

香港車站商務



47,777
個廣告點

4G
數據網絡覆蓋全程



目標

我們提供各種鐵路相關服務，致力優化顧客旅程體驗，服務主要包括車站零售商店、廣告業務及電訊服務。

挑戰

車站商務

- 嶄新形式的電子商貿為傳統零售商帶來更多挑戰

廣告業務

- 流動廣告支出持續上升，削弱了傳統媒體的廣告收入
- 經濟前景近來充滿挑戰，令廣告商對廣告支出轉趨審慎

電訊服務

- 市場對流動數據的需求龐大，加重系統負荷，有需要加快連接速度及擴大頻寬。然而，為避免服務受到影響，鐵路網絡內的基建升級工程每天大多只限在非行車時段的兩小時內進行

車站商店達 **1,470** 間 總面積達 **66,292** 平方米

SHOP



策略

車站商務

- 制定有效策略，優化現有鐵路綫及新鐵路綫上的舖面和零售價值
- 拓展業務，以擴展商戶基礎和提升業務增長空間
- 優化商戶組合，以提升顧客服務和租金水平

廣告業務

- 向廣告商推廣線上及線下的廣告套餐及量身制定的方案，以配合廣告商不斷轉變的需要及投資回報
- 繼續推行廣告產品、受眾分類和營銷傳訊方面的數碼轉型
- 投資進行升級工程，並推動傳統廣告點現代化，以保持廣告點的吸引力

電訊服務

- 與電訊營運商探索新技術及推出5G服務，以優化顧客於鐵路網絡內的流動通訊體驗

展望

香港車站商務收入主要來自車站零售設施，而車站零售設施收入則來自租賃港鐵車站零售設施的租金。車站商店業務前景受市況影響，但一般受三年租金周期保障。此外，2018年開業的新商店，尤其是於2018年9月開業的35間位於香港西九龍站的商店，將會為車站零售設施帶來全年租金收入。



EBITDA
58.91 億港元

7.6%



EBIT
50.25 億港元

6.4%

財務表現

百萬港元	截至12月31日止年度		
	2018	2017	增/(減)百分率
香港車站商務			
車站零售設施收入	4,424	4,143	6.8
廣告收入	1,212	1,071	13.2
電訊業務收入	696	635	9.6
其他車站商務收入	126	126	-
總收入	6,458	5,975	8.1
未計折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤(「EBITDA」)	5,891	5,474	7.6
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」)	5,025	4,722	6.4
EBITDA 毛利率(%)	91.2%	91.6%	(0.4)個百分點
EBIT 毛利率(%)	77.8%	79.0%	(1.2)個百分點

香港車站商務於2018年的總收入較2017年增加8.1%至64.58億港元，所有主要的車站商務業務均錄得強勁增長。

香港車站商務收入

(百萬港元)



車站零售設施

車站零售設施租金收入增長6.8%至44.24億港元，主要原因是免稅店租金上升及車站商店數目增加。截至2018年12月31日，港鐵的車站商店數目達1,470間，而零售設施的總面積為66,292平方米，較2017年12月31日分別增加54間及7,576平方米可出租面積，主要由於35間位於新建的高速鐵路(香港段)香港西九龍站的商店開業。車站商戶組合中，合共增加了39個新零售品牌。

廣告業務

2018年的廣告收入增加13.2%至12.12億港元，原因是零售業消費及旅遊業的進一步增長帶動市場情緒好轉，使整體廣告支出繼續回升，而高速鐵路(香港段)亦作出貢獻。截至2018年12月31日，車站及列車內的廣告點總數增至47,105個，而高速鐵路(香港段)亦增加了672個廣告點。

我們加強數碼廣告服務，年內於中環站和旺角站設置兩個數碼區，並於香港站增設30平方米的LED廣告牌及55吋液晶觸控式廣告牌。此外，整個港鐵網絡再添置29對65吋高清液晶數碼廣告牌，截至2018年12月31日，19個車站的高清液晶數碼廣告牌總數增至91對。2018年亦翻新了457個站內廣告牌，使外觀變得更明亮和富現代感。





電訊業務

受惠於新訂服務合約及數據容量提升工程帶來的額外收入，2018年的電訊業務收入上升9.6%至6.96億港元。為了提升營運商的電訊數據容量，全新商業電訊系統的安裝工程正在31個車站展開，截至2018年12月31日，已有12個車站完成有關工程。

