

業務回顧

香港物業租賃



香港物業組合於年內步入復甦階段。隨着2019冠狀病毒病疫情在年內大部分時間受控，加上香港特別行政區政府推出消費券計劃，令香港市道持續回暖。此外，我們亦優化租戶組合以迎合本地顧客需求，另透過推出顧客關係管理計劃加強與顧客和租戶的聯繫。

市場環境

在未受變異病毒株 Omicron 威脅前，香港疫情大致受控且政府推出消費券計劃刺激消費，加上各項商業營銷活動為零售市場注入活力，零售租賃市場持續好轉。

年內，香港經濟繼續重拾動力，失業率跌至3.9%。政府統計處公布的數據顯示，2021年零售業總銷貨價值較2020年上升8.1%。

受疫情和旅遊限制影響，消費行為亦產生了微妙變化。本地消費者在疫情下較鍾情於獨特體驗、戶外活動和特別優惠及折扣，反映各大商場應持續專注推動顧客關係管理計劃以藉此吸納及保留顧客。

零售租賃市場復甦的首要條件將取決於第五波疫情能否受控和與內地通關的時間表。

2022年，預計甲級辦公樓的租金仍有少許下調空間，而且辦公樓空置率和周邊地區的可用商業空間供應越趨上升，令業界租賃競爭加劇，為業主構成多重壓力。

香港物業租賃業務繼續保持強韌

租戶銷售



零售

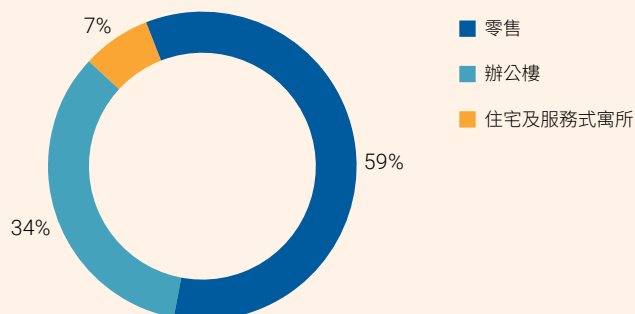


辦公樓



所有提及的租出率數據為截至2021年12月31日

2021年 香港物業租賃 組合收入分布



業務概況

有賴各管理團隊周全縝密的租賃策略，香港物業組合中的購物商場年內租出率高企，不少更維持100%租出。商場內的獨特租戶組合成為了物業發展的核心策略，旗下物業的多元化商舖類別以及中至高檔餐飲食肆亦有助吸引消費者。

年內，我們推出電子優惠券推廣活動，助以遊客生意為主的山頂廣場成功吸納更多本地顧客，客流量輕微回升。為了抓緊本地市場的機遇，團隊在等待旅遊限制放寬之際，積極革新商場的租戶組合，務求吸納更多本地購物人士。

2021年，「hello 恒隆商場獎賞計劃」和恒隆商場手機應用程式相繼推出，吸納了逾10萬名會員。會員不但可在同一平台賺取無上限積分，更可用積分換領豐富獎賞或個人化購物體驗。2021年下半年，我們亦透過恒隆商場手機應用程式推出了「Go Shopping！開心消費在恒隆」獎賞計劃，成功刺激旗下商場의 租戶銷售額和客流量。

銅鑼灣物業組合

面對不利的市場環境和邊境管制及社交距離措施的影響，Fashion Walk的年底租出率仍然維持100%。商場於報告年內引入了多家時裝、美容及時尚生活品牌。New Balance旗下的GREY概念店首度登陸香港，是繼東京和北京後全球第三家分店，而Guerlain亦開設全年主題不時迭更的特別概念店。

Fashion Walk的獨家時裝及時尚生活商舖組合獲AIGLE、Initial Gentlemen、O.N.S kapok、Vivienne Tam、德國寶和at.home強勢加盟，而新開張的牡蠣不如婦和Studio City by Cali-Mex亦令商場的美食選擇更多元化。另外，Hot Toys Echo Base和AMAZ By Lokianno等高級潮流收藏品專門店亦陸續進駐，令商舖種類比以往更為豐富，進一步提升商場對其客戶群的吸引力。



銅鑼灣 Fashion Walk 以限定店及
大型品牌概念店來保持商場的新鮮感



我們的中環物業組合為
顧客精挑細選多家優質
及獨特的餐廳

未來，Fashion Walk 將致力加強租戶組合，重點引入國際時裝、美容及潮流街頭時裝品牌。至於鄰近的恒隆中心，雖然時裝批發和旅行社等主要租戶業務受疫情重創，但2021年的租出率仍然維持穩定。我們會繼續吸納更多來自醫療、美容及時尚生活等對經濟狀況變更有較強韌表現的行業為租戶。

中環物業組合

我們的中環物業組合由渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行四座辦公樓所組成，持續吸納金融及專業服務界別的優質租戶進駐。

在2019冠狀病毒病疫情的持續影響和不明朗的市場環境下，整體零售及辦公樓租賃表現維持平穩，租出率高企。在零售租賃方面，中環物業組合的高級餐飲選擇除了卅二公館、都爹利會館、鮪佐瀨和 Wolfgang's SteakHouse 等知名食府外，更獲兩家

新餐廳加盟，一家是主打壽司和鐵板燒的日式餐廳 ODDS，另一家則是由米芝蓮星級名廚 Antimo Maria Merone 創辦的意大利餐廳 ESTRO。辦公樓租賃方面，儘管在2021年第四季度出現一些縮減續租情況，我們着力打造更多元化的辦公空間，為租戶提供更多翻新單位或分間辦公空間方案，以適應市場需求上的轉變。

山頂廣場

雖然2019冠狀病毒病疫情導致訪港旅客銳減，山頂纜車亦於報告年內暫停服務，但山頂廣場仍能提升客流量和租出率。年內，山頂廣場引入全港首創的 GO@PEAK GALLERIA 體驗館，帶來一連串別開生面的展覽和演出，同時吸納皇玥和太孚等優質租戶。新店 The Barkyard 設有寵物專用泳池和寵物美容設施，配合商場原有的配套設施和服務，進一步提升商場對本地熱愛寵物人士的吸引力。



香港首創的體驗式商店 GO@PEAK GALLERIA 為山頂廣場注入吸引本地顧客的元素



康怡廣場持續優化租戶組合，保持了其對附近居民及上班族的新鮮感

鑒於訪港旅客人數持續低迷，山頂廣場在準備迎接旅客回歸的同時，亦會繼續專注打造獨一無二的城中熱點，並引入更多時尚生活及體驗式品牌，包括生活時尚及健康用品店等。

康怡廣場及康蘭居

作為我們旗下的社區購物據點，康怡廣場持續服務附近居民和上班族，租出率高企，租賃收入亦維持在與去年相約的水平。全港最大型日式百貨公司 AEON STYLE 表現持續理想，而於2021年1月開幕的嶄新超市概念店「FRESH 新鮮生活」亦受到附近居民歡迎。報告年內，康怡廣場相繼引入了牛角日本燒肉專門店及穴居酒屋兩家日式食肆，以及港式粥粉麵品牌「走青」，進一步豐富其餐飲選擇。2022年，康怡廣場將專注吸納小型本地潮流品牌，當中尤以加強服裝配飾類別的品牌選擇為重點，為顧客帶來獨特的購物體驗。

康怡廣場的辦公樓及服務式寓所均維持與去年相約的租出率。在嚴格的邊境防控措施下，派駐香港人員的住宿需求下跌，令服務式寓所持續受疫情重挫。即使如此，我們透過「hello 恒隆商場獎賞計劃」向恒隆商場的顧客提供會員禮遇，成效顯著，服務式寓所的租出率有所增加。

2022年，辦公樓將繼續打造更多元化的教育機構組合，進一步鞏固其社區教育中心的定位，當中包括引入STEM教育及行動導向的教學工作坊，滿足顧客各種學習需要。服務式寓所的需求將取決於疫情發展和香港與內地通關的時間表。我們除了繼續以客為尊外，亦會持續執行靈活定價策略，以提高租出率。



旺角物業組合引入多家運動用品專門店，以迎合本地顧客對戶外活動用品與日俱增的需求



淘大商場持續優化租戶組合以提升顧客體驗，當中包括引入聯乘概念超級市場「TASTE x FRESH 新鮮生活」進駐

旺角物業組合

我們於旺角的時尚生活商場包括家樂坊和雅蘭中心，年內持續穩固其「型·聚旺角」的定位。

家樂坊於2021年逆市錄得100%的租出率，Foot Locker Power Store 旗艦店和超大型時尚生活概念店 AEON STYLE 分別於2月和8月正式開業。AEON STYLE 專門售賣日本直送的優質產品，匯聚家品品牌「HOME COORDY」等一系列人氣時尚生活品牌。家樂坊的地庫全層亦改裝成佔地15,000平方呎的全新潮食點，除了原有的 Starbucks Reserve™ Coffee Experience Bar 外，更增設多家餐飲食肆，例如人氣日式燒肉專門店燒肉 Like、嶄新概念店湊湊火鍋·茶憩及茶飲品牌「湊湊·茶米茶」。2021年11月，全新人氣咖啡概念店牧羊少年咖啡館於雅蘭中心開業，令我們旺角物業組合的餐飲選擇變得更為豐富。

為了提高客流量和實現穩定的租出率，家樂坊及雅蘭中心正計劃招攬更多人氣餐廳，以取締表現未如理想的餐飲租戶，並透過推動「hello 恒隆商場獎賞計劃」提升顧客忠誠度。

2021年，雅蘭中心的辦公樓仍然是醫療和美容界行業翹楚的首選，除了落實多家新租戶承租外，更有多个醫療集團擴充業務，鞏固辦公樓作為旺角優質健康服務集中地的定位。位於旺角的獨家戶外及時尚生活商舖組合亦獲 Backpacker 登山露營裝備店和 Ball Head 強勢加盟，而 Cam2 和 Supreme Co. 等多家商戶於年內擴充業務。展望未來，我們將致力開拓半零售市場，引入更多醫療和美容業租戶，以提升辦公樓租賃業務的強韌實力。

淘大商場

面對九龍東區人口迅速增長，位於九龍灣的淘大商場作為一站式社區生活中心，致力全面照顧不同區內人士的福祉和需求。商場涵蓋休閒餐飲選擇和各類迎合實際生活所需的業務，例如生活百貨、教育及娛樂等，一應俱全。全港首個聯乘概念超級市場「TASTE x FRESH 新鮮生活」於2021年8月開業，結合高級超市和鮮活食材選擇。另外，商場亦引入廣受歡迎的潮洲菜食肆日日香鵝肉飯店、全港首間全天候休閒餐廳永華日常、正宗日式燒肉井概念店牛角次男坊及其他新食肆，令餐飲選擇更多元化。隨着於2022年1月開幕的 DON DON DONKI，加上鄰近的東九文化中心預期將於2023年開幕，商場的客流量預料將節節上升。

發展中的新項目

北角電氣道228號重建項目

恒隆地產與母公司恒隆集團合作，將北角電氣道228號*重建成一座甲級辦公樓，並利用辦公樓平台作零售商舖用途。上蓋工程正順利進行，項目預計將於2022年年底落成。

地點

北角電氣道228號，內地段1618號

總樓面面積

9,754平方米

主要用途

辦公樓、零售

預計落成年份

2022年

* 門牌號碼為臨時號數，有待發展項目落成時確認