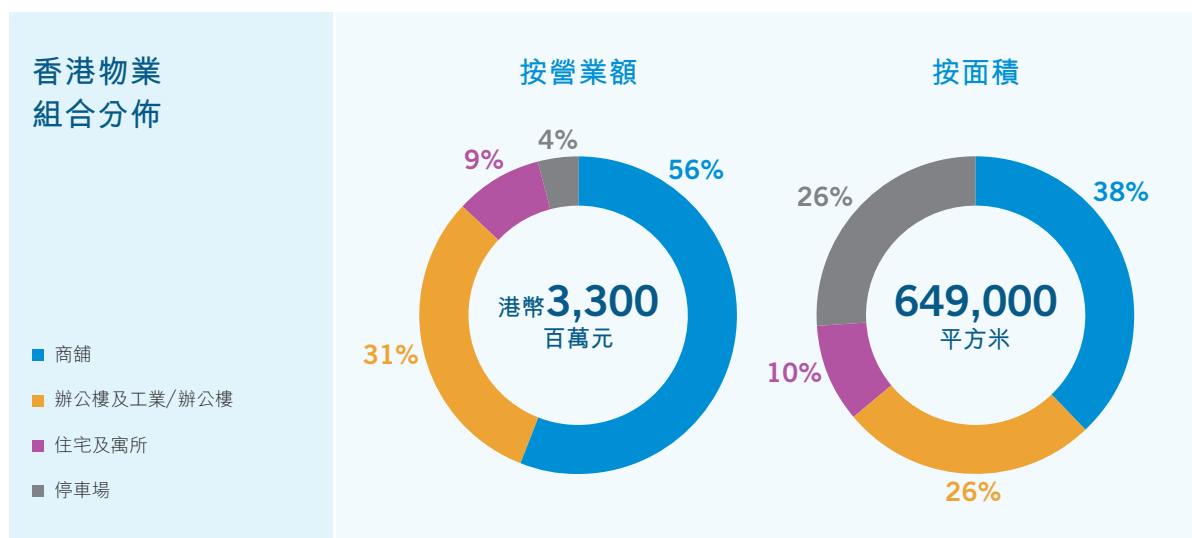
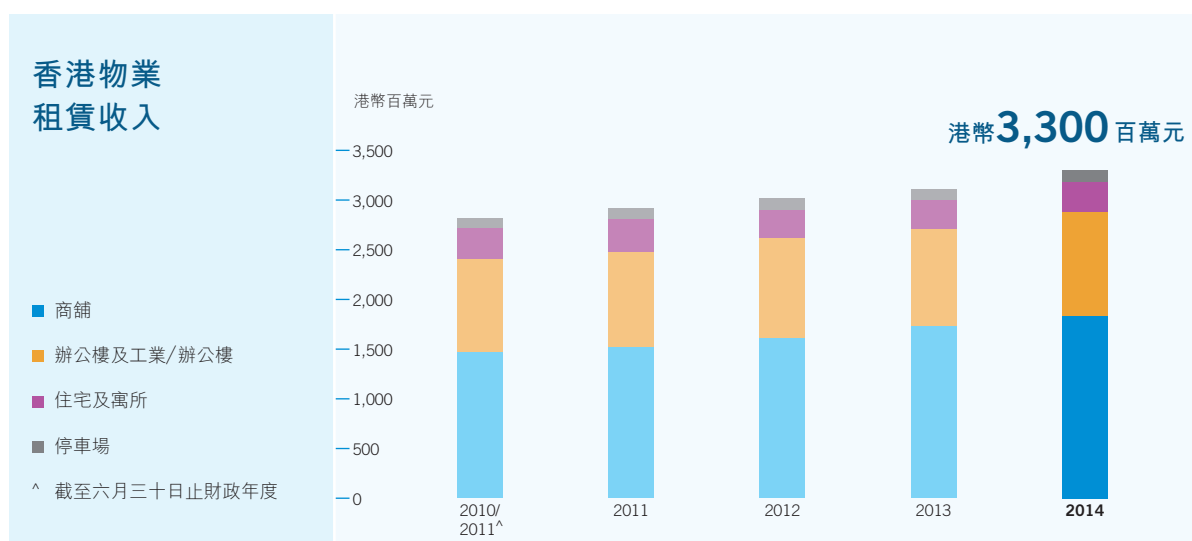


## 香港物業租賃

於二零一四年，香港租賃業務錄得平穩增長，為集團帶來穩定收入。另外，我們的管理策略亦漸見成效，提升核心資產及優化租戶的計劃如期進行。這些都見證集團的高瞻遠矚及圓滿達成目標的能力。



我們多元化的香港物業組合，在挑戰重重的市場環境下表現穩健，租金收入及營業溢利均上升百分之六，租賃邊際利潤為百分之八十四點五。

商舖及辦公樓的租金收入受惠於租金調升及租戶組合重整，分別增長百分之六及百分之七。商舖的租出率維持於百分之九十八，辦公樓租出率為百分之九十四。二零一四年度，商舖物業組合的租金收入佔整體香港物業租金收入的百分之五十六。

## 香港投資物業之按地域分析

於十二月三十一日

	總樓面面積* (千平方米)	
	2014	2013
<b>港島</b>		
中環及金鐘	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	134	134
山頂及半山區	47	47
港島南區	12	12
<b>九龍</b>		
旺角	140	140
尖沙咀及西九龍	88	88
牛頭角及觀塘	76	76
長沙灣及葵涌	9	9
總計	649	649

## 香港投資物業之按類分析

截至十二月三十一日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (百分比)		總樓面面積# (千平方米)	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
商舖	1,832	1,726	98%	98%	246	246
辦公樓及 工業/辦公樓	1,048	983	94%	96%	169	169
住宅及寓所	295	285	73%	74%	68	68
停車場	125	118	不適用	不適用	166	166
總計	3,300	3,112	93%	94%	649	649

\* 包括停車場之樓面面積

# 包括地面及地底之樓面面積

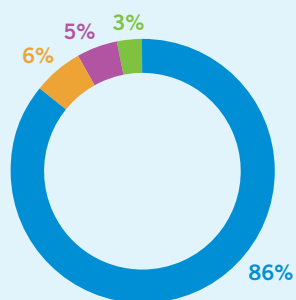
主要物業簡介

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（按基本租金）



- 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	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅/ 服務式寓所	7,935
		不適用
車位數目		不適用
租出率	商舖	97%
	辦公樓	不適用
	住宅/ 服務式寓所	81%
		不適用
購物商場租戶數目		73

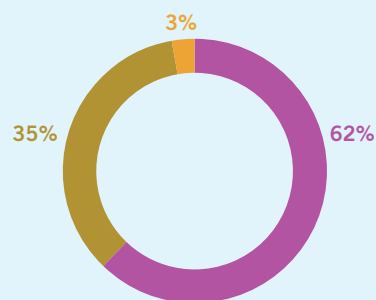
恒隆中心  
銅鑼灣



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全球旗艦店將於二零一五年在此開業，勢將提升項目的購物氛圍。

優化後的旅遊專區，將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（按基本租金）



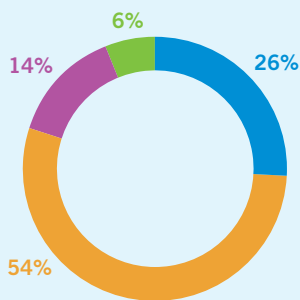
總樓面面積 (平方米)	商舖	8,777
	辦公樓	22,131
	住宅/ 服務式寓所	不適用
		不適用
車位數目		126
租出率	商舖	91%
	辦公樓	97%
	住宅/ 服務式寓所	不適用
		不適用
購物商場租戶數目		6

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（按基本租金）



12,446

不適用

不適用

493

97%

不適用

不適用

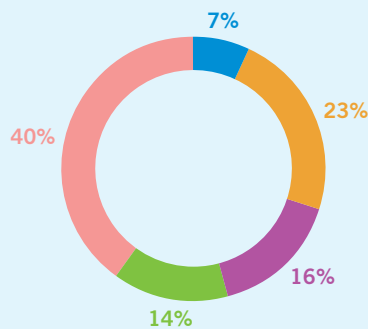
58

康怡廣場  
鯉魚涌



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（按基本租金）



53,080

10,577

35,275

1,069

99%

95%

62%

105

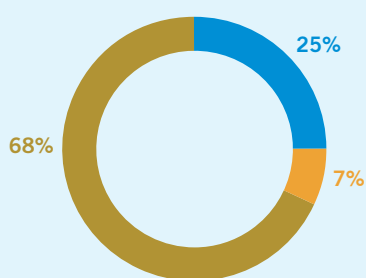
## 主要物業簡介

### 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。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



- 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

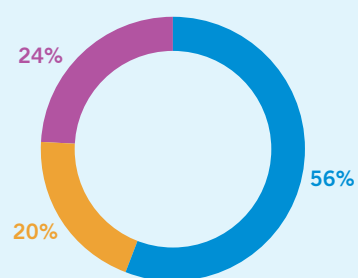
總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	車位數目	16
租出率	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	3

### 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（按基本租金）



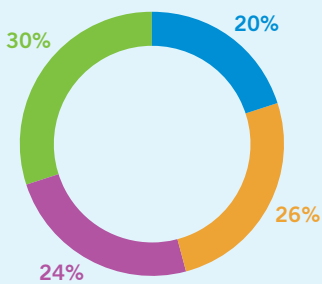
總樓面面積 (平方米)	商舖	20,905
	辦公樓	31,251
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	車位數目	40
租出率	商舖	97%
	辦公樓	93%
	住宅/ 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	30

**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。商場雲集超過三十五間本地及國際食肆，為附近的上班一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（按基本租金）



49,006

不適用

不適用

620

98%

不適用

不適用

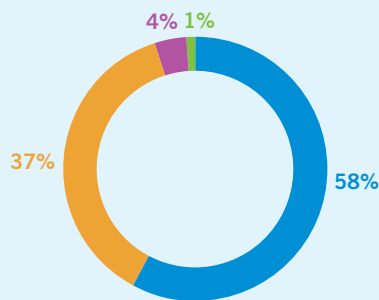
245

**家樂坊及栢裕商業中心**  
旺角



位處繁忙的旺角區，家樂坊是旺角最受歡迎的時裝購物中心之一。栢裕商業中心提供一系列零售及多元化服務，電訊公司顧客服務中心、傢俬及家品陳列室、視光及美容中心、健身中心等，為顧客提供方便的一站式購物體驗。

商舖的行業性質分佈（按基本租金）



7,454

30,205

不適用

478

95%

89%

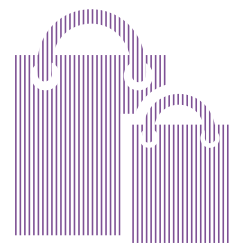
不適用

100





多個品牌在 Fashion Walk 開設其首間特色概念店



超過 **30**  
新店舖落戶  
Fashion Walk

## Fashion Walk

**Fashion Walk** 的資產優化計劃於二零一四年正式展開。**Fashion Walk** 一直是銅鑼灣潮流脈搏的先驅，是集時尚、品味生活及國際美饌的代名詞，提供獨特的室內及室外購物環境。項目位於銅鑼灣四大核心時尚動感街道，包括記利佐治街、百德新街、京士頓街及加寧街。

**Fashion Walk** 於二零一四年引入逾三十個全新品牌，讓顧客盡情發掘。多個嶄新概念及矚目的國際時裝品牌均在此開設旗艦店，當中包括 McQ Alexander McQUEEN、Comme des Garçons 及 Kurt Geiger；而 Isabel Marant 及 Tsumori Chisato 等備受歡迎的品牌已完成專門店的優化工程，全新的店舖設計為顧客帶來耳目一新的形象與購物體驗。

全港唯一的 NIKE 跑步體驗店、Under Armour 香港旗艦店以及售賣 Stella McCartney 全線產品的 adidas 女裝專門店於京士頓街及加寧街建立起強勁的運動服裝店舖群。

此外，**Fashion Walk** 引入了不少令人驚喜的餐廳，並提供室內、室外座位。新引入的餐廳包括極具人氣的漢堡店 burgeRoom、銅鑼灣唯一的 simplylife 餐廳、休閒的正宗意大利餐廳 EAT·it，以及香港首間備有甜品餐單及多款食品選擇的 Starbucks。

**Fashion Walk 室內商場**於二零一四年十二月揭示全新面貌，並引入一系列首次登陸香港的概念專門店，包括本地唯一售賣品牌全線產品的 Michael Kors 旗艦店、Max Mara 全新「實用奢華」概念旗艦店，以及港島區最大的 LOG-ON 生活精品店，店內設有「LOG-ON TOGETHER」會員專區。儘管裝修期間對業務造成影響，與去年同期相比，銅鑼灣商業物業組合租金收入仍然有百分之二增長。

Fashion Walk 室內商場的第二階段優化工程於二零一五年一月中開始，並預計於二零一五年第二季完成。

令人翹首以盼的 H&M 全球旗艦店將於二零一五年年底在**恒隆中心**開幕，屆時勢必成為顧客在 Fashion Walk 及銅鑼灣的另一個必到之處。

恒隆中心過去數年成功轉型為綜合零售及商業中心，商戶主要經營旅遊、時裝批發及醫療的零售及半零售業務。恒隆中心在二零一四年的租金收入取得百分之七的增長。

恒隆中心於二零一四年擴充其旅遊業務的區域。在原有的六樓及七樓外，加入八樓，成為全港匯聚最多旅行社的商業大樓，並加入由香港港安醫院營運的一站式診所，進一步鞏固其旅遊及醫療的樞紐地位，成功為恒隆中心帶來大量人流。



恒隆中心已成功優化成多元化的商業中心

展望二零一五年，集團將引入高質素的時裝批發租戶，並吸納更多醫療中心、知名醫生及醫療專家，繼續建立及鞏固現時強大的商業及零售組合。

集團計劃於二零一五年進一步加強恒隆中心的旅遊樞紐地位，大規模優化三層旅遊區域，為顧客在獲取旅遊資訊及購買旅遊產品的時候提供更舒適的環境。





特麗愛3D美術館在山頂廣場開業



康怡廣場的推廣及宣傳活動深受顧客歡迎

## 山頂廣場

山頂廣場於二零一四年錄得百分之六租金收入增長，並引入數個新品牌以提升租戶組合，這包括Quiksilver/Roxy、Furla、Yumme Organics以及Double Portion。此外，香港首間特麗愛3D美術館（韓國3D錯視藝術館）於二零一四年十二月登陸山頂廣場，為顧客帶來嶄新有趣的體驗，吸引年輕人光臨。

二零一四年，商場推行一系列創新的推廣活動，繼續吸引更多顧客，這些包括以浪漫與驚嚇為主題的活動、引入拉斯維加斯鬼屋營運商FRIGHT DOME以及展出破健力士紀錄的全世界最大的3D立體氣球造型熊。

山頂廣場的優化計劃將於二零一六年開始，工程完成後將會為顧客帶來更多歡暢及充滿活力的購物及生活體驗。

## 康怡廣場

與二零一三年度相比，康怡廣場於二零一四年度的租金收入穩健增長百分之五。商場已經展開租戶組合優化計劃，引入全新零售及餐飲租戶，當中包括Pizza Express及亮視點。

商場主要的市場推廣活動備受顧客好評，包括日本卡通人物小露寶的四十周年慶祝活動、備受歡迎的聖誕節宣傳以及品酒活動。



高檔品牌落戶渣打銀行大廈



中環商舖  
物業組合租金  
收入增長

↑25%

位於**康怡廣場辦公大樓**的「康怡學林」的教育概念，發展成熟並廣受區內人士歡迎，與商場部分產生協同效應，吸引更多顧客，進一步發揮該區整體物業組合的潛在商機。租賃情況方面，康怡廣場辦公大樓於二零一四年幾近全部租出。

**康蘭居**是港島東的一個大型服務式寓所，備有四百五十間客房及多種客房組合供客戶挑選。受惠於有效的市場推廣，租金收入較去年同期大幅增長百分之十四。

### 中環物業組合

過去兩年來，集團重整中環**渣打銀行大廈**的商場樓面，令其轉化為一間時尚的銀行大堂，引入奢侈時裝品牌愛斯卡達 (Escada) 及時尚高級餐飲品牌卅二公館 (Mott 32)。連同其他進行租戶重組的中環物業，包括**都爹利街一號**、**印刷行**及**樂成行**在內，集團中環區商舖物業組合在二零一四年度享有百分之二十五的租金收入增長。

中環辦公樓組合包括渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行，其總租金收入上升百分之五，租出率維持於百分之九十七。

## 旺角

旺角商業物業，包括雅蘭中心、栢裕商業中心及荷李活商業中心，二零一四年租金收入錄得百分之五穩健增長，主要由租金調升所帶動。

**雅蘭中心**於期內錄得百分之七的租金增長，其於兩年前展開的資產優化工程將於二零一五年初完成，效益將於未來數年展現。

**雅蘭中心辦公樓**的租金收入穩定增長百分之五，租出率則維持於百分之九十三。二零一四年，雅蘭中心致力於其商業及辦公區域打造一個平衡的租戶組合。辦公樓設有個別主題樓層，包括醫療服務、美容及教育等，業務表現穩定。

**家樂坊**是香港首間與雅虎合作裝設電子儲物櫃（Digital Locker）的購物商場，以方便顧客線上及線下購物。家樂坊的改善工程將於二零一五年中開始。



旺角的雅蘭中心展現新面貌



家樂坊不斷為顧客帶來  
嶄新的購物體驗



由於二零一四年十月至十二月期間發生「佔領中環」事件，商舖物業組合的零售額無可避免受到影響。縱使零售額於受影響期間暫時減少，但由於銷售租金僅佔租金的極少比重，因此該等物業的租金收入仍能保持上升。

## 淘大商場

淘大商場的租戶零售額於二零一四年度上升百分之五。淘大商場為地區購物商場，甚受周邊居民歡迎。受惠於租金調升，二零一四年的租金收入穩定增長百分之十。

商場去年舉辦了一系列推廣活動，包括兩個與著名玩具品牌——萬代（Bandai）合辦的活動，為商場帶來百分之十五的人流增長。新租戶包括連鎖超級市場Taste亦於淘大商場開設其於東九龍最大的店舖；新進駐的餐飲租戶亦廣受區內家庭及年輕人歡迎。



淘大商場舉辦的推廣活動不但受該區居民歡迎，而且更吸引區外市民參加