

# 香港物業及其他業務

管理超過

# 99,000

個住宅單位



## 目標

港鐵致力為香港市民創造可持續發展的綜合社區，以躋身業界領先地位。我們發展鐵路網絡沿綫土地，並作為這些物業發展項目的物業管理者，提供卓越的物業管理服務，以創建可持續發展的社區。建設這些社區，有賴港鐵發揮全面的物業發展及管理專長，以及與社區建立緊密聯繫。

## 挑戰

### 物業租賃

- 在不影響現有鐵路營運和新鐵路項目的情況下，擴展投資物業組合
- 隨著市況的不斷變化，例如電子商貿的發展，消費者行為和零售設施的需求均出現變化
- 中美貿易關係緊張以及股市大幅波動的不明朗因素，均對市場情緒和旅客消費造成影響

### 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

- 市場容易受到利率上升的可能性和全球資本流量波動所影響

## 策略

### 物業安全

- 確保旗下建築地盤、投資和管理物業，以及毗鄰鐵路設施的安全是我們的首要目標

### 物業租賃

- 透過優化現有購物商場的商戶組合及新增優質的零售設施，以增加應佔總樓面面積，為投資物業組合增值
- 制定可持續和創新的策略，以應對電子商貿的衝擊

### 物業管理

- 提升物業管理服務，以符合甚至超越顧客的要求和期望
- 推廣能提升能源效益的綠色項目，為旗下所管理的物業提供健康及可持續發展的環境

繼續推展約

20,000

個住宅單位



繼續推展

3 個新建商場項目



投資物業組合包括

13 個商場



## SHOPPING MALL



### 物業發展

- 優化旗下物業發展項目與鐵路網絡及其他交通工具的緊密連繫
- 擴大物業發展規模，包括對現有鐵路綫的可行用地進行用地改劃，並根據《鐵路發展策略2014》所建議的新鐵路項目，採用行之有效的「鐵路加物業」綜合發展經營模式來開發沿綫物業發展項目
- 準時交付已批出的物業發展項目，並確保達到優質標準及符合預算
- 透過銳意創新及把握新發展機遇，不斷提升自身的標準

### 展望

我們的物業業務利潤來自多個不同來源。物業租賃業務收入將視乎市況而定，但其部分影響會被典型三年租賃周期所提供穩定的租金收入結構所抵銷。物業管理業務收入屬經常性收入，視乎公司所管理的物業而定，並將於新項目落成時增加。物業發展利潤視乎物業發展項目的銷情及建築進度而入帳，每年不同。已售出約97%單位的

「日出康城」第五期以及「日出康城」第七期商場的物業發展利潤，現將視乎建築進度而或於2019年入帳。

視乎市場情況，我們計劃在未來12個月左右，推出三個物業發展項目招標，包括「日出康城」第十一期和第十二期，以及黃竹坑站第四期物業發展項目，預計共可提供約4,500個住宅單位。我們預計於2019年上半年展開「日出康城」第七期物業發展項目的預售。



### 物業發展除稅前利潤



25.74億港元

### 物業租賃及管理



EBITDA  
42.42億港元

3.5%



EBIT  
42.25億港元

3.5%

## 財務表現

公司的香港物業租賃及物業管理業務的財務表現概述如下：

百萬港元	截至12月31日止年度		增/(減)百分率
	2018	2017	
<b>香港物業租賃及物業管理業務</b>			
物業租賃業務收入	<b>4,748</b>	4,608	3.0
物業管理業務收入	<b>307</b>	292	5.1
總收入	<b>5,055</b>	4,900	3.2
未計折舊、攤銷及每年非定額付款前經營利潤(「EBITDA」)	<b>4,242</b>	4,098	3.5
未計利息及財務開支前和計及每年非定額付款後的經營利潤(「EBIT」)	<b>4,225</b>	4,082	3.5
EBITDA毛利率(%)	<b>83.9%</b>	83.6%	0.3個百分點
EBIT毛利率(%)	<b>83.6%</b>	83.3%	0.3個百分點

## 物業租賃

2018年的物業租賃業務收入增加3.0%至47.48億港元，主要由於租金按租約調升，以及2017年開業的新零售設施作出全年度貢獻。公司在香港的商場組合之新訂租金於2018年錄得1.5%的升幅。年內，公司在香港的商場及「國際金融中心二期」的18層寫字樓維持接近100%的出租率。

於2018年12月31日，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217,486平方米的零售物業、39,410平方米的寫字樓，以及17,764平方米的其他用途物業。

「青衣城」2期於2018年2月7日隆重開幕，所有商店已於2018年第一季全面開業。「青衣城」1期地下已於年內翻新，並自2018年10月起陸續開業。「杏花新城」隨著「運動及健康專區」落成，以及新增了提供消閒娛樂設施的租戶，商場成功重新定位，銷售營業額和客流量均見提升。

2018年，公司的商業物業組合屢獲殊榮，其中部分獎項載於「獎項」部分(第39頁)。



業務回顧  
香港物業及其他業務

香港的投資物業組合(於2018年12月31日)

地點	類別	可出租樓面 面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
九龍九龍灣德福廣場一期	商場	39,305	-	100%
	停車場	-	993	100%
九龍九龍灣德福廣場二期7-8樓	商場	2,397	-	100%
九龍九龍灣德福廣場二期3-6樓	商場	19,057	-	50%
	停車場	-	136	50%
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	15,397	-	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	28,535	-	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	-	70%
	停車場	-	50	70%
將軍澳「PopCorn 1」	商場	12,173	-	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	39,410	-	100%
	- 國際金融中心一期及二期	-	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	13,219	-	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	45,578	-	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%
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%

## 在香港的投資物業組合(於2018年12月31日)(續)

地點	類別	可出租樓面面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
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%
將軍澳日出康城領都	幼稚園	800	-	100%
	停車場	-	2	100%
車公廟濠岸8號	舖位	154	-	100%
	幼稚園	708	-	100%
將軍澳日出康城緻藍天	幼稚園	985	-	100%

註：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
- 車公廟濠岸8號的舖位及幼稚園的批地租約期限至2058年7月21日

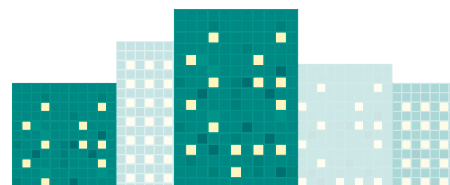
## 待售物業(於2018年12月31日)

地點	類別	樓面建築面積 (平方米)	車位數目	公司應佔權益
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	548**	-	38.5%
	停車場	-	12	38.5%
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	-	18	71%
將軍澳唐俊街九號君傲灣	電單車停車場	-	24	70%
將軍澳日出康城緻藍天	停車場	-	1	100%
將軍澳日出康城晉海及晉海II	住宅	140,747***	-	20.1%
	停車場	-	435	20.1%
	電單車停車場	-	46	20.1%
沙田樂景街二十八號御龍山	住宅	749***	-	55%
	零售	2,000	-	55%
	停車場	-	15	55%
	電單車停車場	-	5	55%
沙田美田路一號名城	停車場	-	85	100%
沙田西沙路五百九十九號銀湖·天峰	住宅	1,674**	-	92.88%
	零售	3,000	-	92.88%
	幼稚園	1,000	-	92.88%
	停車場	-	38	92.88%
沙田車公廟路八號濠岸8號	停車場	-	3	87%

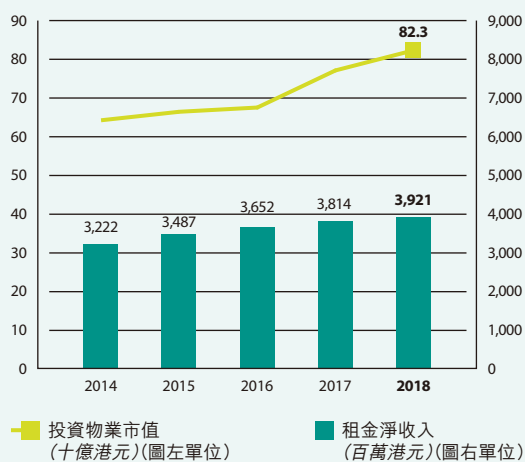
\* 可出租樓面面積

\*\* 之前發放的售樓說明書內所載之建築面積

\*\*\* 實用面積

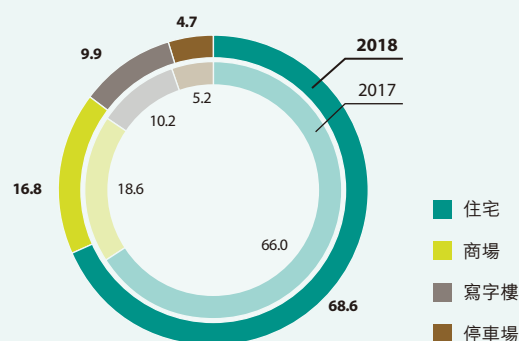


## 投資物業



## 香港物業管理收入分佈

(百分率)



## 物業管理

2018年，香港物業管理業務收入增加5.1%至3.07億港元。於2018年12月31日，港鐵在香港管理的住宅單位總數逾99,000個，而管理的商用面積逾772,000平方米。

一如往年，港鐵卓越的物業管理再次獲得多項殊榮，其中部分獎項載於「獎項」部分(第39頁)。

## 物業發展

2018年，香港物業發展錄得25.74億港元的除稅前利潤，主要來自「日出康城」第四期之「晉海」及「晉海II」的利潤入帳、出售存貨車位，以及已完成之物業發展項目所錄得的進一步盈餘。

### 預售

年內，兩個新發展項目進行預售，包括於2018年3月推出的「日出康城」第五期之「MALIBU」以及於2018年9月推出的「日出康城」第六期之「LP6」。兩個發展項目均獲得買家熱烈反應。截至2018年12月31日，「MALIBU」的1,600個單位中已售出約97.4%，而「LP6」的2,392個單位中則售出64.9%。與此同時，於2017年推出的「日出康城」第四期之「晉海」及「晉海II」繼續進行預售。截至

2018年12月31日，「晉海」的1,040個單位中已售出約97.4%，而「晉海II」的1,132個單位中則售出約81.4%。「晉海」及「晉海II」的入伙紙已於2018年12月12日發出。

西鐵物業發展項目方面，作為九廣鐵路公司(「九鐵公司」)相關附屬公司代理人，我們繼續進行「柏傲灣」(荃灣西站(六區)地塊)，以及「海之戀·愛炫美」(荃灣西站(五區)灣畔地塊)的預售。上述項目的單位已大致售罄。「匯璽II」(南昌站地塊二期)剩餘的未售單位於2018年8月重新推出，截至2018年12月31日，1,188個單位中已售出95%。「朗城滙」(朗屏站(南)地塊)於2018年10月展開預售，截至2018年12月31日，720個單位中約30%已經售出。



## 物業招標

物業招標活動方面，公司已於2018年5月批出油塘通風樓項目，由信和置業有限公司及資本策略地產有限公司合組之財團Top Oasis Limited投得。我們亦於2018年8月批出黃竹坑站第三期項目予長江實業集團有限公司之附屬公

司。作為此項目的招標條件之一，當總樓面面積為47,000平方米的黃竹坑商場落成(目標完工日期為2023年年底)，公司將會保留該商場的業權。於2018年10月23日，公司將何文田站第二期物業發展項目批予華懋集團的聯屬公司。



## 已批出的物業發展項目進度

地點	項目進度		
	設計	地基工程	上蓋工程
何文田站第一期	👍 完成	🔄 進行中	
何文田站第二期	🔄 進行中		
日出康城第四期	👍 完成	👍 完成	👍 完成
日出康城第五期	👍 完成	👍 完成	🔄 進行中
日出康城第六期	👍 完成	👍 完成	🔄 進行中
日出康城第七期	👍 完成	👍 完成	🔄 進行中
日出康城第八期	👍 完成		🔄 進行中
日出康城第九期	👍 完成	👍 完成	🔄 進行中
日出康城第十期	👍 完成	👍 完成	🔄 進行中
大圍站	👍 完成	🔄 進行中	🔄 進行中
天榮站	👍 完成	🔄 進行中	
黃竹坑站第一期	👍 完成	🔄 進行中	
黃竹坑站第二期	🔄 進行中		
黃竹坑站第三期	🔄 進行中		
油塘通風樓	🔄 進行中		

## 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 – 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年
錦上路第一期	4.17	2017年5月	2025年
	<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>總額</b>	<b>56.85</b>		

## 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	高銀金融(集團)有限公司	住宅	69,000	2016年12月	2022年
第二期	華懋集團	住宅	59,400	2018年10月	2024年
<b>康城站</b>					
晉海及晉海II	新鴻基地產發展有限公司	住宅	122,302	2014年4月	2018年
MALIBU	會德豐有限公司	住宅	102,336	2014年11月	2019年
LP6	南豐集團控股有限公司	住宅	136,970	2015年1月	2020年
第七期	會德豐有限公司	住宅 商場 幼稚園	70,260 44,500 1,160	2015年6月	2022年
第八期	長江實業集團有限公司	住宅	97,000	2015年10月	2021年
第九期	會德豐有限公司	住宅 幼稚園	104,110 810	2015年12月	2022年
第十期	南豐集團控股有限公司	住宅	75,400	2016年3月	2022年
<b>大圍站</b>					
大圍	新世界發展有限公司	住宅 商場	190,480 60,620*	2014年10月	2022年
<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	2021年
<b>黃竹坑站</b>					
第一期	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
第二期	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	2023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
<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>錦上路站#</b>					
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
<b>朗屏站#</b>					
朗城匯	華懋集團	住宅	41,990	2013年6月	2019年
<b>南昌站#</b>					
匯璽	新鴻基地產發展有限公司	住宅 商場 幼稚園	214,700 26,660 1,000	2011年10月	2017 – 2019年 分期落成
<b>荃灣西站#</b>					
全·城匯	華懋集團	住宅 商場	66,114 11,210	2012年1月	2018年
海之戀及海之戀·愛炫美	長江實業集團有限公司	住宅 商場 幼稚園	167,100 40,000 550	2012年8月	2018年
柏傲灣	新世界發展有限公司和 萬科置業(海外)有限公司	住宅	62,711	2013年1月	2018年
<b>元朗站#</b>					
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	2022年

# 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>附註1和2</sup>

地點	類別	總樓面面積 (平方米)	招標日期	預計 落成日期
康城站	住宅	約320,000	2019 – 2021年	2024 – 2026年
黃竹坑站	住宅	165,200		

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規劃許可、批地條款及相關法定程序。

## 擴展物業組合

香港鐵路網絡的不斷擴大，帶來更多住宅和商業物業發展的機會。

### 投資物業

在未來數年，我們的商場組合將增加三個項目，總樓面面積增加152,120平方米，令應佔總樓面面積增長約49%。該三個正在推展的新建商場項目分別位於「日出康城」、大圍及黃竹坑。

#### 日出康城商場

「日出康城」商場的總樓面面積達44,500平方米，工程於2018年12月31日已經完成50%，仍然以2020年下半年完工為目標。公司將為整個物業發展項目投入49.8億港元，當中已投入24.4億港元，餘下的25.4億港元預計於

2019年商場建造工程完成後投入。公司亦會承擔商場之裝修費用。整個項目完成後，公司會保留商場業權，以及分享「日出康城」第七期發展項目的利潤。

#### 大圍商場

大圍商場的總樓面面積達60,620平方米，工程於2018年12月31日已經完成20%。由於需要處理東鐵綫大圍站南行月台個別位置所出現的沉降情況，大圍商場的地基工程進度比預期緩慢。該項目現時的預計完成日期為2023年。公司已為整個物業發展項目投入75億港元及會承擔商場之裝修費用，並於項目完成後保留商場業權，及分享該發展項目的利潤。

#### 黃竹坑商場

黃竹坑商場的總樓面面積達47,000平方米，工程預計於2023年年底完成。公司會承擔商場之裝修費用，在整個物業發展項目落成後會保留商場業權，及分享黃竹坑站第三期發展項目的利潤。





## 物業發展

住宅物業發展方面，於過去五年，港鐵批出的14個物業發展項目正處於不同的規劃及施工階段，大約20,000個住宅單位將於未來六年左右推出市場，總樓面面積約為122萬平方米。

我們亦正研究在若干現有鐵路設施上作物業發展，為香港提供更多私營房屋。當中首個項目為油塘通風樓上蓋發展項目，並已於2018年5月批出。

香港特別行政區行政長官在2018年施政報告中，宣布政府計劃將小蠔灣車廠地塊發展為一個包括公私營房屋及社區設施的社區。我們十分理解本港市民對增加房屋供應(包括公屋)的需求，並正與政府探討最合適的推展方案。小蠔灣分區計劃大綱草圖已於2018年3月29日刊憲，而城市規劃委員會已於2018年10月26日舉行首次聆聽會議。行政長官會同行政會議已於2019年2月12日核准小蠔灣分區計劃大綱草圖。在此初步階段，公司不能保證該項目的商業可行性。

## 其他業務

### 昂坪360

由於遊客人數回升以及使用新港珠澳大橋的人流，昂坪纜車和昂坪市集(「昂坪360」)的旅客量及收入強勁回升。昂坪纜車於2018年的每日平均客量為5,385人次，創2007年後的新高。昂坪360於2018年的收入增長81.0%至4.76億港元，亦是自開業起計錄得最高的收入。整體旅客量上升75.3%至183萬人次。昂坪360總收入及旅客人數的顯著上升，部分亦反映了昂坪纜車因進行大型纜索更換工程而於2017年停業五個月的影響。

360VR體驗館，是昂坪360於2018年2月推出的一個包含虛擬實景體驗及多媒體互動遊戲的全新景點，這是一項結

合本地旅遊、電影、時尚和創新科技等多個產業的創新跨界別項目。年內，昂坪360屢獲殊榮，其中包括香港市務學會頒發的「2017/2018年度市場領袖大獎——旅遊目的地類別」。

### 八達通

公司於2018年應佔八達通控股有限公司的利潤上升27.7%至2.21億港元，主要由於交易量、本地項目及投資收入均有所上升。截至2018年12月31日，在香港採用八達通的商戶逾17,000家。年內，八達通卡及其他儲值八達通產品的總流通量達3,610萬張，而每日平均交易量及交易金額分別為1,500萬宗及2.089億港元。