



香港物業 及其他業務



投資物業組合包括

14個商場

管理超過

114,000個

住宅單位

繼續推展

約20,000個

住宅單位及
2個新建商場項目

「日出康城」的合成照片

目標

我們的目標是透過探索物業發展、管理和租賃項目，致力推動在鐵路網絡沿綫創造和諧共融的綜合社區，為居民和企業創造機會，同時充分提升股東價值。

挑戰

■ 物業租賃

2021年，儘管本地零售客流和消費在第五波新冠病毒疫情發生之前略有回升，但商場租金仍然受到疫情對旅遊業造成的負面影響，以及電子商務發展趨勢的影響。公司繼續按租戶個別情況提供租金寬減，進一步影響了收入。

■ 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

新冠病毒疫情繼續擾亂全球經濟，並引致資金流量波動。

策略

■ 物業租賃

為增加商場人流和提高租賃價值，我們與租戶合作展開各種數碼營銷活動，包括旨在吸引顧客到店享用優惠的線上到線下推廣活動(「O2O」)。為中小型企業提供租金寬減和靈活的租賃安排，以緩解疫情的影響，並進一步建立租戶關係。我們亦繼續檢視我們的租戶組合，以確保對顧客的吸引力。

■ 物業管理

我們致力確保住戶、租戶和顧客的健康和安全，實施全面的防疫措施，同時維持世界級的物業管理標準。我們亦著眼於減碳和其他環保措施，以達致公司的可持續發展目標，並不斷檢視公司的營運效率，以控制成本。

■ 物業發展

為配合以交通(鐵路)為導向的發展，以及滿足買家對質素良好兼有便捷交通配套的單位的需求，我們繼續在現有和未來的鐵路沿綫探索新的物業發展機遇。一如既往，我們務求準時交付符合預算的優質物業發展項目。

展望

由於若干防疫指引放寬，上班族可返回辦公室，學生可重返校園，加上政府在下半年推出消費券計劃，本地商場人流和消費在2021年逐漸增加。然而，我們預期持續關閉過境口岸和旅遊限制，將令前往零售商店消費的遊客減少，因此將繼續影響商場租金。這些措施將持續多久仍屬未知之數。

為配合公司透過創新的新增長引擎推動業務發展的企業策略方針，我們繼續採用具針對性的數碼營銷，與租戶合作推出線上到線下活動，並善用我們用戶人數不斷增長的「MTR分」獎賞計劃。上述措施有助商場租戶應對疫情的影響，同時透過增加商場人流提高我們的商用物業的租賃價值。一如既往，我們將優化旗下的租戶組合，以確保繼續提供具吸引力的零售商戶組合。同時，我們期待新商場於不久將來開幕，包括位於黃竹坑的「THE SOUTHSIDE」和位於大圍的「The Wai圍方」。

公司預期「日出康城」第十期、「港島南岸」第一期和「港島南岸」第二期的利潤將開始入帳。整體而言，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。物業管理業務收入屬於經常性收入，並視乎公司所管理的物業數量而定。這項收入將於新項目落成時增加。

我們現正為百勝角通風樓物業發展項目進行招標。視乎市場情況，在未來12個月左右，我們預期會為東涌牽引配電站、東涌東站第一期(需與政府簽訂項目協議)及小蠔灣車廠上蓋物業發展第一期(即第一期第一批次)(需與政府簽訂項目協議及獲批地程序通過)進行招標。上述三個項目將提供合共約4,580個住宅單位。我們亦計劃在2022年推出「日出康城」第十一期、「港島南岸」第四期及何文田站第二期預售。

物業租賃

2021年的物業租賃業務收入受我們因疫情向租戶提供的租金寬減所影響，按年減少0.6%至47.87億港元。有關寬減按各租戶情況並優先提供予中小型租戶，並按個別租戶的剩餘租期在損益表中攤銷。然而，新開幕的「The LOHAS康城」商場，以及九龍灣「德福廣場」二期及將軍澳「PopCorn 2」商場（兩個商場的餘下收益權已於2020年全部購入）所帶來的全年貢獻，部分抵銷了上述的租金寬減。

港鐵商場新訂租金錄得8.6%的跌幅，而平均出租率為98%。公司在「國際金融中心二期」的18層寫字樓錄得98%的平均出租率。

於2021年12月31日，按出租面積分析我們商場的租約到期概況為約34%於2022年到期、28%於2023年到期，21%於2024年到期和17%於2025年或之後到期。

於2021年12月31日，按出租面積分析商場的租戶組合為餐飲類別約佔29%、服務類別約佔23%、時裝、美容及配飾類別約佔22%、休閒娛樂類別約佔17%，以及百貨公司和超市類別約佔9%。

年底，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256,890平方米的零售物業、39,404平方米的寫字樓，以及19,634平方米的其他用途物業。

年內，持續關閉過境口岸及防疫措施導致遊客稀少，加上本地顧客的消費行為改變，商場租賃業務因而繼續受到影響。為協助商場租戶度過此困難時期，我們推出了若干策略性措施，包括透過MTR Mobile應用程式進行具針對性的數碼營銷活動，推出「電子禮券」，吸引顧客並提升商場人流；與租戶合辦會員獎勵及換領計劃，鼓勵顧客光顧和再次消費；以及協助電商開設期間限定店，把握電子商務的增長趨勢。我們還根據最新的市場趨勢和顧客喜好，繼續優化港鐵商場的租戶組合，使其更加多元化。

多年來，港鐵落實了多項措施，以保護環境，減低公司的碳足跡。2013年，我們公布了使旗下投資物業組合的能源用量於2023年前減少12%的目標，我們提前了三年達成該目標。有關詳情，請參閱公司的《2021年可持續發展報告》。



香港的投資物業組合(於2021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七至八樓	商場	2,397	-	100%
九龍九龍灣德福廣場二期三至六樓	商場	18,253	-	100%
	停車場	-	136	100%
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	28,597	-	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	-	100%
	停車場	-	50	100%
將軍澳PopCorn 1	商場	12,174	-	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	39,404	-	100%
- 國際金融中心一期及二期	停車場	-	1,308	51%
香港鰂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%
屯門恒福商場	商場	1,924	-	100%
	停車場	-	22	100%

業務回顧

香港物業及其他業務

香港的投資物業組合(於2021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
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%
沙田車公廟路八號濠岸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%
將軍澳The LOHAS康城	商場	27,804	-	100%
	幼稚園	1,141	-	100%
	停車場	-	333	100%
	電單車停車場	-	33	100%
將軍澳日出康城MONTARA	停車場	-	162	100%
將軍澳日出康城SEA TO SKY	停車場	-	52	100%
將軍澳日出康城MARINI	幼稚園	729	-	100%
	停車場	-	103	100%

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
- 濠岸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2021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	420**	-	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	1,390**	-	20.1%
	停車場	-	105	20.1%
	電單車停車場	-	23	20.1%
將軍澳日出康城MALIBU	住宅	-	-	47%
	停車場	-	45	47%
將軍澳日出康城LP6	住宅	-	-	63.3%
	停車場	-	199	63.3%
	電單車停車場	-	4	63.3%
將軍澳日出康城MONTARA及GRAND MONTARA	電單車停車場	-	19	90.1%
將軍澳日出康城SEA TO SKY	電單車停車場	-	27	20.55%
將軍澳日出康城MARINI、GRAND MARINI及OCEAN MARINI	電單車停車場	-	29	38.0%
沙田樂景街二十八號御龍山	零售	2,000	-	55%
	停車場	-	9	55%
	電單車停車場	-	5	55%
沙田美田路一號名城	停車場	-	78	100%
沙田西沙路五百九十九號銀湖·天峰	停車場	-	2	92.88%
沙田車公廟路八號濠岸8號	停車場	-	2	87%

* 可出租樓面面積

** 實用面積

擴展零售物業組合

預計我們兩個新商場將使2021年12月31日零售物業組合的應佔總樓面面積增加約30%。

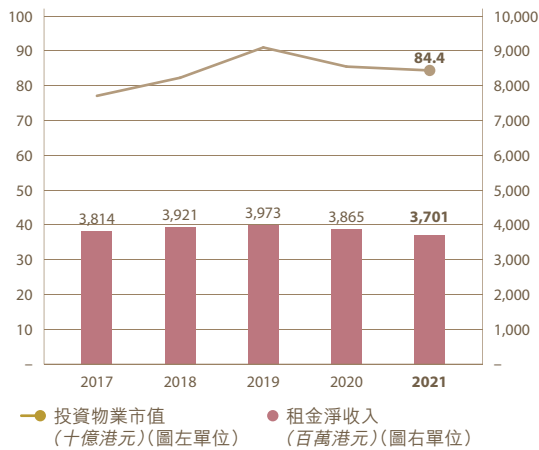
THE SOUTHSIDE

公司於2021年1月宣布，將位於黃竹坑總樓面面積達47,000平方米的商場命名為「THE SOUTHSIDE」。現時該商場正進行上蓋工程，預期將於2023年開業。

The Wai圍方

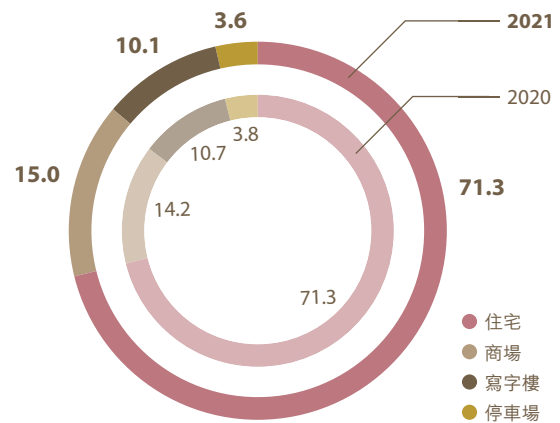
「The Wai圍方」商場位於大圍站，總樓面面積達60,620平方米。「柏傲莊III」的施工事宜為「The Wai圍方」的開業日期帶來不確定性。發展商已就事件提交報告，而「The Wai圍方」現時正進行上蓋工程，預期將於2023年開業。

香港投資物業



香港物業管理收入分佈

(百分率)



物業管理

香港物業管理業務收入為2.49億港元，較2020年增加5.1%。於2021年12月31日，港鐵在香港管理的住宅單位

總數逾114,000個，而管理的辦公室及商用面積逾820,000平方米。

物業發展

2021年，香港物業發展錄得92.77億港元的利潤，主要來自「日出康城」第七期、第八期及第九期所錄得的分佔盈餘。

預售

公司物業發展業務於2021年的表現令人滿意，多個項目的銷情理想。

物業發展項目	於2021年12月31日 已售出單位數目
SEA TO SKY(「日出康城」第八期)	全部1,422個單位
MARINI、GRAND MARINI及 OCEAN MARINI(「日出康城」第九期)	全部1,653個單位
LP10(「日出康城」第十期)	893個單位中的87%
柏傲莊I(大圍站)*	783個單位中的99%
柏傲莊II(大圍站)*	1,415個單位中的99%
柏傲莊III(大圍站)*	892個單位中的95%
晉環(「港島南岸」第一期)	800個單位中的78%
揚海(「港島南岸」第二期)	600個單位中的76%

* 在2021年7月7日暫停銷售之前

年內，由港鐵擔任九廣鐵路公司(「九鐵公司」)相關附屬公司代理人的西鐵物業發展項目亦繼續進行預售活動。截至2021年12月31日，「匯璽II」(南昌站)的1,188個單位的99%和「匯璽III」(南昌站)的1,172個單位的95%已售出。「匯璽」(南昌站)的1,050個住宅單位已全部售罄，而「朗城滙」(朗屏站(南))則已售出全部720個住宅單位。The YOHO Hub(元朗站第一期)於2021年12月26日開售，截至2021年12月31日已售出1,030個單位的26%。我們亦計劃於2022年推出錦上路站物業發展項目第一期供預售。

柏傲莊III(大圍站)的預售於2021年7月暫停。我們繼續評估「柏傲莊III」的混凝土質量事故，並確保新世界發展有限公司(「發展商」)採取所有必需行動，保證該項目符合設計及法定要求。港鐵在交通服務營運及鐵路相關物業發展上處於領導地位，安全是公司的首要任務，我們正要求發展商盡快落實已獲法定審批的補救方案。我們亦要求發展商充分考慮受影響買家的利益，並採取所需的跟進舉措。

物業招標

於2021年1月，「港島南岸」第五期物業發展項目由新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited、資本策略地產有限公司及麗新發展有限公司合組之財團成功投得。「港島南岸」的最後一期為第六期，此物業發展項目於2021年4月由會德豐地產有限公司之附屬公司成功投得。我們為東涌牽引配電站物業發展項目進行了招標，並於2021年10月28日收到五份標書。然而，我們決定不接納任何投標，並將於適當時間對該項目重新招標。

未來發展

公司目前有15個住宅物業項目正處於發展階段，預計將為市場提供約20,000個優質單位，以配合政府增加房屋供應的目標。

小蠔灣車廠上蓋物業發展的發展藍圖已於2021年12月獲城市規劃委員會批准。詳細的設計及前期工程已經展開，並正在進行批地程序。該發展項目20,000個住宅單位中



約一半將為資助出售單位，亦將有社區設施及一個面積達30,000平方米的商場。當與政府簽訂項目協議及通過批地程序後，我們會為小蠔灣車廠上蓋物業發展第一期(即第一期第一批次)進行招標工作。

我們現正為百勝角通風樓物業發展項目進行招標。此外，我們預期與政府簽訂東涌綫延綫項目合同後，將在2022年為東涌東站第一期(1,500個單位)進行招標。

同時，我們會繼續探討現有及未來鐵路綫沿綫的土地發展潛力，包括屯門南延綫、古洞站和北環綫，以及洪水橋站。我們亦正探討行政長官於《2021年施政報告》中公布的《北部都會區發展策略》下的新項目，以及新的科學園/白石角站項目有關的發展機遇。

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	鷹君集團	住宅	69,000	2016年12月	2024年分期落成
第二期	華懋集團	住宅	59,400	2018年10月	2024年分期落成
康城站					
MONTARA 和 GRAND MONTARA	會德豐有限公司	商場 幼稚園 住宅	44,500 1,160 70,260	2015年6月	2019年落成 已於2021年分期落成
SEA TO SKY	長江實業集團有限公司	住宅	97,000	2015年10月	2021年落成
MARINI、GRAND MARINI 和 OCEAN MARINI	會德豐有限公司	住宅 幼稚園	104,110 810	2015年12月	已於2021年分期落成
LP10	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
第十三期	信和置業有限公司、嘉里建設有限公司、 嘉華國際集團有限公司和 招商局置地有限公司	住宅	143,694	2020年10月	2026年
大圍站					
柏傲莊	新世界發展有限公司	住宅 商場	190,480 60,620*	2014年10月	待定
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 (港島南岸)					
晉環	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
揚海	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	2022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
第五期	新世界發展有限公司、Empire Development Hong Kong (BVI) Limited、 資本策略地產有限公司和麗新發展有限公司	住宅	59,100	2021年1月	2026年
第六期	會德豐地產有限公司	住宅	46,800	2021年4月	2027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
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	於2022及2023年 分期落成

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
百勝角通風樓	住宅	27,000	2022年	2031年
東涌牽引配電站	住宅	87,300	2022年	2030 – 2031年

附註：

- 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批地條款。

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/預計落成日期	
	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 – 2023年分期落成	
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			
總數	56.85			

其他業務

昂坪360

於回顧年度內，昂坪纜車和昂坪市集(「昂坪360」)的收入增加58.5%至1.03億港元，而乘客量則按年上升78%至46萬人次。由於到訪的中國內地和海外遊客幾乎絕跡，收入和乘客量繼續受到疫情影響。

為吸引本地訪客，我們與本地和國際知名品牌合作舉辦了一系列的季節性活動。我們還為網上預訂纜車票人士提供早鳥折扣優惠，以及兒童和長者車票折扣。

八達通

公司應佔八達通控股有限公司(「八達通公司」)的利潤上升28.2%至2.32億港元，主要由於2021年零售業復甦令交易數量增加。截至2021年12月31日，在香港採用八達通的服務供應商逾71,000家。八達通卡及其他儲值八達通產品的總流通量達2,970萬張，而每日平均交易量及交易金額分別為1,410萬宗及2.699億港元。

我們的目標是為市民在乘搭港鐵以及其他公共交通工具時，提供更輕鬆、便捷和智能化的服務。公司於2022年1月24日在收購新巴及城巴所持有的6.6%八達通公司的股份後，現持有八達通公司的股權約64%。對公司而言，是次收購除了是一項有合理回報的投資外，同時亦代表著港鐵和八達通公司之間的合作關係更為緊密。