香港車站商務

49,519個
廣告點

40個車站提供
5G服務

車站商店達
1,529個
總面積達
67,746平方米

目標

公司致力透過鐵路網絡沿綫各式各樣的車站零售商店，以及先進多樣化的廣告模式及電訊服務，為顧客及商業夥伴提供增值服務。

挑戰

車站商務

- 新冠病毒疫情爆發及其後經濟低迷，嚴重影響商戶業務及銷售額，令公司車站商務業務受到影響
- 公司提供租金寬減，幫助租戶應對車站關閉及人流減少的影響，導致租金收入減少，而續租亦因市場狀況有下調壓力，租金收入大幅下跌

廣告業務

- 疫情爆發後廣告商大幅縮減開支，令廣告收入減少超過50%
- 傳統廣告媒體繼續受到網絡媒體的挑戰

電訊業務

- 顧客日益要求更快更先進的網絡及更廣闊的覆蓋範圍，繼續對電訊基建構成壓力
- 電訊服務行業收入減少，令續約條款受壓

策略

車站商務

- 公司提供靈活及較短期的租約，幫助零售商戶(尤其是中小型商戶)度過經濟困境，亦促進與現有租戶的關係以及吸引新租戶
- 在人流和店內購物減少的情況下，幫助租戶利用綫上至綫下商業模式，促進銷情，包括透過MTR Mobile應用程式和「MTR分」獎賞計劃提供優惠
- 繼續檢討車站租戶組合，以提高對顧客的吸引力，並推動租金收入
- 繼續引進新品牌進駐車站

廣告業務

- 推出更具針對性、更進取、更靈活的廣告套餐，同時增加銷售獎勵，以爭取廣告商有限的廣告預算
- 繼續將數碼廣告模式融入我們的廣告組合中，以爭取網上廣告預算，並透過數碼方案以提高媒體價值和我們媒體產品的吸引力，從而推動企業策略所述新增長領域的業務發展

電訊業務

- 繼續與電訊營運商合作提升數據網絡容量，並在鐵路網絡推出5G服務，為顧客提供更優質的流動通訊服務

展望

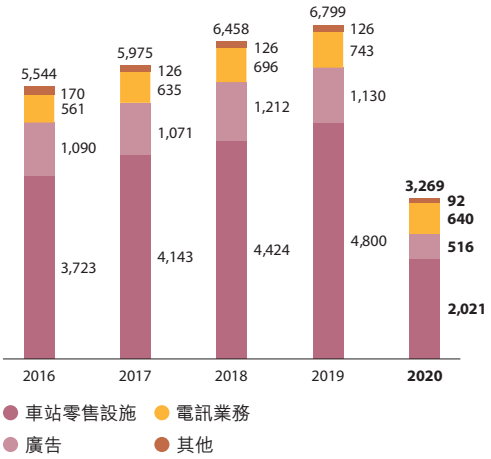
由於零售市道在短期內料將持續低迷，新冠病毒疫情將繼續在2021年對車站商店租戶和租金收入產生重大影響。去年的新訂租金跌幅，以及根據會計準則要求將去年的租金減免攤銷至2021年及以後數年的後續影響，我們的車站零售租賃業務會繼續充滿挑戰。免稅店業務的復甦完全視乎邊境口岸重開的時間以及過境客運量的復甦所影響。長遠而言，隨著香港鐵路網絡新增更多鐵路綫和車站，將會增加車站客流量，而來自租戶的租金收入可望有所增長，因此公司仍具備良好條件把握增長機遇。

廣告業務收入將視乎經濟復甦及零售市況而定。為爭取客戶的廣告預算，我們將繼續在廣告組合中加入更多數碼媒體，以提供動態、靈活及針對性的廣告產品，以及網上和流動商貿服務，滿足消費者的需求。

我們亦會繼續與電訊提供商合作提升我們的網絡，以確保為乘客提供最佳的服務。

香港車站商務收入

(百萬港元)



2020年，來自全港車站商務活動的總收入減少51.9%至32.69億港元，主要由於我們在新型冠狀病毒疫情下向受車站關閉及口岸關閉後跨境鐵路服務停運所影響的租戶以及向其他車站商店租戶提供租金寬減。

車站零售設施

車站零售設施收入因租金寬減和邊境車站免稅店關閉而減少57.9%至20.21億港元。

除了為受跨境鐵路服務停運所影響的租戶提供租金寬減外，為彰顯我們對社群的承擔和支持本地企業共渡時艱，港鐵為其他車站商店的中小租戶提供租金寬減，從2020年2月至4月減免了每月一半租金。大型企業的租金減免則按個別情況考慮。從2020年5月至12月，我們繼續向所有租戶提供租金減免。2020年，車站商店新訂租金升幅及平均出租率分別約為-8%和98.3%。

年內，公司繼續推出創新的市場推廣活動以刺激零售活動。2020年5月，我們推出MTR Mobile應用程式的「MTR分」獎賞計劃，鼓勵顧客在指定的車站商店和港鐵商場購物，並用賺取的「MTR分」來兌換禮品。我們亦不時舉辦推廣活動，以車站商店優惠來刺激消費。同時，我們在九龍站和青衣站的兩個「v-smart」無人全自動化車站商店，繼續為顧客提供新的購物體驗。2020年內亦引進22個新品牌進駐車站網絡。

於2020年12月31日，按出租面積分析車站商店(包括免稅店)的租約到期概況為約32%於2021年到期、47%於2022年到期、21%於2023年或之後到期。

於2020年12月31日，按出租面積分析車站商店(不包括免稅店)的租戶組合為餐飲類別約佔22%、餅店約佔16%、便利店約佔14%、乘客服務約佔11%及其他類別約佔37%。

截至2020年12月31日，港鐵的車站商店數目達1,529間，而零售設施的總面積為67,746平方米，較2019年12月31日分別增加37間及409平方米可出租面積，主要由於屯馬綫一期新啟用的顯徑站、啟德站及鑽石山站擴建部分，以及金鐘站和九龍站的商店開業。

港鐵讓非政府組織及社會企業以象徵式租金租用西鐵綫及其他鐵路綫的指定車站商店，以助其向市民提供服務。2020年，公司以優惠租金租出九間車站商店。

廣告業務

由於疫情爆發導致旅遊活動和零售銷售額銳減，廣告商推遲或取消宣傳活動，因此廣告收入於2020年下降54.3%至5.16億港元。

截至2020年12月31日，車站及列車內的廣告點總數增至49,519個。今年，我們在港島綫和觀塘綫沿綫車站的大堂裝設了全新的108吋發光二極體(「LED」)廣告網絡，並在中環站及尖沙咀站軌道旁裝設了兩個全新的108吋LED廣告區。我們亦在東鐵綫、屯馬綫一期及西鐵綫推出全新的86吋4K超高清數碼廣告網絡。隨著屯馬綫一期通車，廣告點數目亦有所增加。

為更有效推動廣告商戶的業務，我們推出綫上綫下廣告模式，結合MTR Mobile應用程式和車站廣告平台的銷售套餐。我們還與廣告商合作，透過MTR Mobile應用程式的獎賞計劃設計不同的推廣活動。

港鐵向非牟利組織提供免費廣告位，2020年有64個機構受惠，以協助推廣它們的服務。

電訊業務

2020年，電訊業務收入下降13.9%至6.40億港元，歸因於公司在疫情爆發及其後經濟低迷期間提供特別費用寬減和合約到期後重新訂定收費。

年內，新商業電訊系統的安裝工程繼續在31個車站進行，截至2020年12月31日，已有26個車站完成有關工程。截至年底，部分電訊營運商已在40個車站推出5G服務。