



48,148 個
廣告點



4G
數據網絡
覆蓋全程



車站商店達
1,492 間
總面積達
67,337
平方米

香港車站商務

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

- 港鐵車站在公眾活動進行期間受到破壞，影響了零售商店的業務
- 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

- 本地及全球經濟轉弱，廣告商嚴控支出，令港鐵的廣告收入下降
- 車站環境因公眾活動而受破壞，導致客戶的預約滯後
- 與流動廣告的競爭持續加劇，削弱了傳統媒體的廣告收入

電訊服務

- 市場對流動數據的需求急速增長，加重電訊系統的負荷

策略

車站商務

- 在公眾活動期間，公司優先為獨資經營人士和中小型租戶提供租金優惠，以維持與商戶的良好關係
- 優化現有及新鐵路綫上的商舖面積及其價值

- 擴展商戶基礎，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

- 推出更進取、更靈活的廣告套餐，以及增加銷售獎勵
- 迅速維修受破壞的廣告點
- 繼續推行廣告產品的數碼轉型

電訊服務

- 與電訊營運商探索在港鐵推出5G服務，以優化顧客於鐵路網絡內的流動通訊體驗
- 繼續促使電訊營運商進行電訊基建升級工程

展望

面對不明朗的經濟環境、以及公眾活動和近期新型冠狀病毒疫情所帶來的影響，香港車站商務於未來一年將面對更多挑戰。

目前，每日有數以百萬計市民穿梭往來港鐵車站，人流暢旺，故長遠來看，市場對港鐵車站空間的需求應會維持穩健。除了2018年在香港西九龍站開設的35間商店外，屯馬綫一期於2020年2月14日通車，亦為鐵路網絡增加了32間新商店。

屯馬綫一期通車後新增703個廣告點，將會帶來額外收入，而廣告媒體數碼化將會為廣告收入帶來長遠的增長。

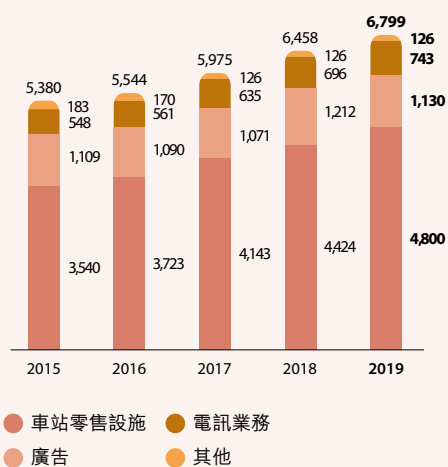


財務表現

| 百萬港元 | 截至12月31日止年度 | | |
|-----------------|--------------|-------|------------|
| | 2019 | 2018 | 增/(減)百分率 |
| 香港車站商務 | | | |
| 車站零售設施收入 | 4,800 | 4,424 | 8.5 |
| 廣告收入 | 1,130 | 1,212 | (6.8) |
| 電訊業務收入 | 743 | 696 | 6.8 |
| 其他車站商務收入 | 126 | 126 | - |
| 總收入 | 6,799 | 6,458 | 5.3 |
| EBITDA | 6,119 | 5,891 | 3.9 |
| EBIT | 5,122 | 5,025 | 1.9 |
| EBITDA 邊際比率 (%) | 90.0% | 91.2% | (1.2) 個百分點 |
| EBIT 邊際比率 (%) | 75.3% | 77.8% | (2.5) 個百分點 |

香港車站商務收入

(百萬港元)



香港車站商務於2019年的總收入為67.99億港元，較對上一年增加5.3%，主要由於高速鐵路(香港段)帶來額外的車站零售設施收入。



車站零售設施

車站零售設施收入增長8.5%至48.00億港元，主要原因是香港西九龍站新開業的免稅店作出全年度貢獻、改進商戶組合而令租金水平上升，以及租戶續租且大多數於2019年

年中前簽訂新租約。2019年，車站商店新訂租金升幅及平均出租率分別為3.7%和超過99%。

截至2019年12月31日，港鐵的車站商店數目達1,492間，而零售設施的總面積為67,337平方米，較2018年12月31日

分別增加22間及1,045平方米可出租面積，主要由於在大學站、北角站、九龍站、羅湖站、荃灣西站、柯士甸站、南昌站及香港西九龍站的商店開業。

為助其向市民提供關懷備至的服務，港鐵讓非政府組織及社會企業以象徵式租金租用西鐵綫指定車站的商店來經營業務。2019年，公司以優惠租金租出10間車站商店。

廣告業務

隨著旅遊業及零售市場於2019年下半年出現收縮，2019年的廣告收入下跌6.8%至11.30億港元。為抵銷廣告銷售的跌勢，我們推出了一系列進取而靈活的銷售套餐以及銷售獎勵計劃。我們亦繼續進行廣告媒體數碼化的策略，為長遠增長帶來動力。

截至2019年12月31日，車站及列車內的廣告點總數增至48,148個，包括在中環站、銅鑼灣站及九龍塘站裝設的108吋發光二極體(LED)廣告區。2019年，港鐵繼續為51個非牟利組織提供免費廣告位，以支持它們的工作。



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收入，2019年的電訊業務收入上升6.8%至7.43億港元。

此外，我們年內繼續與電訊營運商合作，探討在港鐵車站內提供5G服務。

為了提升電訊數據容量，電訊營運商正在31個車站展開全新商業電訊系統的安裝工程。截至2019年12月31日，已有21個車站完成有關工程。