



## 香港客運服務 車站商務



車站商店達  
**1,550**個  
總面積達  
68,279平方米

**44,755**個  
廣告點

70個車站提供  
**5G**服務

九龍站的合成照片

## 目標

公司致力透過鐵路網絡沿綫各式各樣的優質零售、廣告及電訊服務，提升顧客體驗及為商業夥伴提供增值服務。

## 挑戰

### ■ 車站商務

新冠病毒疫情及其造成的廣泛經濟影響，為港鐵車站商務業務持續帶來挑戰。過境車站關閉、租金因市道低迷而面對沉重壓力，加上向租戶提供租金寬減，導致年內租金收入減少。

### ■ 廣告業務

因零售市況呈復甦跡象，2021年的廣告收入大幅回升。然而，前景仍受新冠病毒疫情形勢影響(尤其是第五波疫情)而不明朗。

### ■ 電訊業務

顧客日益要求更快的網絡及更廣闊的覆蓋範圍，繼續對電訊基建成構壓力。疫情發展不明朗，令續約條款繼續受壓。

## 策略

### ■ 車站商務

年內，我們提供靈活及/或較短期的租約，幫助租戶度過疫情困境，同時促進與租戶的關係。我們亦檢討車站租戶組合，以推動租金收入，並確保我們的租戶組合滿足顧客不斷轉變的需要。措施包括引進新品牌進駐車站，以提高我們的零售服務的吸引力。

### ■ 廣告業務

為滿足廣告商的需要，港鐵繼續增加數碼媒體服務。公司亦繼續設計目標明確的銷售方案，並深化與MTR Mobile應用程式的整合，為廣告商提供線上至線下(「O2O」)方案，以滿足市場需求。

### ■ 電訊業務

為滿足顧客不斷增長的需要，公司繼續開發新的商業電訊網絡，同時與電訊營運商合作推出5G服務。

## 展望

儘管我們預計零售商戶的本地客流量會回升，但經濟低迷可能繼續對新訂租金構成壓力。我們將繼續檢討對租戶的租金寬減，密切注視第五波疫情發展及當前經濟環境，致力創造租金收入的同時，亦確保幫助合作夥伴度過困境。同時，我們的免稅店業務仍然取決於過境客運能否恢復，業務的未來表現預料將受在市道低迷下續訂的租約所影響。

屯馬綫全綫通車對車站商務業務帶來正面影響。隨著更多鐵路綫通車及車站啓用，車站零售客流量將持續增加，進而推動公司及其租戶的收入。

根據企業策略，港鐵將更加重視新的增長推動元素，例如，數碼及網上營銷工具將繼續成為公司的策略方針，原因是公司致力透過流動商貿服務及數碼媒體方案推動廣告收入。

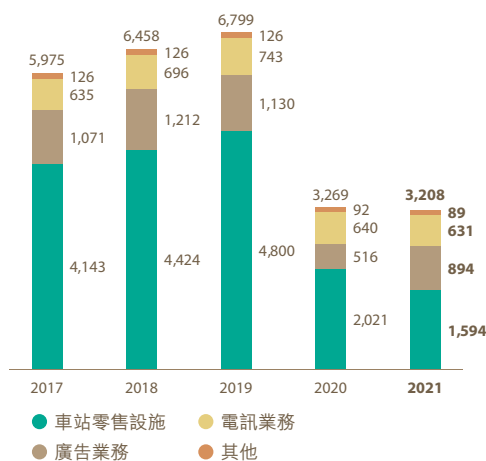
同時，我們繼續在整個網絡逐步推出完善的電訊基礎設施，配置高速5G，預期將有助提高顧客滿意度，讓顧客可使用更優質的流動通訊服務，以及參與商業夥伴推出具吸引力的優惠和推廣活動。



2021年，來自香港所有車站商務活動的總收入減少1.9%至32.08億港元，主要由於過境鐵路服務持續停運及相關車站關閉導致租金收入減少、向業務受疫情影響的其他車站商

## 香港車站商務收入

(百萬港元)



店租戶提供租金寬減，以及新訂租金較以前遜色，而廣告收入的增加抵銷了部分跌幅。

## 車站零售設施

2021年，車站零售設施租金收入減少21.1%至15.94億港元，主要是因為2020年1月仍然是疫情爆發前的正常月份。儘管防疫措施放寬、車站客流量增加及政府推出消費券計劃，刺激了本地鐵路服務的車站零售業銷售額，但租金繼續受到過境車站關閉的影響，免稅店業務所受到的挑戰尤為嚴重。

從2021年1月至2月，我們繼續向中小型租戶以及部分大型企業提供租金寬減，以幫助他們應對疫情帶來的業務挑戰。從2021年3月起，隨著客流量逐步開始恢復，我們開始按租戶的個別情況調整援助規模。2021年，車站商店新訂租金下跌17.0%，平均出租率為98.0%。免稅店的新訂租金因市場環境仍然充滿挑戰而受到影響。

年內，我們推出一系列推廣活動，利用「MTR分」顧客獎賞計劃的龐大會員基礎，刺激顧客在車站商店的消費，包括

在香港站及中環站舉辦促銷活動，派發購物券，以及在消費券計劃推行期間舉辦多項活動，以把握消費增長機會。為更加方便顧客，我們亦透過MTR Mobile應用程式為港鐵商店推出電子現金券。我們亦繼續推行「新店海報」計劃，利用車站的燈箱廣告網絡，推廣港鐵車站的新進駐品牌。今年，我們亦推出了「Kerry Express @ MTR Shops」O2O新零售方案，顧客可於嘉里電子商務的優質合作品牌訂購產品，然後在任何一家「Kerry Express @ MTR Shops」自取點取貨。自2021年5月推出以來，全港已有13個港鐵車站自取點投入服務。

於2021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45%於2022年到期、26%於2023年到期、22%於2024年到期，以及7%於2025年及之後到期。

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39%、餅店約佔12%、便利店約佔12%、乘客服務約佔10%及其他類別約佔27%。

於2021年12月31日，港鐵的車站商店數目達1,550間，而零售設施的總面積為68,279平方米，較2020年12月31日

分別增加21間及533平方米可出租面積，主要由於紅磡站有商店開業，以及屯馬綫沿綫的新增車站。

港鐵讓非政府組織及社會企業以象徵式租金租用屯馬綫沿綫的指定車站商店，以助其向市民提供服務。2021年，公司以優惠租金租出12間車站商店。



## 廣告業務

2021年，廣告收入增加73.3%至8.94億港元，主要由於香港零售市道轉趨穩定，消費券計劃帶動更多消費支出。

截至2021年12月31日，車站及列車內的廣告點總數較2020年12月31日減少至44,755個，主要由於新九卡列車的廣告點數量較以前為少。公司於整個網絡的30個車站新增了86個大型數碼螢幕。今年，我們繼續推進港鐵廣告媒體的數碼化轉型，推出了全新的數碼媒體；開發具有實時

動態內容和整合線上至線下量身制定的數碼服務的廣告方案；提升和拓展我們的分銷網絡，包括排程自動化；以及利用數據加強鎖定目標受眾的能力，及加強在網上廣告市場的競爭力。

2021年，公司向76家非牟利組織提供免費廣告位，以協助推廣它們的服務。

## 電訊業務

2021年，港鐵的電訊業務收入下降1.4%至6.31億港元。9月，我們完成了覆蓋31個車站的新商業電訊系統的安裝工程。為滿足顧客及商業夥伴對更快速的網絡連接的期

望，我們與若干電訊營運商合作，在70個車站推出了5G服務。除此之外，我們與合作夥伴在將軍澳開展的新業務數據中心，預期於2022年第一季投入服務。