



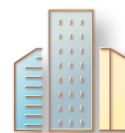
香港物業業務



14個項目會為市場提供
約14,000個
 可供出售住宅單位



投資物業組合包括
16個商場



管理超過
121,000個
 住宅單位

目標

港鐵透過物業業務致力發展、管理和租賃鐵路網絡沿綫的優質住宅及商業項目，創造繁榮的綜合社區，同時為股東帶來收入和創造價值。

挑戰

物業租賃

經濟環境、零售市況及旅遊業仍處於疫後復甦階段，新訂租金下跌的情況仍在持續。

物業管理

法例的改變，包括發牌、安全和維修，繼續對物業管理服務帶來挑戰。

物業發展

在回顧年度內，經濟前景不明朗及高利率水平對市場情緒產生影響。

展望

隨著防疫措施解除以及國際旅遊和過境通道重開，商場人流和零售消費仍正在逐步復甦。為吸引人流，我們會繼續透過 MTR Mobile 應用程式及「MTR 分」獎賞計劃，推出策略性的市場推廣及數碼宣傳活動。我們亦會繼續檢視租戶組合，確保符合消費者的期望。

物業招標方面，我們正密切留意市場情況，為公司的物業發展項目制定合適的招標計劃。在未來 12 個月左右，我們預期為東涌東站第一期項目重新招標，而小蠔灣項目正在進行前期工程，會繼續以 2030 年讓首批住戶入伙為目標。我們正為「日出康城」第十三期及油塘通風樓申請預售樓花同意書。視乎施工及銷售進度，我們亦預期在 2024 年會為「海盈山」（「港島南岸」第四期）、「港島南岸」第五期、何文田站第一期及「瑜一」（何文田站第二期）的物業發展利潤入帳，並繼續為「凱柏峰」（「日出康城」第十一期）的物業發展利潤入帳。

策略

物業租賃

為增加商場人流及刺激消費，港鐵繼續制定營銷和市場推廣活動。年內，公司檢視零售組合，確保配合當前的趨勢和顧客需求。

物業管理

我們致力維持世界級的物業管理標準，落實多項環保措施以達致公司的環境和可持續發展目標，以及持續評估營運效益以實現審慎的成本管理。

物業發展

港鐵繼續推動住宅單位銷售及探索現有和未來鐵路沿綫新物業發展機遇。我們繼續著重在預算內準時交付優質的項目。



物業租賃

2023年的物業租賃業務收入按年增加6.0%至47.95億港元，主要由於計入損益表的租金寬減攤銷有所下降，以及來自兩個新商場帶來的額外貢獻，包括於2023年7月開業的「圍方」和2023年12月開業的「THE SOUTHSIDE」，但收入增幅因新訂租金下跌而被部分抵銷。

年內，港鐵商場新訂租金錄得8.4%的跌幅，平均出租率為99%，而公司在「國際金融中心二期」的18層寫字樓，則錄得96%的平均出租率。

截至2023年12月31日，按出租面積分析，商場的租約到期概況分別為約30%於2024年到期、22%於2025年到期、31%於2026年到期，以及17%於2027年或之後到期。

截至2023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30%、服務類別約佔21%、時裝、美容及配飾類別約佔21%、休閒娛樂類別約佔19%，以及百貨公司和超市類別約佔9%。

截至年底，按可出租樓面面積計算，公司在香港的投資物業的應佔份額包括316,342平方米的零售物業、39,451平方米的寫字樓，以及19,206平方米的其他用途物業。

為了吸引人流光顧港鐵商場，並協助租戶在疫情過後復原，我們於年內舉辦多項推廣活動、宣傳及策略性營銷計劃。其中包括為響應政府的「開心香港」活動而舉辦的一連串音樂表演及特色主題活動「Happy Music Festival」、送出總值逾2,000萬港元購物券的「開心購物賞」— Click即搶活動，以及在6月和7月推出的MTR Mobile「一拍有獎」抽獎活動，獎品包括港鐵商場購物券。我們亦繼續與租戶合辦宣傳活動，同時推廣我們廣受歡迎的「MTR分」獎賞計劃。

2023年7月，位於大圍站的全新商場「圍方」開張試業。「圍方」匯聚約150家商戶，為社區提供餐飲、娛樂及其他服務。商場亦設有逾50,000平方呎的室外綠化休憩空間，另設有全香港最大的室內單車停車場，更於商場不同位置加入藝術裝置。

香港的投資物業組合(於2023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	11,143	-	100%
	停車場	-	651	100%
香港杏花邨杏花新城	商場	15,484	-	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%
香港鰂魚涌康怡花園停車場大廈第一期	停車場	-	292	100%
香港夏慤道十八號海富中心天台廣告板	廣告板	-	-	100%
香港夏慤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	2,356	-	100%
	停車場	-	20	100%
屯門海趣坊	商場	6,192	-	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%

業務回顧

香港物業業務

香港的投資物業組合(於2023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%
沙田車公廟路十八號圍方	商場	33,325	-	100%
	停車場	-	390	100%
	電單車停車場	-	39	100%
黃竹坑 THE SOUTHSIDE	商場	25,944	-	100%
	停車場	-	235	100%
	電單車停車場	-	12	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

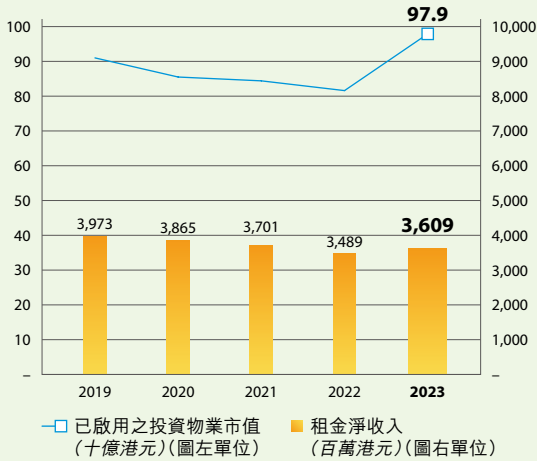
待售物業(於2023年12月31日)

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	700**	-	20.1%
	停車場	-	95	20.1%
將軍澳日出康城MALIBU	住宅	-	-	47%
	停車場	-	27	47%
將軍澳日出康城LP6	住宅	-	-	63.3%
	停車場	-	180	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	12,519**	-	20%
	停車場	-	84	20%
	電單車停車場	-	-	20%
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	-	85	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

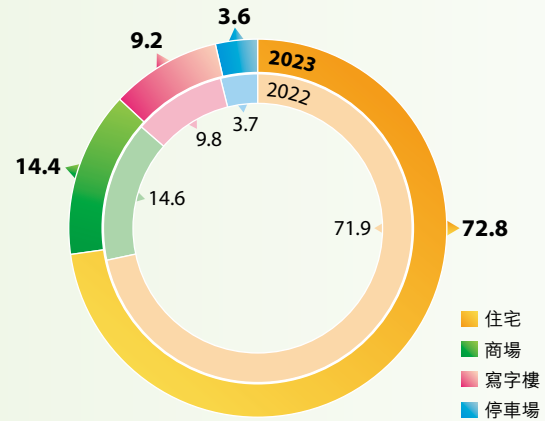
** 實用面積

香港投資物業



香港物業管理收入分佈

(百分率)



位於黃竹坑的新商場「THE SOUTHSIDE」已於2023年12月展開首階段試業。首階段率先開業的商戶約有30間，集中於商場五層商舖樓層的其中一層，佔總樓面面積約20%。「THE SOUTHSIDE」商場的公允價值計量收益於2023年初步入帳，年內錄得13.60億港元。

2023年，我們繼續於旗下的商業物業推出新措施及服務，以減低碳足跡、減少廢物並改善我們在可持續發展方面的整體表現。有關詳情，請參閱本年報「環境及社會責任」章節及公司的《2023年可持續發展報告》。

物業管理

香港物業管理業務收入為2.84億港元，較2022年增加11.8%。截至2023年12月31日，港鐵在香港管理的住宅單位總數逾121,000個，而管理的辦公室及商用面積逾920,000平方米。



業務回顧 香港物業業務

物業發展

2023年，香港物業發展錄得20.35億港元的除稅後利潤，主要來自「凱柏峰」（「日出康城」第十一期）的初始利潤入帳及多個已完成項目的餘下利潤。

預售及銷售活動

面對經濟前景不明朗及加息，公司於2023年的物業發展業務表現平穩。

截至2023年12月31日，「晉環」（「港島南岸」第一期）及「揚海」（「港島南岸」第二期）已分別售出79%和89%的單位。「凱柏峰I」、「凱柏峰II」及「凱柏峰III」（「日出康城」第十一期）繼續進行預售。截至2023年12月31日，已分別售出79%、24%及26%的單位。

「瑜一」（何文田站第二期）第IA期、IB期和IC期分別於5月、3月和4月陸續推出預售，截至2023年12月31日已分別售出17%、98%和85%的單位。「海盈山」（「港島南岸」第四期）



第4A期已於7月推出預售，截至2023年12月31日已售出12%的單位。「YOHO WEST」(天榮站第一期)已於11月推出預售，截至2023年12月31日已售出78%的單位。我們亦分別於2023年8月、2023年11月、2023年12月及2024年1月取得「日出康城」第十二期(第12A期和12B期)、何文田站第一期(第IIA期和IIB期)、「港島南岸」第三期(第3B期和3C期)以及「日出康城」第十二期(第12C期)的預售樓花同意書。

西鐵物業方面，由港鐵擔任九廣鐵路公司相關附屬公司代理人的「匯璽」發展項目(南昌站)繼續進行銷售。「The YOHO Hub」第一期(元朗站)截至2023年12月31日已售出43%的單位。我們亦已取得「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)繼續進行預售，截至2023年12月31日已分別售出99%及82%的單位。我們亦已取得「柏瓏III」的預售樓花同意書。

物業招標

東涌東站第一期項目於2023年11月未有接獲任何標書。公司於2023年2月就小蠔灣項目第一期共收到三份標書，但由於未有標書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。我們正密切留意市場情況，為公司的物業發展項目制定合適的招標計劃。同時，公司將繼續探索鐵路沿綫的發展機遇，並按計劃進展對相關項目進行招標。

未來發展

截至2023年12月31日，公司有14個住宅物業項目正處於發展階段，預計將在中短期內為市場提供可供出售單位約14,000個。

小蠔灣項目毗鄰未來的小蠔灣站，將分階段發展，提供約10,720個私營住宅單位。視乎市場情況及招標進度，預計首批住戶將於2030年入伙。

為配合採用「鐵路加物業」經營模式來提升股東價值，建設及提升香港社區的宗旨，我們將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，例如北環綫。屯門南延綫方面，位於第16區的項目地塊已於2023年5月改劃作混合用途發展項目。政府目前正就東鐵綫古洞站的物業發展項目地塊進行收回土地程序。

公司歡迎行政長官發表《2023年施政報告》，並已獲政府邀請進行初步研究並提交方案，重新規劃及發展紅磡站及周邊鐵路設施用地，以及紅磡體育館以南的臨海及碼頭設施用地，以釋放該地區的商业和住宅發展潛力，締造活力海濱及改善行人環境以加強連繫。此外，我們應政府邀請，正研究擬建白石角站的周邊土地發展潛力。



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
瑜一	華懋集團	住宅	59,400	2018年10月	2024年分期落成
康城站					
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
大圍站					
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 2022年落成
		商場	60,620*		
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年至2025年 分期落成
黃竹坑站(港島南岸)					
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	2025年 2023年落成
海盈山	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	2024年分期落成
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	2028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	2026年
百勝角通風樓					
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
東涌牽引配電站					
東涌牽引配電站	華懋集團	住宅	87,288	2022年7月	2031年
錦上路站#					
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
元朗站#					
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圍景廣場

待批出之物業發展項目⁽¹⁾

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 商場 幼稚園	826,000 30,000 4,500	2024年 – 2036年	2030年 – 2042年
東涌東站 ⁽²⁾	混合用途	628,400	2024年 – 2026年	2030年 – 2034年
屯門第16區站 ⁽²⁾	混合用途	397,700	尚待確定	尚待確定
古洞站 ⁽²⁾	混合用途	303,300	尚待確定	尚待確定

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。

西鐵物業發展計劃

公司擔任西鐵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	
		實際/預計批出日期	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年 – 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 – 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 – 2023年分期落成		
錦上路第一期	4.17	2017年5月	2024年 – 2025年分期落成		
	28.12				
待批出物業發展項目					
錦上路第二期	約5.17	2024年 – 2025年		2031年 – 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				