

## 香港物業租賃

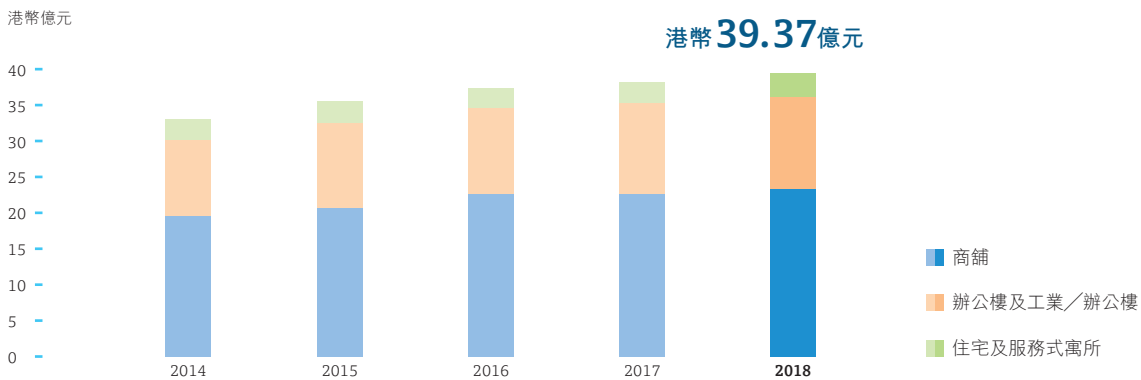
我們成熟的香港租賃物業組合總收入及營業溢利於高基數下均錄得3%的溫和增長，分別至港幣39.37億元及港幣33.21億元。整體租賃邊際利潤率為84%。

我們過去數年在資產優化及租戶組合提升方面作出不懈努力，為未來幾年的可持續增長奠定了穩固的基礎。

我們的香港商舖組合表現穩定，收入增加3%至港幣23.26億元，主要由於近年調升主要租戶的租金所致。

受惠於零售市場的正面發展，我們商場的總零售額按年上升9%。租出率因山頂廣場的翻新計劃而下跌一個百分點至95%，倘撇除關閉的部分，則上升三個百分點。

### 香港物業租賃收入



## 香港投資物業之按地域分析

於12月31日

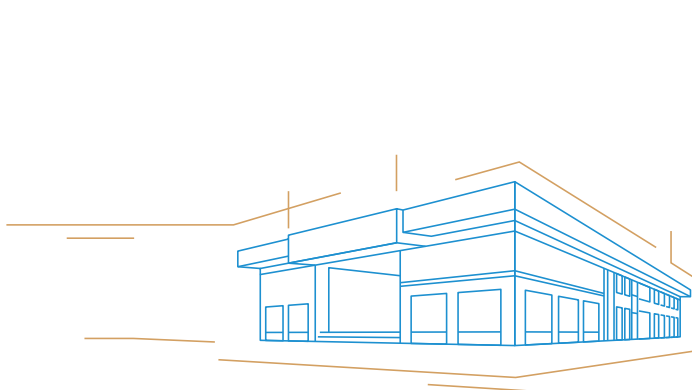
	總樓面面積* (千平方米)	
	2018	2017
<b>港島</b>		
中環	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	134	134
山頂及半山區	46	46
港島南區	12	12
<b>九龍</b>		
旺角	137	137
尖沙咀及西九龍	81	82
牛頭角	79	79
葵涌	7	9
總計	639	642

## 香港投資物業之按類分析

截至12月31日止年度

	收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)(%)	
	2018	2017	2018	2017
商舖	2,326	2,261	95%	96%
辦公樓及工業／辦公樓	1,286	1,257	94%	95%
住宅及服務式寓所	325	303	85%	80%
總計	3,937	3,821	93%	93%

\* 包括停車場之樓面面積



## 主要物業簡介

### Fashion Walk 銅鑼灣

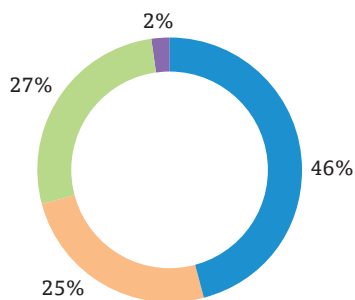
Fashion Walk 提供獨特的室內及室外購物環境，三大區域包括 Paterson、Kingston 及 Food Street (食街)，匯聚時裝、美饌及生活時尚的最新潮流。多個嶄新概念店及矚目國際時裝品牌均在此開設旗艦店，包括全港首間「人寵共融」的美容活動空間 Private i Concept Store、紐約潮牌 Heron Preston 全球首間專門店、日本潮流品牌 STUDIOUS 的首間海外分店、法國時尚品牌 AMI 首間香港專門店及首次在香港開設旗艦店的 Onitsuka Tiger，其他型格品牌如 OFF-WHITE、MASTERMIND WORLD、MSGM、Y's 等，Food Street (食街) 亦開設多間人氣美饌。

### 恒隆中心 銅鑼灣

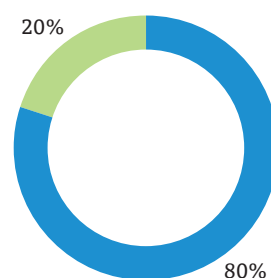
恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。亞洲首家及最大型的 H&M 全球旗艦店已於 2015 年在此開業。優化後的旅遊專區為顧客提供最佳的環境，獲取旅遊資訊及選購旅遊產品。

商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)

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



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
車位數目		不適用
租出率 (於年底)	商舖	98%
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	86%
購物商場租戶數目		91

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	89%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		3



### 山頂廣場 太平山山頂

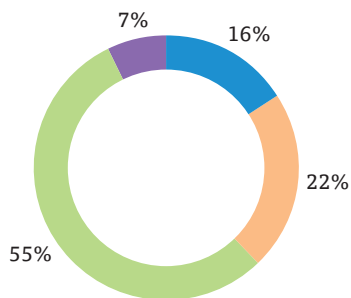
山頂廣場位於香港的著名旅遊勝地太平山頂，透過舉辦多元化的活動，成為推動本土文化特色的旅遊地標。項目提供豐富的購物及餐飲選擇，並引進各行業中具代表性的主題館，配合其獨有的商戶組合及一系列首次登陸香港的品牌，定位成為本地及海外遊客的必到景點。訪客可到頂層 Green Terrace 免費開放的觀景台，飽覽維多利亞港及薄扶林水塘目不暇給的全景。



### 康怡廣場 鰗魚涌

康怡廣場位處港島東區港鐵太古站上蓋，設有購物商場、服務式寓所及辦公樓。購物商場設有大型日式百貨公司 AEON STYLE；服務式寓所康蘭居提供完善的管理和服務；辦公樓內的「康怡學林」為青少年提供休閒活動及學習空間。

商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)

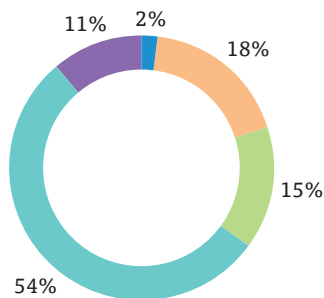


12,446  
不適用  
不適用

493  
7% (因翻新而暫時關閉)  
不適用  
不適用

16

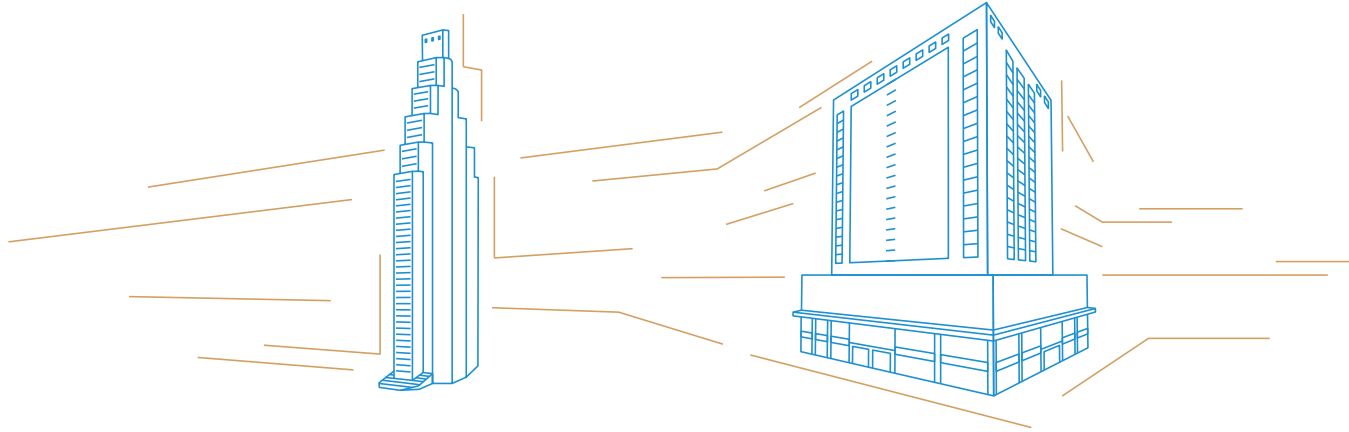
商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)



53,080  
10,577  
35,275

1,069  
100%  
100%  
77%

125



## 主要物業簡介

### 渣打銀行大廈 中環

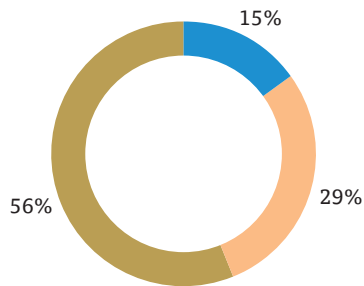
渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，屬中環商業區的甲級辦公樓。除了渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行外，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館也進駐此地。

### 雅蘭中心 旺角

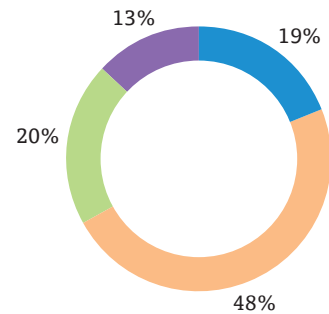
雅蘭中心坐落彌敦道，鄰近港鐵旺角站，設有兩座辦公大樓及一座購物商場。商場匯聚國際鐘錶珠寶品牌，概念商店以及多間時尚服飾品牌店舖。雅蘭中心「潮食點」更齊集20多間中、西、日人氣特色食肆。辦公大樓設有旺角區著名的醫務樓層，及富有特色的唯美樓層及遨遊專區，提供一站式服務消閒新體驗。

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



商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)



## 主要統計數字

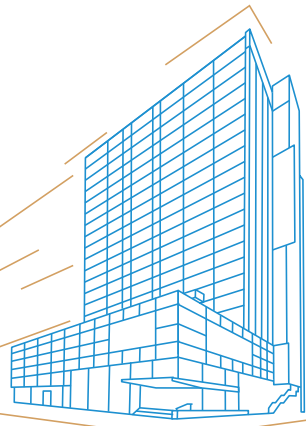
總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅及 服務式寓所	不適用
	車位數目	16
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	3

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	100%
	辦公樓	98%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	27



### 淘大商場 牛頭角

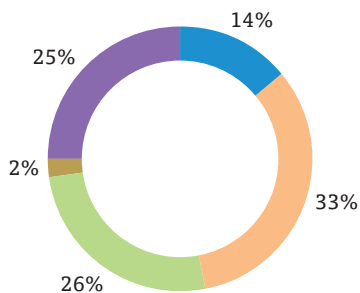
毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是東九龍一座大型綜合商場，提供時尚服飾、精品及最新電玩。商場雲集超過40間本地及國際食肆，為附近的上班一族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。



### 家樂坊 旺角

家樂坊位於客流暢旺的旺角登打士街與彌敦道交界，匯聚精彩商戶組合。除設有4,500平方呎的星巴克特色店以及樓高三層、九龍區面積最大的H&M旗艦店外，更雲集一眾特色概念店，包括潮流服飾、戶外用品、護膚及美妝用品、家居精品、影音及電子產品、美容服務、家居設計及電訊服務等；同時，新增的飲食樓層，也網羅多間主題食肆，打造旺角時尚優閒購物新據點。家樂坊亦附設停車場，提供近500個車位，讓駕車人士購物倍添方便。

商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)

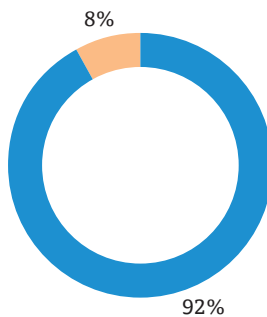


49,006  
不適用  
不適用

620  
99%  
不適用  
不適用

262

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%  
92%  
不適用

2

## Fashion Walk

經歷三年優化工程，Fashion Walk已躍身成為銅鑼灣心臟地帶的潮流和娛樂熱點。過百個矚目的國際品牌穿梭於充滿特色的室內商場、室外店舖及戶外餐飲食街之間，當中更有逾40間旗艦店和體驗店，打造出集合時裝、生活品味及餐飲的租戶組合。

隨着京士頓街9號（面積達100,000平方呎兼坐擁維多利亞公園景致的零售空間）加入，我們成功引入更多具代表性的生活時尚、運動及餐飲概念，同時帶來多個全港首創的品牌，當中包括新加坡天天海南雞飯首間海外概念商店；小包包的首間香港旗艦店；全港首間主打比利時手工啤酒的The Artist House；及Private i首間一站式寵物髮廊及概念商店。其他時裝設計師品牌，如Heron Preston首間環球概念商店

及Palm Angel首間香港概念商店，亦選址於百德新街開業；Vivienne Westwood Café亦於百德新街店推出最新時裝和生活品味概念餐單。

Fashion Walk的期間限定店和推廣活動繼續成為城中熱話，吸引傳媒廣泛報道。當中包括著名品牌IWC Schaffhausen慶祝創立150周年開設期間限定店；Givenchy Beauty開設其首家海外期間限定店#THISISNOTWHATYOUTHINK Pop-up Store；及國泰航空舉辦「醒晨遊」互動路演。

恒隆中心作為Fashion Walk的重要部分，仍然深受一線的旅遊、時裝批發及醫療商戶歡迎。其中七層現已改建成醫務樓層「恒隆醫務中心」，包羅約60家診所、實驗室和醫療中心，共逾120名專家為顧客提供多元化的優質健康服務。



## 潮流集中地

Fashion Walk成功吸納逾40間旗艦店和體驗店





## 社區購物商場

康怡廣場定位為社區購物商場，為附近居民及上班一族提供日常用品

## 中環物業組合

中環物業組合於2018年錄得穩健而可持續的租金增長。卅二公館、都爹利會館、Foxglove及Wolfgang's Steakhouse等特色餐飲概念店持續表現出色。選址樂成行開業的著名日式「廚師發辦」餐廳鮪佐瀨深受顧客熱捧，帶動更高級的餐飲概念組合，並與都爹利街的歷史文化融為一體。

辦公室方面，由於該區的空置率維持低水平，故此租賃需求仍然強勁。憑藉位處黃金地段及優越地點，我們位於都爹利街的物業仍然是著名專業服務公司的首選。

## 康怡廣場

康怡廣場定位為社區購物商場，為附近居民及上班一族提供日常用品，相對不受宏觀零售及經濟因素影響。2018年，康怡廣場的表現維持穩定，租出率持續理想，帶動零售額亦有所增長。除大規模擴充保健專區外，我們亦引入多間新興茶飲店及四川餐廳，使餐飲選擇更多元化。

隨着部分租約到期，我們將引入更多生活時尚、保健及餐飲品牌，鞏固租戶組合以滿足香港東區市民所需。





### 資產優化

山頂廣場現正進行歷來最大型的優化工程

### 山頂廣場

山頂廣場現正進行歷來最大型的優化工程，為本地市民和旅客重新打造集購物、餐飲及娛樂於一體的矚目地標。優化工程分兩期進行，第一期工程預計於2019年夏季完成並重新開業。

### 旺角物業組合

#### 購物商場

以「型聚·旺角」為定位，旺角物業組合匯聚國際鐘錶珠寶品牌、概念商店以及家居精品、多間時尚服飾與運動品牌，並引入專題餐廳；儘管珠寶鐘錶專賣店銷售收入稍遜，雅蘭中心、荷李活商業中心及家樂坊仍取得可持續收入增長。

我們因應市場變動而進行租戶改組及物業重新規劃，引入首次進駐香港的品牌，包括翰林茶館、美登利、牛角Buffet及Nome，並開設了包括Mannings Plus、Sasa Duplex、稻香超級漁港及

CSS Duplex Rolex 的全新概念商店，成功帶動銷售增長，為市場注入動力。

美妝及保健銷售將持續強勁，我們將進一步加強個人護理及美妝類別。餐飲業將維持穩健增長，並計劃引入更多全新餐飲品牌，使旺角物業組合實現可觀的租金增長。



### 可持續增長

旺角物業組合錄得可持續租金增長

## 辦公樓

受惠於「醫務旅客」人數持續增加，格蘭中心及雅蘭中心的醫務樓層需求強勁，租出率上升帶來穩定租金增長。荷李活商業中心及家樂坊的租出率表現依然理想，適時有效的營運策略帶來穩定的租金增長，業務種類涵蓋各式各樣的服務及產品，包括時尚運動服飾、戶外裝備、家居精品及共享工作空間等，靈活應對市場變化。隨着全新的食肆樓層開業，家樂坊將成為顧客的一站式購物餐飲集中地。

然而，市場上的辦公室供應量持續增加，辦公室租賃業務的競爭頗為激烈。

隨着醫療服務租戶的需求增加，我們計劃把更多辦公樓層轉型為醫務樓層，並獲取較高的租金。

## 淘大商場

淘大商場於2018年引入全新UA影院、廣受年輕及家庭顧客歡迎的新式餐飲概念，以及特色零售商店如Living Plaza by AEON，表現令人滿意。我們的餐飲品牌「食在淘大」吸引了具特色及廣受歡迎的餐飲租戶，如札幌居酒屋（味千香港集團）及天仁茗茶，提高了商場的吸引力及收入。

這些特色零售及餐飲品牌，配合商場推出的推廣活動，有效提升淘大商場作為一站式社區商場的形象。

我們將繼續引入更多娛樂、家居生活及特別的餐飲品牌，以鞏固淘大商場的形象。我們的A Moment Of Yours宣傳概念亦有效與鄰近社區建立更緊密的連繫。東九文化中心預期於2021年開幕，屆時將為淘大商場帶來更多客流。



## 特色品牌

淘大商場引入特色娛樂、餐飲及零售品牌，提升一站式社區商場的形象