



管理超過  
**118,000**個  
住宅單位

14個項目會為  
市場提供  
**約16,000**個  
住宅單位

投資物業組合包括  
**14**個商場  
新建商場項目  
**2**個

## 香港物業及其他業務

### 目標

港鐵的物業業務包括優質住宅及商業項目的發展、管理及租賃，以推動和諧共融的綜合社區不斷發展、為本地企業創造機會，並締造股東價值。

## 挑戰

### 物業租賃

租金收入繼續受到新冠疫情影響，尤其在上半年第五波疫情期間。由於疫情導致旅客減少、新訂租金下跌，加上為租戶提供租金寬減，因此令租金收入受壓。

### 物業管理

法例的改變，包括發牌、採購和維修，繼續對物業管理服務帶來挑戰。

### 物業發展

新冠疫情繼續擾亂全球經濟，引致資金流量、通脹和利率的波動。

## 策略

### 物業租賃

為增加商場人流、刺激消費及提高租賃價值，我們透過 MTR Mobile 應用程式推出各種營銷活動和針對性的市場推廣活動。我們亦繼續為中小型商戶提供租金寬減和靈活的租賃安排，同時不斷檢視租戶組合。

### 物業管理

我們致力提供世界級的物業管理服務，確保住戶、租戶和顧客的健康和安全，並著眼於可持續發展和環保措施以減少碳足跡，同時盡力尋求成本效益。

### 物業發展

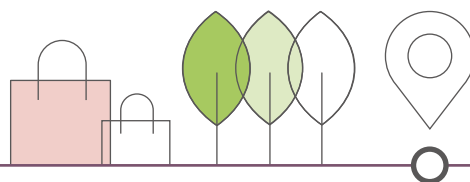
公司繼續發揮鐵路加物業綜合發展模式的優勢，吸引尋求優質住宅的買家。同時，我們繼續探索鐵路沿綫新物業發展機遇，並務求發展中項目能夠準時交付、符合預算和最高質量標準。

## 展望

雖然疫情和經濟狀況於2022年下半年有所改善，但2022年年初爆發第五波疫情，反映疫情仍然反覆不定。國際航空旅遊限制已於2022年年底放寬，加上過境車站已於2023年1月重開，可望吸引更多遊客來港，有助溫和提升商場人流和購物消費。

為協助商場租戶度過疫情並提升商業物業的租賃價值，我們將繼續推出針對性的營銷及線上至線下推廣活動，以帶動商店的人流及消費。此外，「MTR分」獎賞計劃正發展成為一個聯繫會員及提高顧客忠誠度的平台，人氣日增。一如既往，我們將定期檢視零售組合，確保配合當前的趨勢和需求。我們亦期待兩個新商場「The Wai 圍方」及「THE SOUTHSIDE」於2023年開幕。

視乎市場情況，在未來12個月左右，我們預期會為小蠔灣項目第一期和第二期，以及東涌東站第一期住宅項目進行招標。三個項目合共將提供約4,530個住宅單位。此外，我們亦打算為東涌東站的商業項目進行招標。物業預售方面，我們正為「港島南岸」第三期、「日出康城」第十二期、何文田站第一期、天榮站及油塘通風樓等項目申請預售樓花同意書。視乎施工及售樓進度，公司預期會為「日出康城」第十一期、「港島南岸」第四期以及何文田站第二期項目的物業發展利潤初步入帳，並為分攤資產「THE SOUTHSIDE」商場的公允價值計量利潤入帳。





## 物業租賃

2022年的物業租賃業務收入按年減少5.5%至45.25億港元，主要因為商場客流及新訂租金受疫情影響，令致租金收入受挫，我們同時亦繼續因應個別租戶的情況提供租金寬減。

年內，港鐵商場新訂租金錄得9.0%的跌幅，而平均出租率為99%。公司在「國際金融中心二期」的18層寫字樓的平均出租率為94%。

於2022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36%於2023年到期、30%於2024年到期，17%於2025年到期和17%於2026年或之後到期。

於2022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28%、服務類別約佔24%、時裝、美容及配飾類別約佔21%、休閒娛樂類別約佔18%，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、39,451平方米的寫字樓，以及19,634平方米的其他用途物業。

2022年，香港與中國內地之間的過境車站持續關閉，繼續對商場人流及消費乃至商場的租賃價值產生影響。為此，我們透過MTR Mobile應用程式展開一系列針對性的市場推廣活動，鼓勵消費者在港鐵商場消費。尤其值得一提的是「一Click即搶」優惠券促銷活動，以及「Catch the Rewards」線上至線下活動。該優惠券促銷活動廣受大眾歡迎，並獲得媒體廣泛報導。我們亦推出針對性的營銷活動，根據用戶的行為及偏好吸引特定的客戶群，從而吸納更多顧客，刺激消費。其他創意推廣活動包括農曆年宵市場、「親子農耕樂」活動，以及有機農貿市場。

港鐵於2022年9月推出全新零售品牌「LOUDER」，透過此線上線下一體化平台，幫助本地小型設計及手作品牌開拓業務。該計劃亦是我們支持公司在業務可持續增長、環境、社會及管治目標，以及推動新增長引擎的舉措之一，透過為本地小商戶創造機遇，與公司一起成長。

## 香港的投資物業組合(於2022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	39,451	-	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%
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%

## 香港的投資物業組合(於2022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
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%
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%

除下列物業之外，所有公司及其附屬公司的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
- 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2022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	-	4	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	1,258**	-	20.1%
	停車場	-	95	20.1%
	電單車停車場	-	2	20.1%
將軍澳日出康城MALIBU	住宅	-	-	47%
	停車場	-	28	47%
將軍澳日出康城LP6	住宅	237**	-	63.3%
	停車場	-	183	63.3%
	電單車停車場	-	-	63.3%
將軍澳日出康城MARINI、GRAND MARINI及OCEAN MARINI	住宅	150**	-	38%
將軍澳日出康城LP10	住宅	14,867**	-	20.0%
	停車場	-	178	20.0%
	電單車停車場	-	19	20.0%
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	-	69	100%
沙田西沙路五百九十九號銀湖·天峰	停車場	-	2	92.88%
沙田車公廟路八號溱岸8號	停車場	-	2	87%
沙田車公廟路十八號柏傲莊I	住宅	925**	-	68.3%
	停車場	-	120	68.3%
	電單車停車場	-	15	68.3%
沙田車公廟路十八號柏傲莊II	住宅	765**	-	68.3%
	停車場	-	206	68.3%
	電單車停車場	-	24	68.3%

\* 可出租樓面面積

\*\* 實用面積

為配合我們對可持續發展、環保及減低碳足跡的承諾，我們不斷落實各項舉措，以實踐公司企業策略中對環保許下的堅定承諾。此外，於過去兩年新冠疫情期間，我們致力

把投資物業組合中的能源用量減低。在回復常態之時，我們也將連同其他環境、社會及管治績效指標設定新的減量目標。有關詳情，請參閱公司的《2022年可持續發展報告》。

## 擴展零售物業組合

我們預計兩個新商場將使現有零售物業組合在2022年12月31日的應佔總樓面面積增加接近30%。

### The Wai 圍方

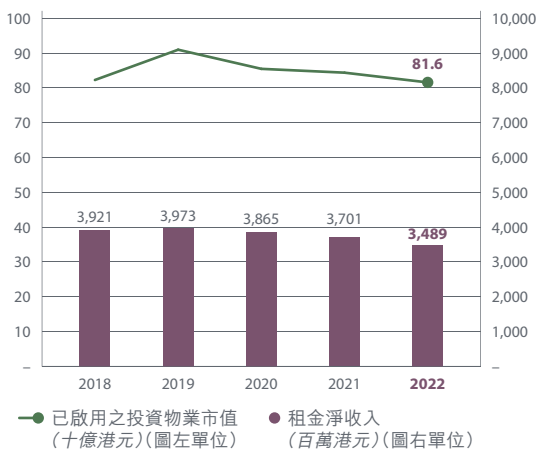
「The Wai 圍方」商場位於大圍站，總樓面面積達60,620平方米。商場將有逾150家商戶進駐，為沙田區內逾710,000名居民提供娛樂、消閒及社區服務。商場

的裝修工程及預租正在順利進行中，預計於2023年夏季開業。

### THE SOUTHSIDE

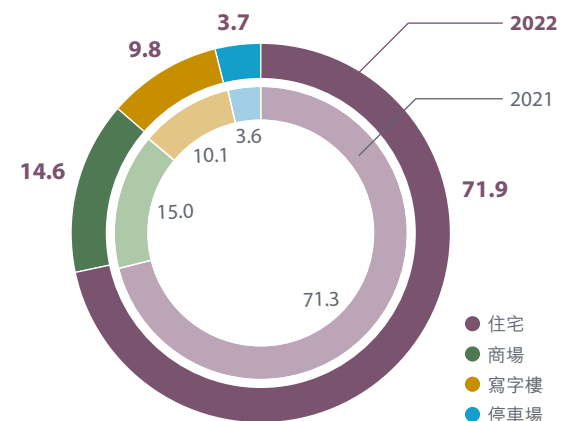
「THE SOUTHSIDE」商場位於黃竹坑，總樓面面積達47,000平方米。商場現正進行上蓋工程及預租，預期將於2023年第四季開業。

## 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2.54億港元，較2021年增加2.0%。於2022年12月31日，港鐵在香港管理的住宅

單位總數逾118,000個，而管理的辦公室及商用面積逾820,000平方米。

## 物業發展

2022年，香港物業發展錄得104.13億港元的除稅後利潤，主要來自「LP10」（「日出康城」第十期）、「晉環」（「港島南岸」第一期）以及「揚海」（「港島南岸」第二期）。

### 預售

雖然2022年上半年的第五波疫情帶來挑戰，但公司物業發展業務於2022年的表現依然令人滿意。

物業發展項目	截至2022年12月31日 已售出單位數目
LP10（「日出康城」第十期）	893個單位中的89%
「凱柏峰I」（「日出康城」第十一期）	592個單位中的79%
「凱柏峰II」（「日出康城」第十一期）	644個單位中的22%
「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83%

年內，「晉環」、「揚海」以及「LP10」繼續進行預售，而「凱柏峰I」及「凱柏峰II」已分別於2022年6月及7月推出預售。我們已取得「瑜一（IN ONE）」第IA、IB及IC期（何文田站第二期）以及「港島南岸」第四期的第4A及4B期的預售樓花同意書。

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及銷售活動。截至2022年12月31日，「匯璽」的1,050個單位中已

售出約99%，「匯璽II」的1,188個單位中亦已售出99%，「匯璽III」的1,172個單位中則已售出95%。「The YOHO Hub」第一期（元朗站）的1,030個單位中已售出43%。我們已取得「The YOHO Hub」第二期的預售樓花同意書。「柏瓏I」及「柏瓏II」（錦上路站第一期）於2022年4月及5月推出預售，已分別售出715個及805個單位中的99%及82%。我們已取得「柏瓏III」的預售樓花同意書。

「柏傲莊III」（大圍站第三期）由於混凝土質量事故，預售活動仍然暫停。我們繼續與新世界發展有限公司（「發展商」）溝通，確保該項目符合設計及法定要求，並敦促發展商充分考慮受影響買家的利益。

### 物業招標

我們於2022年4月批出百勝角通風樓物業發展項目，由新世界發展有限公司及招商局置地有限公司合組的財團成功投得。東涌牽引配電站物業發展項目已於2022年7月由華懋集團的附屬公司成功投得。公司於2023年2月就小蠔灣項目第一期共收到三份標書文件，但由於未有標書文件符合我們的最低要求，所以決定不接納任何有關該項目的標書文件，並會視乎市場情況適時為項目重新招標。

### 未來發展

公司目前有14個住宅物業項目正處於發展階段，預計將為市場提供合共約16,000個優質單位。



### 小蠔灣項目

我們於2022年11月已完成小蠔灣車廠用地的換地文件，並落實小蠔灣項目的發展。該項目毗鄰未來的小蠔灣站，將分階段發展。視乎招標進度，項目的首批住戶預計將於2030年遷入。小蠔灣項目將會提供約10,720個私營住宅單位，總樓面面積約860,500平方米，包括約826,000平方米作私人住宅用途及34,500平方米作商業用途，而公營房屋單位(資助房屋)則由政府提供。

### 其他潛在物業發展項目

東涌綫延綫方面，視乎市場情況，我們將開始籌備東涌車站物業發展項目招標相關工作。屯門南延綫方面，第16區混合用途發展項目的改劃土地用途建議已於2022年6月獲得城市規劃委員會同意，現正進行法定修訂分區計劃大綱圖程序。

我們繼續探討現有網絡及未來鐵路沿綫車站及相關鐵路設施的發展潛力，並將就有關項目的融資安排與政府作進一步磋商，以確保我們能繼續滿足新鐵路項目及社區發展的需要。



## 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
<b>何文田站</b>					
第一期	鷹君集團	住宅	69,000	2016年12月	2024年分期落成
瑜一	華懋集團	住宅	59,400	2018年10月	2024年分期落成
<b>康城站</b>					
LP10	南豐集團控股有限公司	住宅	75,400	2016年3月	2022年落成
凱柏峰	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	2024年分期落成
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
<b>大圍站</b>					
柏傲莊	新世界發展有限公司	住宅	190,480	2014年10月	第一及二期於 2022年落成 第三期待定
		商場	60,620*		2022年落成
<b>天榮站</b>					
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
<b>黃竹坑站(港島南岸)</b>					
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年落成
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年落成
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	2023年至2025年 分期落成
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
<b>油塘通風樓</b>					
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
<b>百勝角通風樓</b>					
百勝角通風樓	新世界發展有限公司和招商局置地有限公司	住宅	27,006	2022年4月	2031年
<b>東涌牽引配電站</b>					
東涌牽引配電站	華懋集團	住宅	87,288	2022年7月	2031年
<b>錦上路站#</b>					
柏瓏	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	2024年至2025年 分期落成
<b>元朗站#</b>					
The YOHO Hub	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場	126,455 11,535^	2015年8月	2022年至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<sup>(1)</sup>

地點	類別	總樓面面積 (平方米)	招標日期	預計落成日期
小蠔灣	住宅	826,000	2023 – 2036年	2030 – 2042年
	商場	30,000		
	幼稚園	4,500		
東涌東站 <sup>(2)</sup>	住宅	456,600	2023 – 2026年	2030 – 2034年
	商場	60,000		
	寫字樓	110,000		
	幼稚園	1,800		

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及相關法定程序。

## 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
<b>已批出物業發展項目</b>			
屯門	2.65	2006年8月	2012年至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年至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年至2023年分期落成
錦上路第一期	4.17	2017年5月	2024年至2025年分期落成
	<b>28.12</b>		
<b>待批出物業發展項目</b>			
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
	<b>28.73</b>		
<b>總數</b>	<b>56.85</b>		

## 其他業務

### 昂坪360

由於2022年上半年爆發第五波新冠疫情，導致纜車服務暫停近四個月。因此，昂坪纜車和昂坪市集(「昂坪360」)的收入減少19.4%至8,300萬港元，而乘客量亦下降16%至39萬人次。

為使景點保持市場曝光及深植於公眾的腦海，我們在服務暫停期間推出包括「纜車車庫揭秘之旅」的景點虛擬導賞活動，並與本港一個教育集團合作，為學生舉辦STEM課程。纜車服務恢復後，我們亦推出一系列市場推廣和應節活動，包括「360°元宇宙初體驗」、「昂坪秋日花燈祭」、「昂坪Glamping聖誕村」等。全新的車廂「全景纜車」在12月初推出。為提高公眾對「全景纜車」的認識，我們推出了一系列的市場推廣活動和營銷工作。

### 八達通

2022年，公司應佔八達通控股有限公司(「八達通公司」)的利潤增長72.4%至4.00億港元，主要因為消費者信心增強、政府消費券計劃帶動消費上升，以及公司在2022年年初起增持八達通公司股份。截至2022年12月31日，在香港接納八達通付款的服務供應商已逾90,000家。八達通卡及其他儲值八達通產品的總流通量達2,070萬張，而每日平均交易數量及交易金額分別為1,410萬宗及3.426億港元。

公司於2022年1月24日購入新巴及城巴所持有約6.6%的八達通公司股份後，現時公司持有八達通公司約64%的股權。