



香港客運服務 車站商務



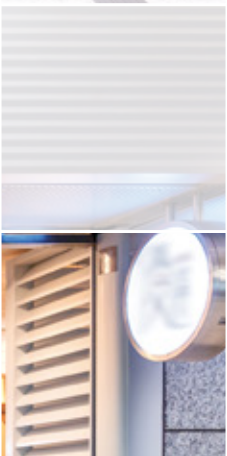
車站商店達
1,569間
總面積達70,503平方米



42,484個
廣告點



79個車站提供
5G服務



目標

港鐵致力透過鐵路網絡提供優質零售、廣告及電訊服務，為顧客、商業夥伴及股東創優增值。

挑戰

車站零售

隨著香港經濟在疫情後邁向復甦，我們的車站零售業務仍受新訂租金下跌所影響。

廣告業務

儘管市場受惠於經濟復甦，但廣告商對開支仍然抱持審慎態度。

電訊業務

顧客對港鐵網絡內能享有更快的連線速度及更廣闊的覆蓋範圍的需求日益增加，令公司對進行電訊基建升級工程更感迫切。

展望

防疫措施於2022年年底及2023年年初解除後，香港經濟全面邁向復甦，但本地零售業仍需一段時間才能恢復至疫情前的水平。港鐵的車站零售業務繼續面對挑戰，主要由於續租和新租戶的租金下跌。然而，過境車站重開令免稅店業務重啟，亦使相關租金收入自疫情後首次恢復。免稅店業務的表現將受到在市道低迷時續訂的租約影響，同時亦要視乎客流和銷售額。雖然廣告市場亦開始好轉，但經濟環境的變化及其對消費情緒和支出的影響，極易對我們的廣告業務造成衝擊。

短期內，我們將繼續檢討租約條款，確保公司優化租金收入，同時協助租戶業務復甦。我們將不斷評估及優化零售組合，確保切合潮流和顧客需求。我們亦將透過廣受歡迎的MTR Mobile應用程式及「MTR分」獎賞計劃推出有效的促銷活動，為車站商店及有關業務帶來支持。同時，我們一如既往，重視數碼科技對制定廣告及電訊服務計劃所發揮的關鍵作用。

策略

車站零售

年內，公司透過MTR Mobile應用程式及「MTR分」獎賞計劃推出具吸引力的推廣活動，再次為車站零售店帶來客流。我們定期檢視租戶組合，以帶動租金收入並確保零售服務與時俱進。

廣告業務

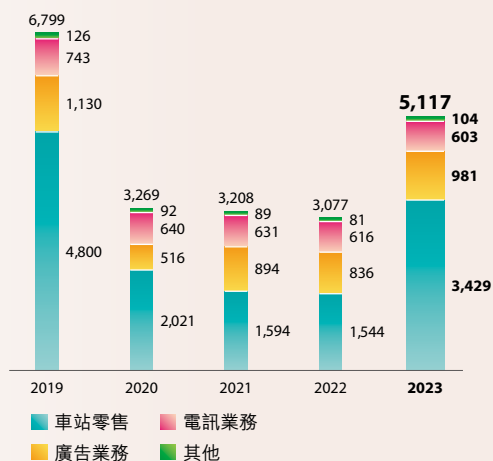
面對仍然審慎的市場氣氛，港鐵為刺激銷情而繼續推出具競爭力的銷售方案，同時為營銷人員制定針對目標受眾的創新推廣計劃。

電訊業務

公司在計劃新商業電訊網絡方面取得進展，能為顧客提供更多5G服務和更快速的流動通訊服務。

香港車站商務收入

(百萬港元)



2023年，來自香港車站商務活動的總收入增加66.3%至51.17億港元，主要來自免稅店業務隨著過境車站於2023年年初重開所獲得的租金收入。

車站零售

隨著過境車站於2023年年初重開，重啟免稅店業務後取得租金收入，令2023年的車站零售租金收入相應增加122.1%至34.29億港元。然而，車站零售租金收入繼續受到新訂租金下跌的影響。年內，我們檢視了租戶組合並引入快閃店，以提高租金收入及令商戶種類更為豐富。車站商店新訂租金跌幅為6.9%，平均出租率為97.3%。

2023年，我們透過MTR Mobile應用程式、「MTR分」獎賞計劃和印花賞計劃推出各種促銷活動。4月，在政府推出最新一輪的消費券計劃之時，我們與八達通應用程式合作推出「即搶快閃現金券」獎賞活動，向乘客派發港鐵車站商店的電子優惠券。12月，我們響應政府對刺激本土消費的號召，推出新一輪「即搶快閃現金券」活動及大額消費購物獎勵計劃。我們亦推出主題宣傳活動「MTR SHOPS 站站發掘驚喜」，透過本地藝人提升港鐵車站商店的品牌知名度。

2023年12月，公司推出「MTR Shops 環保減塑運動」，務使車站的外賣餐飲店減少使用一次性的塑料餐具。為此，我們鼓勵餐飲業租戶簽署「環保約章」，同時推出「香港站





可重用餐盒計劃」，在香港站安裝自助機，方便公眾借用及歸還可重用餐盒。

截至2023年12月31日，按出租面積計算，約31%車站商店(包括免稅店)的租約於2024年到期、33%於2025年到期、26%於2026年到期，以及10%於2027年或之後到期。

截至2023年12月31日，按出租面積計算，車站商店(不包括免稅店)的租戶組合為餐飲類別約佔45%、餅店約佔13%、便利店約佔12%、乘客服務約佔12%，以及其他類別約佔18%。

截至2023年12月31日，港鐵的車站商店數目達1,569間，總面積為70,503平方米，較2022年12月31日分別淨增加一間及1,838平方米可出租面積，主要由於東涌站、羅湖站及香港西九龍站有新商店開業。

截至2023年12月31日，我們透過「非政府機構及社會企業支援計劃」以象徵式收費租出11間車站商店。

電訊業務

2023年，廣告收入增加17.3%至9.81億港元，主要由於香港過境口岸於年初全面重開後，訪港中國內地遊客增加，而過境車站的廣告支出亦有所上升。

截至2023年12月31日，車站及列車內的廣告點總數減少至42,484個，主要由於新Q車內的廣告點數量減少，以及廣告牌改造。我們貫徹以科技創新推動業務增長的承諾，在沙田站首次推出帶3D效果的L型電子顯示屏，並在金鐘站及香港站推出帶有全息風扇和電子屏的3D廣告顯示屏。我們亦在香港站、鑽石山站和中環站推出三個全新數碼區，並在觀塘綫沿綫推出全新的數碼網絡。同時，為滿足市場需求並擴大市場佔有率，我們繼續制定具競爭力的廣告方案，包括為廣告商提供靈活展示方案、動態內容，以及針對目標受眾的創新產品。

2023年，港鐵向79家非牟利組織提供免費廣告位。

廣告業務

2023年，港鐵電訊業務收入減少2.1%至6.03億港元。截至2023年12月31日，5G服務已覆蓋79個車站。7月，我們批出一個新商業電訊系統的標書，新系統覆蓋24個車站，可支援更多5G服務，並加快數據傳輸速度。同時，截至2023年12月31日，我們位於將軍澳的數據服務中心約有80%的容量已被預訂。我們會繼續探索在其他地點開設更多數據中心的機遇。