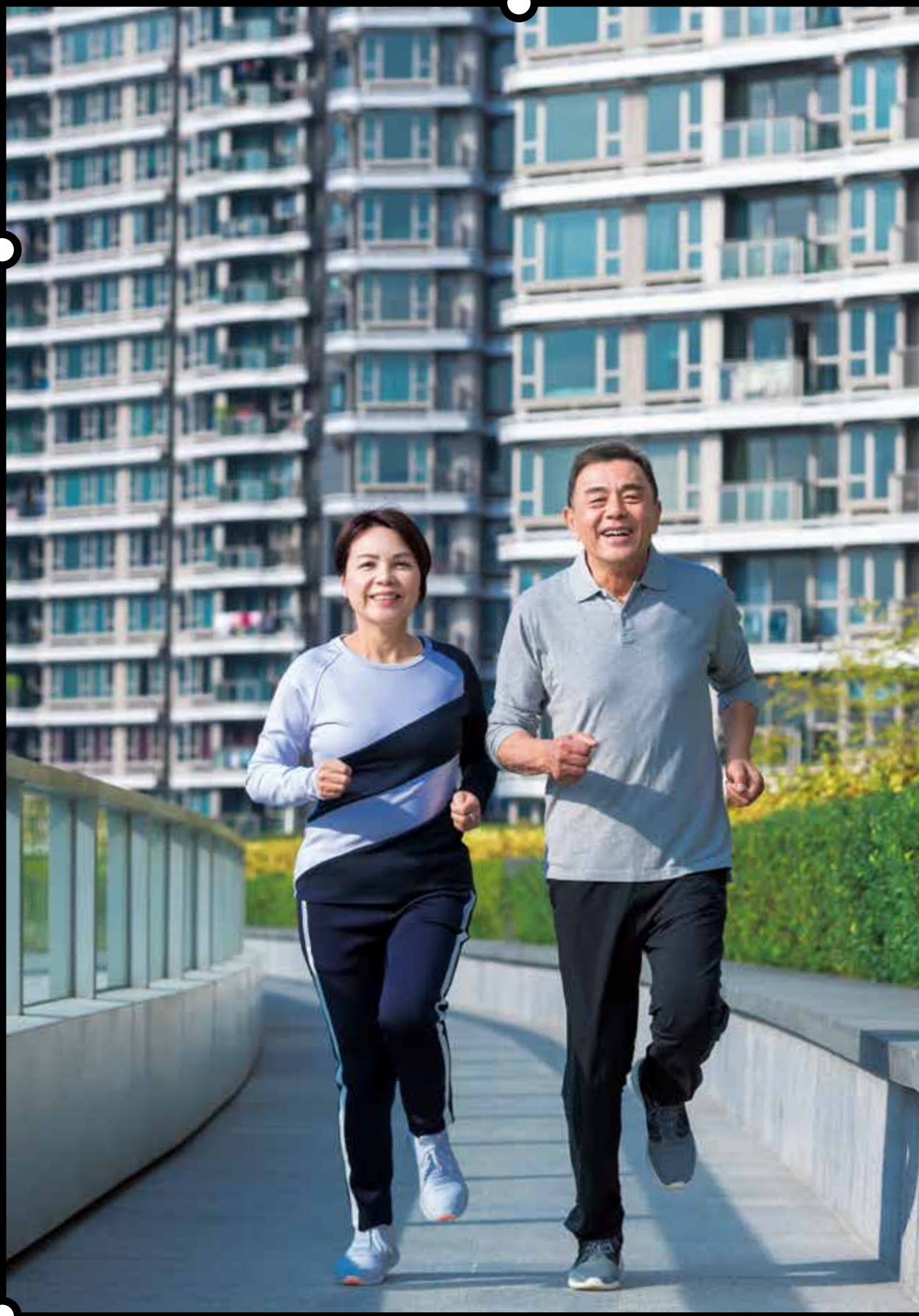
↑ 4.3%

EBIT  
40.82億港元

↑ 4.3%

## 物業發展 利潤

10.97億港元



## 財務表現

公司的香港物業租賃及物業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		
	2017	2016	增/(減)百分率
<b>香港物業租賃及物業管理業務</b>			
物業租賃業務收入	<b>4,608</b>	4,451	3.5
物業管理業務收入	<b>292</b>	290	0.7
總收入	<b>4,900</b>	4,741	3.4
未計折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤(「EBITDA」)	<b>4,098</b>	3,930	4.3
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>4,082</b>	3,912	4.3
EBITDA 毛利率(%)	<b>83.6%</b>	82.9%	0.7個百分點
EBIT 毛利率(%)	<b>83.3%</b>	82.5%	0.8個百分點

## 物業租賃

2017年的物業租賃業務收入增加3.5%，主要由於租金按租約調升，而港鐵在香港的商場組合之新訂租金於年內錄得1.7%的跌幅。截至2017年12月31日，公司在香港的商場及「國際金融中心二期」的18層寫字樓的出租率為100%。

於2017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218,251平方米的零售物業、39,410平方米的寫字樓，以及17,764平方米的其他用途物業。零售物業的可出租樓面面積增長，是來自於2017年7月開幕的「德福廣場」二期擴展商戶組合所新增的3,400平方米總樓面面積，以及於2017年

12月開幕的「青衣城」2期所新增的12,100平方米總樓面面積。設於「杏花新城」的「運動及健康專區」第二期，已於2017年第四季陸續開業。

年內，我們的零售物業再次獲得多個獎項。「圓方」及「德福廣場」在《東週刊》主辦的「香港服務大獎2017」中分別榮獲「溫情洋溢購物商場」和「尊尚服務之選」兩個獎項；並同時於《蘋果動新聞》舉辦的「動MALL王大獎」中獲獎。「圓方」亦獲《香港經濟日報》之「我最喜愛商場大獎2016/17」。「德福廣場」亦在中華電力有限公司主辦的「環保節能機構嘉許計劃2017」當中獲得「物業管理 — 工商業」組別獎。「杏花新城」憑藉成功的重新定位及改建工程，榮獲「皇家特許測量師學會(RICS)香港年度大獎2017」的「零售團隊 — 優秀證書」殊榮。

## 在香港的投資物業組合(於2017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7-8樓	商場	2,397	–	100%
九龍九龍灣德福廣場二期3-6樓	商場	19,063	–	50%
	停車場	–	136	50%
新界荃灣綠楊坊	商場	11,094	–	100%
	停車場	–	651	100%
香港杏花邨杏花新城	商場	15,353	–	100%
	街市	1,216	–	100%
	幼稚園	2,497	–	100%
	停車場	–	415	100%
青衣青衣城1期	商場	29,161	–	100%
	幼稚園	920	–	100%
	停車場	–	220	100%
	電單車停車場	–	50	100%
青衣青衣城2期	商場	6,448	–	100%
	停車場	–	65	100%
	電單車停車場	–	21	100%
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%
香港鯉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	1,096	–	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%

## 在香港的投資物業組合(於2017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
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1至6樓	商場	12,154	-	100%
將軍澳日出康城首都	舖位	391	-	100%
	長者護理中心	2,571	-	100%
將軍澳日出康城領都	幼稚園	800	-	100%
	停車場	-	2	100%
車公廟濠岸8號	舖位	154	-	100%
	幼稚園	708	-	100%
將軍澳日出康城緻藍天	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1、2期、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2017年12月31日)

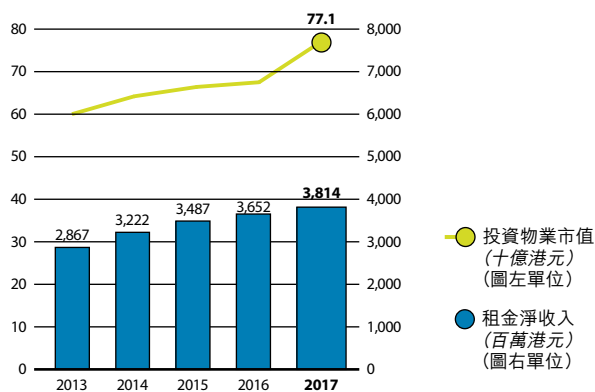
地點	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
九龍海輝道十一號奧海城一期	商場	6,026*	-	40%
	停車場	-	330	40%
九龍海輝道十一號中銀中心	停車場	-	117	40%
九龍柯士甸道西一號凱旋門	住宅	548**	-	38.5%
	停車場	-	12	38.5%
將軍澳坑口培成路十五號蔚藍灣畔	電單車停車場	-	18	71%
將軍澳唐俊街九號君傲灣	電單車停車場	-	24	70%
九龍深旺道八號君匯港	幼稚園	1,299	-	50%
沙田樂景街二十八號御龍山	住宅	749***	-	55%
	零售	2,000	-	55%
	停車場	-	15	55%
	電單車停車場	-	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	-	137	100%
將軍澳日出康城緻藍天	住宅	1,476***	-	73.10%
	停車場	-	240	100%
沙田車公廟路八號濠岸8號	住宅	212***	-	87%
	停車場	-	5	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

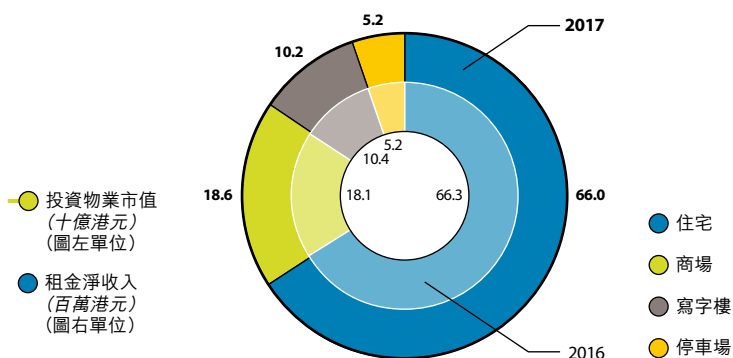
\*\*\* 實用面積

## 投資物業



## 香港物業管理收入分佈

(百分率)



## 物業管理

2017年，香港物業管理業務收入增加0.7%至2.92億港元。於2017年12月31日，公司管理的住宅單位總數逾96,000個，而管理的商用面積逾772,000平方米。

一如以往，我們卓越的物業管理於2017年獲得多個獎項。我們所管理的兩個物業獲職業安全健康局頒發的獎項。「御龍山」在「最佳職安健物業管理大獎2016-2017」中獲「安全文化大獎金獎」，而「凱旋門」榮獲「最佳物業管理獎」優異獎。

## 物業發展

2017年，香港物業發展錄得10.97億港元的利潤，來自不同的來源，例如西鐵物業發展(包括「匯璽」、「匯璽II」、「海之戀」、「海之戀·愛炫美」、「柏傲灣」、「全·城滙」及「朗屏8號」)的代理費收入及出售存貨單位及車位，以及已完成的物業發展項目的工程帳目結算所帶來之利潤入帳。

「日出康城」第四期之「晉海」及「晉海II」分別於2017年9月和10月展開預售。截至年底，「晉海」的1,040個單位中已售出約97%，而「晉海II」的1,132個單位中則售出約36%。「日出康城」第五期之「MALIBU」亦計劃於2018年3月展開預售。

西鐵物業發展項目方面，作為九鐵公司相關附屬公司代理人，我們於年內展開多個項目的預售。「柏傲灣」(荃灣西站(六區)地塊)於2017年1月展開預售，截至2017年底，983個單位中已售出約98%。南昌站「匯璽」和「匯璽II」分別於2017年3月和11月展開預售，截至年底，1,050個單位和1,188個單位中分別已售出約92%和約44%。「海之戀」和「海之戀·愛炫美」(荃灣西站(五區)灣畔地塊)分別於2017年5月和7月展開預售，截至年底，970個單位和1,436個單位中分別已售出約99%和87%。「全·城滙」(荃灣西站(五區)城畔地塊)於2017年8月展開預售。



售，953個單位已經售罄。「朗屏8號」(朗屏站(北)地塊)的預售亦在繼續，截至年底，912個單位中已售出約96%。

物業招標活動方面，公司已於2017年2月向由路勁基建有限公司及平安不動產有限公司合組之財團批出黃竹坑站第一期。於2017年12月，公司向由嘉里建設有限公司及信和置業有限公司合組之財團批出黃竹坑站第二期。

作為九鐵公司相關附屬公司代理人，我們於2017年5月向由信和置業有限公司、中國海外發展有限公司及嘉華國際集團有限公司合組之財團批出錦上路站第一期。

住宅物業發展方面，於過去四年左右，港鐵相繼批出12個物業發展項目，這些項目現正處於不同的規劃及施工階段，於未來六年完成後將提供逾18,000個住宅單位，總樓面面積超過115萬平方米。



## 業務回顧 香港物業及其他業務

### 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	🔄 進行中
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	🔄 進行中
天榮站	👍 完成	🔄 進行中	✅ 於2018年上半年展開
日出康城第七期	👍 完成	👍 完成	🔄 進行中
日出康城第八期	👍 完成		✅ 於2018年上半年展開
日出康城第九期	👍 完成	👍 完成	✅ 於2018年上半年展開
日出康城第十期	👍 完成	👍 完成	✅ 於2018年上半年展開
何文田站第一期	🔄 進行中	✅ 於2018年上半年展開	
黃竹坑站第一期	🔄 進行中		
黃竹坑站第二期	🔄 進行中		

### 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
朗屏(北)	0.99	2012年10月	2017年落成
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
荃灣西(六區)	1.38	2013年1月	2018年
朗屏(南)	0.84	2013年6月	2019年
元朗	3.91	2015年8月	2022年
錦上路第一期	4.17	2017年5月	2025年
	<b>28.12</b>		
<b>待批出物業發展項目</b>			
錦上路第二期	約5.17	2024 – 2025年	2031 – 2032年
八鄉維修中心	約23.56	尚待確定	尚待確定
	<b>28.73</b>		
<b>總額</b>	<b>56.85</b>		

## 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> 晉海及晉海II	新鴻基地產發展有限公司	住宅	122,302	2014年4月	2018 – 2019年 分期落成
第五期	會德豐有限公司	住宅	102,336	2014年11月	2019年
第六期	南豐集團控股有限公司	住宅	136,970	2015年1月	2020年
第七期	會德豐有限公司	住宅 商場 幼稚園	70,260 44,500 1,160	2015年6月	2022年
第八期	長江實業集團有限公司	住宅	97,000	2015年10月	2021年
第九期	會德豐有限公司	住宅 幼稚園	104,110 810	2015年12月	2022年
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 商場	190,480 60,620*	2014年10月	2022年
<b>天榮站</b> 天榮	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場	91,051 205	2015年2月	2021年
<b>黃竹坑站</b> 第一期	路勁基建有限公司和 平安不動產有限公司	住宅	53,600	2017年2月	2022年
第二期	嘉里建設有限公司和 信和置業有限公司	住宅	45,800	2017年12月	2023年
<b>錦上路站#</b> 第一期	信和置業有限公司， 中國海外發展有限公司和 嘉華國際集團有限公司	住宅	114,896	2017年5月	2025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 商場 幼稚園	214,700 26,660 1,000	2011年10月	2017 – 2019年 分期落成
<b>荃灣西站#</b> 全·城滙	華懋集團	住宅 商場	66,114 11,210	2012年1月	2018年
海之戀及海之戀·愛炫美	長江實業集團有限公司	住宅 商場 幼稚園	167,100 40,000 550	2012年8月	2018年
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	2018年
<b>元朗站#</b> 元朗	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場	126,455 11,535^	2015年8月	2022年

# 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 附註1和2

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	大約 320,000	2018 – 2021年	2023 – 2026年
黃竹坑站	住宅	258,100		
	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組合。
2. 物業發展組合尚待確定規劃許可、批地條款及相關法定程序。



## 擴展物業組合

香港鐵路網絡不斷擴大，帶來更多住宅和商業物業發展的機會。

### 投資物業

在未來四年左右，隨著零售設施陸續增加，我們在香港的投資物業組合將有顯著擴展。「青衣城」2期及「德福廣場」二期七樓和八樓於2017年竣工後，仍有兩個新建商場項目在進行中，分別為「日出康城」商場和大圍商場。這兩個項目將為商場組合增加105,120平方米的總樓面面積。

大圍商場的總樓面面積將達60,620平方米，預計於2022年落成。地基及上蓋工程正如期進行。公司已為該發展項目投入75億港元及承擔商場之裝修費用，並於項目完成後保留商場業權，及分享該發展項目的利潤。

日出康城商場的總樓面面積將達44,500平方米，預計將於2020年年底完成。地基及上蓋工程正如期進行。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。公司亦會承擔商場之裝修費用。項目完成後，公司會保留商場業權及分享該發展項目的利潤。

### 物業發展

我們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，在獲得所需的規劃及其他批准後，將可興建大約14,000個住宅單位。2017年11月，政府通過了小蠔灣用地的環境影響評估報告。法定規劃程序已經展開，而城市規劃委員會已於2018年1月5日通過小蠔灣分區計劃大綱草圖以提交予區議會進行諮詢。

另一處地點位於油塘通風大樓，其用地改劃程序已於2017年4月完成，而道路工程計劃的刊憲則於2017年8月獲得通過。在此初步階段，公司不能保證上述兩個項目的商業可行性。



## 其他業務

### 昂坪360

昂坪纜車於2017年1月9日至6月4日因已計劃的纜索更換工程而關閉，期間昂坪市集仍向公眾開放。在纜索更換工程順利完成後，纜車已於2017年6月5日恢復服務。因此，昂坪纜車和昂坪市集（「昂坪360」）於2017年的收入下降32.7%至2.63億港元。年內的旅客量下跌38.9%至104萬人次。

昂坪360於2017年6月獲《今日美國報》評為「世界十大最佳纜車」之一，是繼2014年及2015年分別獲《英國電訊報》及美國CNN.com頒發的類似獎譽後，亞洲唯一榮獲三個「世界十大最佳纜車」美譽的纜車。

### 八達通

公司於2017年應佔八達通控股有限公司的淨利潤下跌30.5%至1.73億港元。截至年底為止，在香港採用八達通

的商戶逾10,000家。八達通卡及其他儲值八達通產品的流通量達3,440萬張。每日平均交易量及交易金額分別為1,450萬宗及1.936億港元。

新發行的租用版成人八達通新措施已於2017年10月1日起生效。新發行的租用版八達通將「備用限額」由35港元增加至50港元，令客戶使用時更方便。同時，新發行的租用版成人八達通已引入「不常用八達通行政費」，以鼓勵客戶經常使用八達通。

### 顧問服務

作為世界頂尖的鐵路營運商之一，我們繼續為香港及海外客戶提供顧問服務。顧問業務於2017年的收入上升64.8%至3.56億港元，主要來自為澳門輕軌項目提供項目管理及技術支援的服務合約。