



管理超過
104,000個
住宅單位



投資物業組合
包括
13個商場



繼續推展約
22,000
個住宅單位及
3個新建
商場項目

香港物業及其他業務

目標

港鐵除了與社區建立聯繫，更在鐵路網絡沿綫創造綜合社區，致力躋身業界領先地位。港鐵發揮全面的物業發展及管理專長，為這些物業發展項目提供卓越的服務，並與社區建立緊密聯繫。

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
- 隨著市況不斷變化，例如電子商貿的發展，消費者行為和零售設施的需求均出現變化
- 中美貿易關係緊張、香港公眾活動及近期爆發新型冠狀病毒疫情的不明朗因素，均對市場情緒和旅客消費造成影響

物業管理

- 法例的改變，包括發牌、採購和維修，均對香港住宅物業管理行業造成影響

物業發展

- 物業發展市場受到近期新型冠狀病毒疫情和全球資本流量波動所影響

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
- 密切監察公眾活動，並在商場內採取適當的應對措施

物業租賃

- 透過優化現有購物商場的商戶組合及新增優質的零售設施，以增加應佔總樓面面積，為投資物業組合增值
- 制定可持續及創新的策略，以應對電子商貿的衝擊

物業管理

- 提供世界級的物業管理服務，以符合甚至超越顧客的要求和期望
- 為住戶和租戶的健康著想，進一步發展並推廣能提升能源效益的綠色項目

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，並採用行之有效的「鐵路加物業」綜合發展模式來開發具潛力的新鐵路項目
- 準時交付符合優質標準及預算的物業發展項目
- 透過銳意創新及把握新發展機遇，不斷提升自身的標準

展望

物業租賃業務收入將視乎市況而定，但其部分影響會被典型三年租賃周期所提供的穩定租金收入結構所抵銷。預計本港零售業銷售額會受到公眾活動以及近期爆發的新型冠狀病毒疫情的負面影響。在現有租約方面，公司已為租戶實施多項租金減免措施，中小型租戶可獲減免2020年2月及3月一半租金。在續訂租約方面，我們預料租金收入將面對下調壓力。位於「日出康城」的新商場「The LOHAS康城」，預計將於2020年下半年開業。由於新型冠狀病毒疫情影響，預租情況較預期放緩。物業管理業務收入屬經常性收入，並視乎公司所管理的物業而定，將於新項目落成時增加。

物業發展利潤視乎物業發展項目的銷售及建築進度而入帳，每年不同。「日出康城」第六期的物業發展利潤，現將視乎施工進度決定入帳時間。在2020年2月批出「日出康城」第十二期物業發展項目後，於未來12個月左右，視乎市況，我們計劃推出三個物業發展項目招標，當中包括「日出康城」最後一期及黃竹坑站第五期及第六期物業發展項目，合共提供約4,050個住宅單位。

財務表現

百萬港元	截至12月31日止年度		增/(減)百分率
	2019	2018	
香港物業租賃及物業管理業務			
物業租賃業務收入	4,833	4,748	1.8
物業管理業務收入	304	307	(1.0)
總收入	5,137	5,055	1.6
EBITDA	4,286	4,242	1.0
EBIT	4,264	4,225	0.9
EBITDA 邊際比率 (%)	83.4%	83.9%	(0.5) 個百分點
EBIT 邊際比率 (%)	83.0%	83.6%	(0.6) 個百分點

物業租賃

2019年的物業租賃業務收入增加1.8%至48.33億港元，主要是來自商場的租金增長，而為受公眾活動所影響的部分商場租戶所提供的租金補助，抵銷了部分收入增長。公司在香港的商場之新訂租金於2019年錄得3.1%的升幅(若計及一個特別租賃個案則為7%)，主要是由於在2019年到期的

租約，已於2018年年底及2019年年初、市況較為樂觀時簽訂新租約或重新出租。

於2019年12月31日，公司在香港的商場及「國際金融中心二期」的18層寫字樓錄得接近100%的出租率。

於2019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組合的應佔份額包括217,774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。

年內，我們的零售物業再次獲得多個獎項。「德福廣場」在《香港經濟日報》主辦的「我最喜愛商場2019」榮獲全港25大「我最喜愛商場活動」；「圓方」在新城財經台主辦的「數碼體驗營銷大獎2019」榮獲「十大商場最佳數碼體驗營銷大獎」。

減少能源消耗是公司的重要目標。我們於2013年訂立目標，投資物業組合在2023年的能源消耗需較2013年減少12%。於2019年，公司已達成能源使用量減少12%的目標。有關詳情，請參閱公司的《2019可持續發展報告》。



香港的投資物業組合(於2019年12月31日)

地點	類別	可出租樓面 面積 (平方米)	車位數目	公司收益權	
九龍九龍灣德福廣場一期	商場	39,331	-	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	19,057	-	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	15,410	-	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	28,547	-	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	寫字樓	39,410	-	100%
	- 國際金融中心一期及二期	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%	
香港夏愨道十八號海富中心天台廣告板	廣告板	-	-	100%	
香港夏愨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	13,512	-	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	45,510	-	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%	
	停車場	-	67	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%	

概覽

業務回顧與分析

企業管治

財務及其他資料

業務回顧
香港物業及其他業務

香港的投資物業組合(於2019年12月31日)(續)

地點	類別	可出租樓面面積 (平方米)	車位數目	公司收益權
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%
車公廟溱岸8號	舖位	154	-	100%
	幼稚園	708	-	100%
	停車場	-	5	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15日
- 連城廣場的批地租約期限至2057年12月1日
- 車公廟溱岸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2019年12月31日)

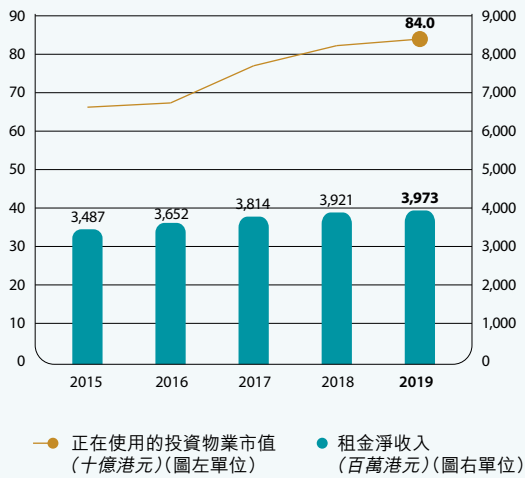
地點	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	公司收益權
九龍海輝道十一號奧海城一期	商場	6,026*	-	40%
	停車場	-	330	40%
九龍海輝道十一號中銀中心	停車場	-	117	40%
九龍柯士甸道西一號凱旋門	住宅	548**	-	1%
	停車場	-	12	1%
九龍深旺道八號君匯港	幼稚園	1,299	-	50%
將軍澳坑口培成路十五號蔚藍灣畔	電單車停車場	-	5	71%
將軍澳唐俊街九號君傲灣	電單車停車場	-	24	70%
將軍澳日出康城晉海及晉海II	住宅	4,725***	-	20.1%
	停車場	-	435	20.1%
	電單車停車場	-	46	20.1%
將軍澳日出康城MALIBU	住宅	2,394***	-	47%
	停車場	-	157	47%
	電單車停車場	-	7	47%
沙田樂景街二十八號御龍山	住宅	285***	-	55%
	零售	2,000	-	55%
	停車場	-	11	55%
	電單車停車場	-	5	55%
沙田美田路一號名城	停車場	-	79	100%
沙田西沙路五百九十九號銀湖·天峰	住宅	1,198***	-	92.88%
	停車場	-	18	92.88%
沙田車公廟路八號溱岸8號	停車場	-	2	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

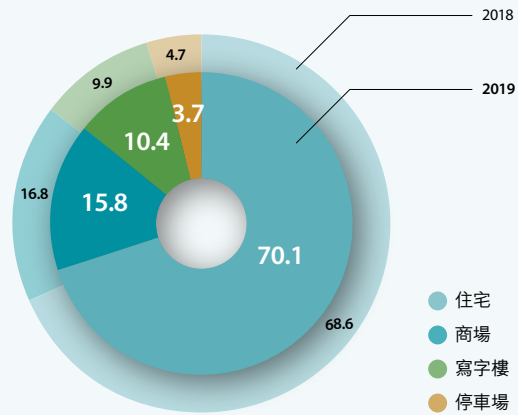
*** 實用面積

香港的投資物業



香港物業管理收入分佈

(百分率)



擴展零售物業組合

在未來數年，我們將有三個新商場項目陸續開業，使現有零售物業組合的應佔總樓面面積較2019年12月31日增加約49%，即合共增加152,120平方米。「The LOHAS康城」的目標開業日期是2020年下半年，而大圍商場及黃竹坑商場則預計於2023年開業。

公司於2020年2月26日宣布，已與新世界發展有限公司和周大福企業有限公司簽訂協議，購入其所持有的九龍灣「德福廣場」二期商場及將軍澳「PopCorn 2」商場之收益權，作價共30億港元。當有關交易於2020年3月31日或之前完成後，公司將全數持有此兩商場之所有收益權，為公司的鐵路業務提供可持續的財務資源。

The LOHAS康城

「The LOHAS康城」是位於「日出康城」的一座三層高、面積達44,500平方米的購物商場，將會與康城站和附近的住宅

樓宇無縫連接，並設有全港最大的室內溜冰場及將軍澳區內最大型的戲院，匯聚近150個商戶，提供娛樂、消閒及社區服務。

截至2019年12月31日，「The LOHAS康城」的裝修工程仍在進行中，預計可如期於2020年下半年開幕。

大圍商場

大圍商場的總樓面面積達60,620平方米，建造工程於2019年繼續進行。由於需要處理大圍站東鐵綫南行月台個別位置所出現的沉降情況，該商場的地基工程曾經暫停，但其後於2019年1月復工。預計該項目將於2023年完成。

黃竹坑商場

黃竹坑商場的總樓面面積達47,000平方米，地基工程已於年內展開。項目的目標完成日期為2023年年底。

物業管理

2019年，香港物業管理業務收入輕微減少1.0%至3.04億港元。於2019年12月31日，港鐵在香港管理的住宅單位

總數逾104,000個，而管理的辦公室及商用面積逾772,000平方米。

物業發展

2019年，香港物業發展錄得55.31億港元的利潤，主要來自「MALIBU」所錄得的分佔盈餘及「The LOHAS康城」的攤分物業，以及出售存貨單位。

預售

年內，公司推售位於「日出康城」的物業發展項目，引起市場的熱烈反應。

- 於2019年9月推出的第九B期「GRAND MARINI」：503個單位中已售出約49%
- 於2019年8月推出的第九A期「MARINI」：647個單位中已售出約83%
- 於2019年6月推出的第七B期「GRAND MONTARA」：504個單位已全部售出
- 於2019年5月推出的第七A期「MONTARA」：616個單位已全部售出

年內，第四A期「晉海」、第四B期「晉海II」、第五期「MALIBU」及第六期「LP6」繼續進行預售。

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，截至2019年12月31日，「匯璽III」(南昌站)1,172個預售單位中已售出75%，而「朗城匯」(朗屏站(南))亦繼續進行預售。

物業招標和未來發展

「日出康城」第十二期物業發展項目於2020年2月批出，由會德豐有限公司之附屬公司投得。

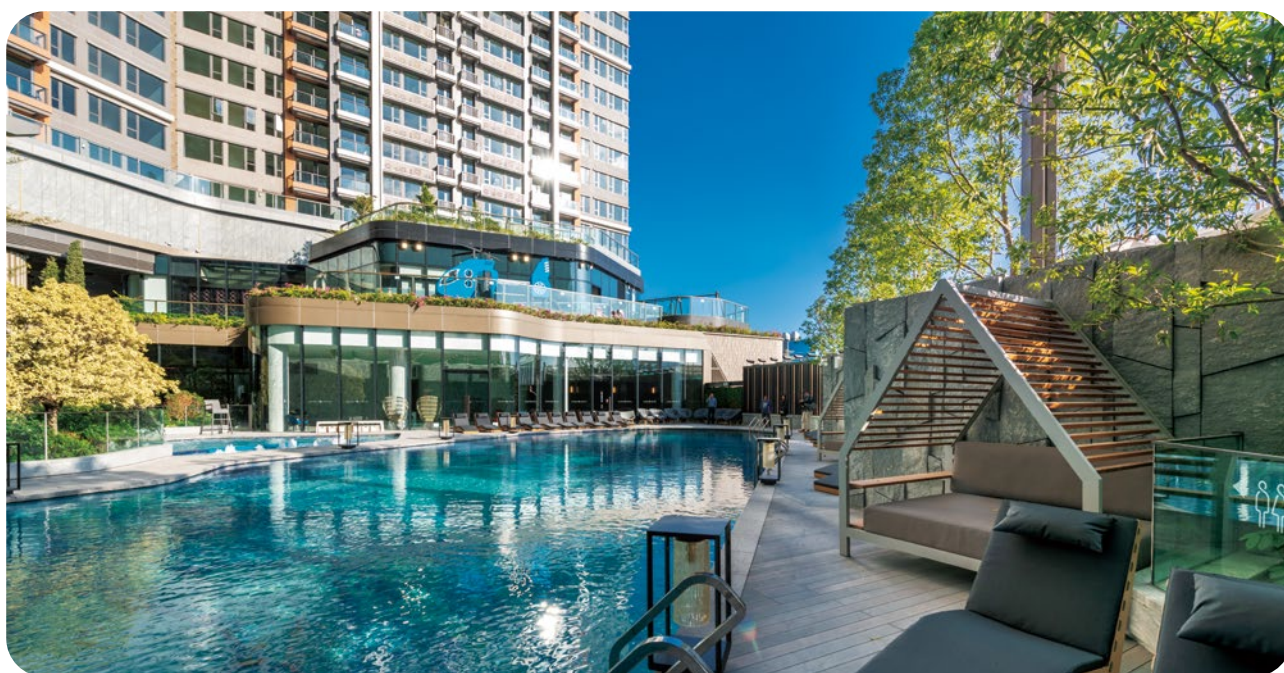
公司於2019年10月批出黃竹坑站第四期物業發展項目予由嘉里建設有限公司、太古地產有限公司及信和置業有限公司合組之財團。

而於2019年4月，「日出康城」第十一期物業發展項目則批予由信和置業有限公司、嘉華國際集團有限公司及招商局置地有限公司合組之財團。

「日出康城」第十一期及第十二期物業發展項目成功招標，標誌著「日出康城」物業發展組合絕大部分已經批出，並處於不同的發展階段。

合共16個新建住宅物業項目正處於發展階段，落成後將為市場提供約22,000個新單位，將於未來六年左右交付。

行政長官會同行政會議已於2019年2月12日核准小蠔灣分區計劃大綱草圖。小蠔灣車廠地塊將會發展為一個社區，設有約14,000個公私營住宅單位，以及一個樓面面積達30,000平方米的商場。我們正在為該項目作詳細技術性研究，並繼續與政府進行磋商。在此初步階段，公司不能保證該項目的商業可行性。



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
何文田站第一期	完成	進行中	
何文田站第二期	進行中		
日出康城第四期	完成	完成	完成
日出康城第五期	完成	完成	完成
日出康城第六期	完成	完成	進行中
日出康城第七期	完成	完成	進行中
日出康城第八期	完成		進行中
日出康城第九期	完成	完成	進行中
日出康城第十期	完成	完成	進行中
日出康城第十一期	進行中		
大圍站	完成	完成	進行中
天榮站	完成	進行中	
黃竹坑站第一期	完成	完成	進行中
黃竹坑站第二期	完成	完成	進行中
黃竹坑站第三期	完成	進行中	
黃竹坑站第四期	進行中		
油塘通風樓	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
已批出物業發展項目			
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
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
	28.12		
待批出物業發展項目			
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
	28.73		
總額	56.85		

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
何文田站					
第一期	高銀地產控股有限公司	住宅	69,000	2016年12月	2022年
第二期	華懋集團	住宅	59,400	2018年10月	2024年
康城站					
MALIBU	會德豐有限公司	住宅	102,336	2014年11月	2019年
LP6	南豐集團控股有限公司	住宅	136,970	2015年1月	2020年
MONTARA 和 GRAND MONTARA	會德豐有限公司	住宅 商場 幼稚園	70,260 44,500 1,160	2015年6月	2021年分期落成 2019年 2019年
第八期	長江實業集團有限公司	住宅	97,000	2015年10月	2021年
MARINI, GRAND MARINI 和第九C期「OCEAN MARINI」	會德豐有限公司	住宅 幼稚園	104,110 810	2015年12月	2021年分期落成
第十期	南豐集團控股有限公司	住宅	75,400	2016年3月	2022年
第十一期	信和置業有限公司， 嘉華國際集團有限公司和 招商局置地有限公司	住宅	88,858	2019年4月	2025年
第十二期	會德豐有限公司	住宅	89,290	2020年2月	2026年
大圍站					
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
天榮站					
天榮	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場	91,051 205	2015年2月	2024年
黃竹坑站					
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
第三期	長江實業集團有限公司	住宅 商場	92,900 47,000	2018年8月	2024年
第四期	嘉里建設有限公司， 太古地產有限公司和 信和置業有限公司	住宅	59,300	2019年10月	2025年
油塘通風樓					
油塘通風樓	信和置業有限公司和 資本策略地產有限公司	住宅	30,225	2018年5月	2025年
錦上路站#					
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
朗屏站#					
朗城匯	華懋集團	住宅	41,990	2013年6月	2019年
南昌站#					
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
元朗站#					
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	約140,000	2020 - 2021年	2025 - 2026年
黃竹坑站	住宅	105,900		

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。

其他業務

昂坪360

受到本港公眾活動及來港遊客減少影響，昂坪纜車和昂坪市集(「昂坪360」)的遊客量及收入均有所下跌。昂坪360的收入減少17.6%至3.92億港元，而乘客量則下跌20.6%至145萬人次。

年內，昂坪360針對不同的客戶群推出多項推廣活動，包括為香港居民提供優惠，以及與高速鐵路(香港段)和港珠澳大橋合辦推廣項目。昂坪360亦舉行其他推廣活動，以吸引一家大小於農曆新年、復活節及聖誕假期間到來遊玩。

八達通

公司於2019年應佔八達通控股有限公司的利潤上升5.9%至2.34億港元，主要由於交易業務的收入增加、八達通配飾、旅客八達通(銷售版)及企業版八達通的銷情不俗，以及投資收入上升。截至2019年12月31日，在香港採用八達通的商戶逾22,000家。年內，八達通卡及其他儲值八達通產品的總流通量達3,590萬張，而每日平均交易量及交易金額分別為1,490萬宗及2.149億港元。