



業務回顧

香港物業租賃

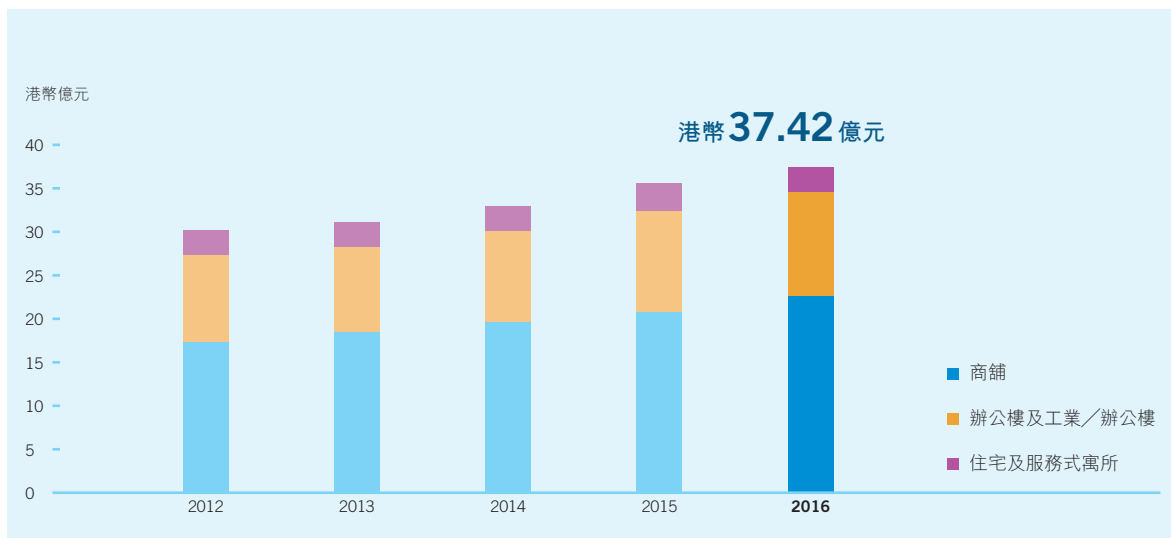
雖然香港經濟增長放緩及零售銷售額下跌，香港租賃物業組合的租金收入及營業溢利分別上升5%及7%，至港幣37.42億元及港幣31.96億元。整體租賃邊際利潤率為85%。

香港的商舖組合因多項資產優化工程完成而持續受惠，租金收入錄得9%的增長至港幣22.55億元。2016年底整體租出率為96%。

香港辦公樓組合的租金收入錄得2%的平穩增長至港幣11.99億元，主要由租金調升所帶動。

住宅及服務式寓所的租金收入，因租出率下降而減少8%至港幣2.88億元。

香港物業租金收入



在訪港旅客人數下跌的情況下，我們的香港租賃物業組合的全年表現仍維持穩定。旅客人數於年內雖見改善，但時裝和高端珠寶及手錶生意難免受到影響。由於零售市道偏向審慎，加上國際品牌計劃撤出或重整營運策略，市場環境不利續租和簽訂新租約，經營環境面對挑戰。

辦公樓租戶亦同樣採取保守態度，收緊預算及對成本更加敏感，令租賃需求受壓，影響辦公樓租賃的表現，而其溢出效應亦影響住宅租賃業務。

香港投資物業之按地域分析

於12月31日

	總樓面面積* (千平方米)	
	2016	2015
港島		
中環	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	134	134
山頂及半山區	46	46
港島南區	12	12
九龍		
旺角	140	140
尖沙咀及西九龍	86	88
牛頭角	76	76
葵涌	9	9
總計	646	646

香港投資物業之按類分析

截至12月31日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)(%)	
	2016	2015	2016	2015
商舖	2,255	2,072	96%	98%
辦公樓及工業／辦公樓	1,199	1,171	91%	95%
住宅及服務式寓所	288	314	76%	75%
總計	3,742	3,557	91%	94%

* 包括停車場之樓面面積





業務回顧

香港物業租賃

主要物業簡介

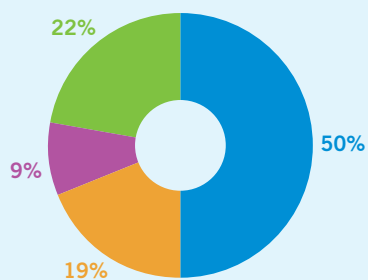
FASHION WALK

銅鑼灣



Fashion Walk 坐落繁華的銅鑼灣區，由四條匯聚多間型格店舖的特色街道組成，包括記利佐治街、百德新街、京士頓街及加寧街。Fashion Walk 首推全港特色商舖概念，引入世界各地型格及優質品牌，帶動潮流脈搏，是追求時尚和品味人士朝聖之地。Fashion Walk 亦有提供室外及室內座位的餐廳。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	7,935
		不適用
車位數目		不適用
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	87%
		不適用
購物商場租戶數目		79

恒隆中心

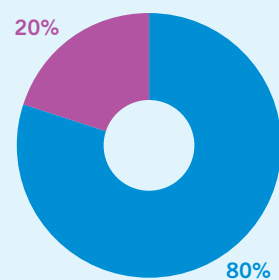
銅鑼灣



恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。亞洲首家及最大型的H&M全球旗艦店已於2015年在此開業，勢將提升項目的購物氛圍。

優化後的旅遊專區為顧客提供更佳的環境，獲取旅遊資訊及選購旅遊產品。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



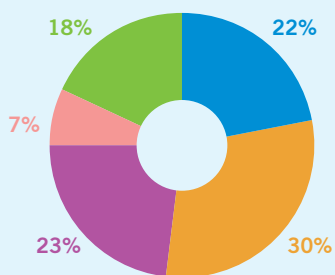
總樓面面積 (平方米)	商舖	8,777
	辦公樓	22,131
	住宅及 服務式寓所	不適用
車位數目		126
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	91%
	住宅及 服務式寓所	不適用
		不適用
購物商場租戶數目		3

山頂廣場
太平山山頂



位處全港最受歡迎的旅遊勝地太平山山頂，山頂廣場集購物及餐飲設施於一身。山頂廣場既有本土及國際的特色商店、美食餐館及3D錯視藝術館，還有教人心曠神怡的戶外綠色空間。旅客更可在三樓的觀景台俯瞰維多利亞港及薄扶林水塘，是首選的旅遊熱點。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



12,446

不適用

不適用

493

81%

不適用

不適用

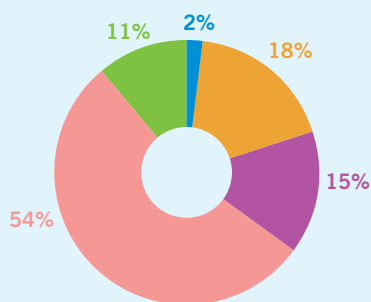
41

康怡廣場
鰂魚涌



康怡廣場位於港鐵太古站上蓋，是港島東區最受歡迎的購物熱點之一。康怡廣場設有高質生活品味的購物商場、具良好管理的服務式寓所、辦公樓及「康怡學林」教育平台，為該區帶來完善的生活設施。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



53,080

10,577

35,275

1,069

100%

98%

65%

112





業務回顧

香港物業租賃

主要物業簡介

渣打銀行大廈 中環



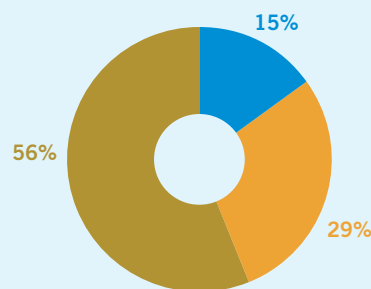
渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，也是中環商業區的甲級辦公樓。渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館亦在此開業。

雅蘭中心 旺角

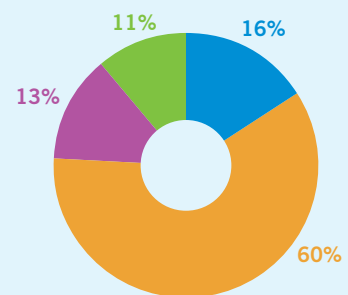


雅蘭中心坐落繁華的彌敦道，鄰近港鐵旺角站，包括兩座辦公樓及一座購物中心，提供優質設施。雅蘭中心除了匯聚國際鐘錶珠寶品牌，更有多間以本地顧客及旅客為消費對象的時尚品牌店及食肆，以及美容及醫務中心。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 銀行
- 百貨公司
- 其他

主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		16
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		3

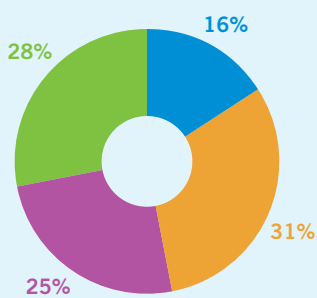
總樓面面積 (平方米)	商舖	20,905
	辦公樓	31,251
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		40
租出率 (於年底)	商舖	69%
	辦公樓	90%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		26

淘大商場
牛頭角



毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是東九龍一座大型綜合商場，時尚服飾、精品及最新電玩應有盡有。商場雲集超過35間本地及國際食肆，為附近的上班族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



49,006

不適用

不適用

620

97%

不適用

不適用

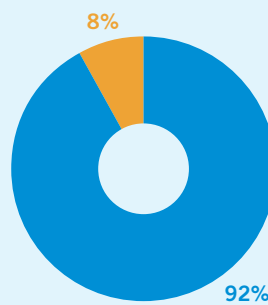
252

家樂坊及栢裕商業中心
旺角



位處繁忙的旺角區，家樂坊坐擁4,500呎全港單層樓面面積最大的星巴克特色店及樓高三層，九龍區面積最大的H&M旗艦店，是旺角時尚優閒購物新據地。栢裕商業中心網羅一系列深受年青人追捧的戶外用品及潮流服飾、護膚及化妝用品、家居精品、影音及電子產品，並設有美容及健身中心以提供多元化生活體驗。栢裕商業中心附設停車場提供近500個車位，讓駕車人士於旺角購物倍添方便。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



7,454

30,205

不適用

478

100%

85%

不適用

2





業務回顧

香港物業租賃

Fashion Walk

位處銅鑼灣心臟地帶，橫跨四條動感街道的 Fashion Walk 透過有規劃的優化計劃，打造成獨一無二的購物及消閒熱點，提供包羅萬有的服裝及生活時尚潮流。Fashion Walk 雲集世界級頂尖設計師品牌及多元化的時尚品牌，包括 Fjallraven、Sandro、Maje、Y's、ZUCCa、Reebok 及全新 adidas 旗艦店，為該區注入更多新動力。同時，Fashion Walk 亦提供一系列餐飲選擇，當中包括於露天用餐區隆重開業的 Lady M New York，使 Fashion Walk 食街成為潮流飲食的首選。

期間限定店於年內亦表現出色，不僅帶來嶄新的零售組合，亦刺激大眾的潮流觸覺，當中包括由香奈兒 (Chanel) 的 ROUGE COCO ON TOUR 世界音樂巡迴香港站、Moët & Chandon 的 Ice Imperial 期間限定酒吧、Baume & Mercier 的 Capeland Shelby Cobra 期間限定店、Kiehl 的 Nature Mix Market 及美心集團的月餅期間限定店等。

Fashion Walk 於年內舉辦多項推廣活動，不僅深受顧客歡迎，更勇奪多個國際獎項，包括 Cannes Lions 銅獅獎、國際購物中心協會 (ICSC) 獎項及 Marketing Events Awards，肯定了 Fashion Walk 在業界的領導地位。



Fashion Walk 已重塑成獨一無二的購物點，提供包羅萬有的服裝及生活時尚潮流。

中環物業組合

中環辦公樓組合包括渣打銀行大廈、都爹利街1號、印刷行及樂成行，其租金於年內增長持續穩定。

山頂廣場

儘管零售市道受旅客減少影響，加上山頂廣場正準備2017年第一季的優化工程，商場於2016年上半年的租出率仍維持100%，表現仍算理想。



Fashion Walk 的露天用餐區提供一系列餐飲選擇，使食街成為潮流飲食的首選





業務回顧

香港物業租賃

康怡廣場

儘管零售市道普遍淡靜，惟一般消費品、日常用品及食品的影響較少。康怡廣場配合地區需要重整租戶組合，於2016年進行全面優化，引入23間全新零售品牌及六間食肆，營運表現令人滿意。

商場引進八間首次進駐香港東區的品牌，另特設彩妝美容區域，引入首度登場的藥妝品牌 Glam Beautique 開設佔地10,000平方呎的零售店。我們的主要租戶AEON已完成優化，並於2016年7月開設其在日本以外的首間AEON STYLE。現有租戶百佳超級市場亦已提升為更高級的品牌Fusion，勢將成為另一焦點。此外，MCL戲院亦正進行優化，並將於2017年4月以高級品牌形象Grand Kornhill Cinema重新開業，成為香港首家設有MX4D系統的戲院。

康怡廣場於年內舉辦連串推廣盛事和活動，如包含主題佈置、期間限定店及新年利是封換領行動的Paul Frank X KP Chinese New Year，為業務帶來正面增長。來年，我們將繼續舉辦更多富創意的推廣活動，並配合多元化的租戶組合，提升品牌形象和吸引顧客。



康怡廣場於2016年進行全面優化



商場計劃以一系列O2O（線上線下）活動推廣場內的餐飲品牌，並推出餐飲優惠券吸納支持者。我們將持續優化租戶組合，預期將有五至六間餐廳於2017年開業，包括主要舉辦婚宴及酒會的著名食府ClubONE，加上現有的兒童生活時尚及服務品牌租戶，康怡廣場將維持長遠的可持續發展。



■ 期間限定的推廣活動令旺角的物業組合成為區內的潮流熱點，成功帶動客流和零售額



旺角物業組合 —— 購物商場

隨着雅蘭中心的美容總匯順利確立，加上宣傳廣告位置修繕後提升了購物氛圍，商場的零售額錄得增長。商場的二樓已成功轉型為多元化的餐飲集中地，這不僅令雅蘭中心成為廣受歡迎的潮流餐飲熱點，更為高層店舖引來更多客流。

我們於2016年致力優化租戶組合，為業務的可持續發展建立穩健基礎。多個國際品牌先後於雅蘭中心、家樂坊及荷李活商業中心開設旗艦店及概念店，令旺角物業組合發揮協同效益，大大提高了品牌的知名度。以家樂坊的H&M及荷李活商業中心的6ixty8ight為例，兩間品牌的旗艦店和全新概念店不單鞏固我們作為服裝零售中心的地位，更為租金增長注入動力。





業務回顧

香港物業租賃

除了引入特色店舖，我們還推出「型•聚旺角」品牌，串連起恒隆於旺角的三大零售物業：雅蘭中心、家樂坊及荷李活商業中心，聯手炮製多樣化的推廣活動，不僅標誌着一個地區品牌的誕生，更為零售物業重新定位，帶動客流。我們與品牌租戶合作推出限量產品，推廣「旗艦購物體驗」概念，成功吸引目標顧客羣，使我們的旺角物業組合成為年輕人首選的聚腳點。

資產優化完成後，我們舉辦多項期間限定的推廣活動，令家樂坊成為區內的潮流熱點，為顧客帶來精彩娛樂。2016年年底推出的手工啤酒節及萬聖節派對不僅引起傳媒熱烈討論，更獲本地及國際媒體大篇幅報道。雖然零售市場仍然充滿挑戰，但我們的團隊將推出更多精彩活動，並加強與租戶的合作，致力維持業務增長的趨勢。

旺角物業組合 —— 辦公樓

經濟不景氣無可避免影響辦公樓的租出率及需求。為了增加競爭力及提升顧客和租戶體驗，我們進行了多項硬件升級工程，並優化租戶組合，致力招攬更多不同種類的租戶品牌。

為了保留現有租戶並同時吸引新租戶，我們的辦公樓率先於2016年推出免費的資訊科技支援服務，由前線員工替辦公樓租戶解決大部分常見的資訊科技問題，如網絡斷線、印表機失靈及電郵傳送問題等，廣受租戶歡迎。



辦公樓提供的免費資訊科技支援服務廣受租戶歡迎



淘大商場得到本區顧客的支持，加上有效的推廣活動和優化的租戶組合，業務表現令人滿意



淘大商場

得到九龍灣商業區及住客的消費支持，加上有效的推廣活動和優化的租戶組合，淘大商場在經濟不景氣下仍然錄得5.1%的增幅，表現令人滿意。

重整租戶組合後，商場引入太興集團的三合一概念店（由太興、茶木及靠得住粥麵小館組成）、亞萊泰及其他食肆，錄得高增長的零售額。

零售方面，潮流品牌 Ray-Ban 及 Skechers 於去年在商場開設其首間香港概念店。商場同時亦引入大眾品牌，如豐澤、CD Warehouse 及三聯書店，藉以鞏固「保健與美容」及「休閒與生活時尚」區的租戶組合。

商場將租賃面積較小的舖位合併成較大的商舖，藉以吸引連鎖品牌進駐，帶來更穩定的租金收入。基於政府打算興建連接東九龍文化中心至淘大商場的行人天橋，我們現正進行研究，評估新建設施及優化配套的可行性。

縱使來年面對挑戰，淘大商場定能保持其獨有的市場地位，繼續以一站式購物、餐飲、娛樂及生活時尚都薈作為定位，為東九龍區提供超過250間零售店及逾40間特色食肆。我們將持續優化餐飲種類，並與新的電影院營辦商合作，致力為顧客提供更優質的購物消閒體驗。

隨着九龍灣逐步發展為商業區，加上將來新建的東九龍文化中心（預計於2020年落成），淘大商場的業務將更上一層樓，並與該區同步向前發展。

