

業務回顧

穩健的物業組合

36 項目摘要

44 內地物業租賃

59 香港物業租賃

66 內地物業銷售及發展

69 香港物業銷售及發展

71 展望

72 集團主要物業



銅鑼灣物業組合



中環物業組合



淘大商場



旺角物業組合



港島東物業組合



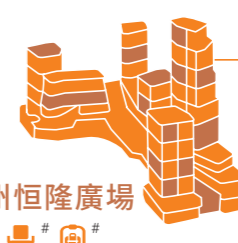
山頂廣場



昆明恒隆廣場



昆明



杭州恒隆廣場



杭州

香港



武漢恒隆廣場



武漢



無錫恒隆廣場



無錫

杭州



上海港匯恒隆廣場



上海

上海



上海恒隆廣場



上海

上海



天津恒隆廣場



天津



大連恒隆廣場



大連

大連



濟南恒隆廣場



濟南

濟南

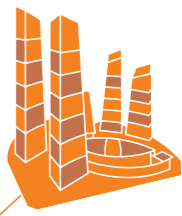


瀋陽皇城恒隆廣場



瀋陽

瀋陽



瀋陽市府恒隆廣場



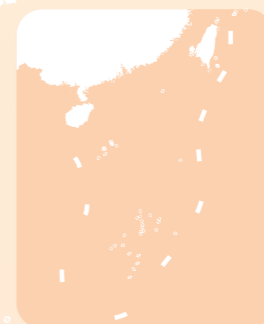
瀋陽

瀋陽

- 零售
- 辦公樓
- 住宅及服務式寓所
- 可供出售寓所
- 酒店

* 由恒隆集團持有

發展中



項目摘要 — 內地物業

上海恒隆廣場

以「HOME TO LUXURY」為定位，樓高5層的上海恒隆廣場雲集全球100多家國際知名奢華時尚品牌及餐飲食肆。

上海恒隆廣場兩座甲級辦公樓坐落於黃金地段，集超卓設計及先進設施於一身，深受從事金融、專業服務及時尚服飾業的知名跨國公司及本地龍頭企業青睞。



總樓面面積

213,255 平方米

零售

25%

辦公樓

75%

停車位數目

804

上海港匯恒隆廣場

上海港匯恒隆廣場坐落於上海最大的地鐵站之一的徐家匯站上蓋，匯聚眾多國際奢華時尚品牌，同時設有涵蓋時尚服飾、美妝、珠寶鐘錶、運動健身、數碼家電及兒童用品等範疇的特色專賣店，更引入多個品牌的首家內地門店，成功鞏固其「Gateway to Inspiration」的定位。

上海港匯恒隆廣場的甲級辦公樓網羅高端製造業、專業服務及快速消費品等主要目標行業的租戶，而高端服務式寓所則提供逾600間套房，配備一系列豪華私家會所設施，持續吸引家庭住戶、行政人員及企業家入住。



總樓面面積

273,427 平方米

零售

45%

辦公樓*

25%

住宅及服務式寓所*

30%

停車位數目

752

*由恒隆集團持有

瀋陽皇城恒隆廣場

瀋陽皇城恒隆廣場位於瀋陽市的商業中心，網羅逾200家人氣品牌，匯聚時尚服飾、休閒娛樂、美妝及餐飲等行業，是年輕消費者追求時尚潮流的必到熱點。



總樓面面積

109,307 平方米

零售

100%

停車位數目

844

瀋陽市府恒隆廣場

瀋陽市府恒隆廣場坐落於瀋陽的核心商業區，匯聚全球各地備受追捧的奢華時尚品牌，並引入多間品牌的瀋陽首家門店。商場亦設有精品超市、環球美饌及時尚生活配套服務。

瀋陽市府恒隆廣場的甲級辦公樓是市場上高端辦公樓的優先選擇，吸引多家跨國企業及國內優質租戶進駐。瀋陽康萊德五星級酒店是本公司在內地的首個酒店項目，雄據辦公樓頂部19層，設有315間豪華客房。

瀋陽市府恒隆廣場發展項目餘下的部分包括1座購物商場及住宅公寓，新建項目將與綜合商業項目中蓬勃發展的現有物業相得益彰。



總樓面面積

293,905 平方米

零售

35%

辦公樓

45%

酒店

20%

停車位數目

2,001

濟南恒隆廣場

濟南恒隆廣場位於濟南市的核心商業區，是當地最具規模和最享負盛名的購物商場之一，以生活時尚潮流樞紐為定位，坐擁的350間品牌店鋪各有特色，集國際名牌、潮流服飾、兒童教育及娛樂、環球美食、豪華影院及精品超市於一身，更設有多家首度落戶濟南的旗艦店。商場正進行為期3年的資產優化計劃，以提升商場的定位和奢華時尚品牌選擇。

濟南恒隆廣場於2023年1月1日起全面採用可再生能源，是山東省和濟南市首個在業主和租戶營運的年度耗電量方面均實現淨零碳排放的商業物業，也是本公司第二個全面採用可再生能源的物業。



總樓面面積

171,074 平方米

零售

100%

停車位數目

785

無錫恒隆廣場

無錫恒隆廣場位處無錫市中心最繁榮的商圈，匯聚逾200家優質零售店鋪，當中不乏國際高端品牌，堪稱高端時尚品牌的集中地。

無錫恒隆廣場兩座精湛設計和配備優質設施的辦公樓，以及恒隆旗下首家自營的多功能辦公空間品牌「恒聚」，租戶陣容鼎盛，吸引多家金融及專業服務業的跨國和內地頂尖企業進駐。

無錫「恒隆府」和希爾頓格芮精選酒店現正施工。



總樓面面積

259,770 平方米

零售

47%

辦公樓

53%

停車位數目

1,292

天津恒隆廣場

天津恒隆廣場位處天津海河沿線商務區的心臟地帶，憑藉策略性選址成為當地的潮流生活時尚熱點，雲集接近240家國際及本地品牌，集購物、餐飲、休閒及娛樂於一身，提供面面俱全的現代化消費體驗。天津恒隆廣場致力提升其定位，積極優化租戶組合，並吸納新品牌及引入天津首店，成功由備受家庭顧客歡迎的時尚生活商場轉型為國際時尚生活及次高端品牌的集中地。



總樓面面積

152,831 平方米

零售

100%

停車位數目

800

大連恒隆廣場

大連恒隆廣場傲立於大連市核心商業地段，是高端品牌雲集的地區購物商場，齊集時尚服飾、珠寶鐘錶、美容及個人護理等頂級品牌，同時提供多家環球美饌餐廳、先進的消閒及娛樂設施、動感家庭親子園地以及多個創新運動場地。項目更設有溜冰場及大連首家百麗宮影城。



總樓面面積

221,900 平方米

零售

100%

停車位數目

1,214

昆明恒隆廣場

昆明恒隆廣場以「帶昆明看世界，讓世界看昆明」為拓展理念，是本公司在中國西南部首個發展項目，匯聚知名國際及本地品牌，當中約三成為首次進入昆明和雲南市場的品牌。

昆明恒隆廣場的甲級辦公樓位置方便，提供一系列優質設施及服務，成為跨國及內資領先企業的首選落戶點。昆明恒隆廣場全面採用可再生能源，是本公司首個發展項目在業主和租戶營運年度耗電量方面均實現淨零碳排放。

綜合商業項目正在建設1座酒店及寓所大樓，將設有預計於2024年開幕的五星級昆明君悅酒店和昆明君悅居。



總樓面面積

333,112 平方米

零售



50%

辦公樓



50%

停車位數目

1,629



武漢恒隆廣場

武漢恒隆廣場位於武漢市的商貿樞紐，交通便利，是本公司在內地華中地區首個大型商業發展項目。購物商場匯聚頂級零售、休閒及娛樂體驗，更吸引多家品牌以旗艦店或專賣店形式開設武漢首店。

辦公樓樓高61層，是本公司在內地第七座辦公樓，至今已吸引保險、銀行及證券行業多家名列《財富》世界500強的國際企業及本地龍頭企業進駐。

武漢「恒隆府」為「恒隆府」推出的首個項目，由3座設計獨特的大廈組成，提供492個高尚住宅單位。



總樓面面積

328,612 平方米

零售



54%

辦公樓



46%

停車位數目

2,265



項目摘要 — 香港物業

銅鑼灣物業組合

Fashion Walk 涵蓋 Paterson、Food Street (食街) 及 Kingston 三大區域，匯聚眾多國際知名的時裝、美容、珠寶鐘錶及時尚生活品牌，並提供豐富的餐飲美饌選擇，完善訪客的體驗。

恒隆中心坐落於銅鑼灣的心臟地帶，是 Fashion Walk 中的核心商業項目，雲集時尚生活、美容及醫療等多元化商戶。



總樓面面積

70,487 平方米

零售

57%

辦公樓

31%

住宅及服務式寓所

12%

停車位數目

126

中環物業組合

中環物業組合由4座辦公樓及其零售部分組成。

渣打銀行大廈是位於中環金融樞紐的甲級辦公樓，別出心裁的建築設計，美學與實用元素兼備，是理想的辦公地點。辦公樓除了是恒隆集團及恒隆地產總部的所在地，亦是渣打銀行(香港)的總部選址。

都爹利街一號、印刷行及樂成行不但匯聚金融及專業服務業的頂尖租戶，而且薈萃多家高級食肆。連同位於渣打銀行大廈的餐飲商戶，4座大廈組成了中環顯赫食府的集中地。



總樓面面積

50,041 平方米

零售

21%

辦公樓

79%

停車位數目

16

山頂廣場

山頂廣場屹立於香港旅遊名勝太平山山頂，是備受矚目的旅遊地標，匯聚近50家人氣品牌，當中不乏首次登陸香港的商戶，包括全球首間大富翁主題館「大富翁夢想世界」。山頂廣場亦是城中人氣數一數二的寵物友善商場。



總樓面面積

12,446 平方米

零售

100%

停車位數目

493

港島東物業組合

港島東物業組合由康怡廣場、康蘭居和新落成的228電氣道組成。

康怡廣場是坐落於港島東區港鐵太古站上蓋的社區購物商場，交通便利，設有全港最大型的日式百貨公司 AEON STYLE、結合傳統街市及現代超市的新概念店「FRESH 新鮮生活」。商場亦提供了多元化的嶄新餐飲選擇、MX4D 戲院及一站式教育平台。

康怡廣場與1座辦公樓及區內規模數一數二的服務式寓所康蘭居相連，分別容納了種類繁多的教育機構及商業租戶，以及450個服務式寓所單位。

鄰近港鐵炮台山站，樓高22層的辦公樓項目228電氣道位踞北角商業區核心，提供精心設計的辦公空間。



總樓面面積

108,687 平方米

零售

50%

辦公樓

18%

住宅及服務式寓所

32%

停車位數目

1,069

旺角物業組合

家樂坊位於客流暢旺的登打士街及彌敦道交界，匯聚包羅萬有的商戶組合並設有提供近500個停車位的停車場。家樂坊設有特大生活百貨概念店AEON STYLE，位於地庫佔地15,000平方呎以及位於8樓佔地18,000平方呎的「潮食點」，成功鞏固其一站式購物飲食據點的定位。

雅蘭中心位處彌敦道的黃金地段，毗鄰港鐵旺角站，匯聚國際珠寶鐘錶品牌、概念店及時裝、潮流生活及運動商戶，品牌陣容鼎盛。商場特設的「潮食點」更雲集各國特色食府，讓食客在別致環境下享用環球美饌。兩座辦公樓備受醫療及美容業的頂尖企業等半零售商戶青睞。



總樓面面積

89,815 平方米

零售

32%

辦公樓

68%

停車位數目

518

淘大商場

淘大商場毗鄰港鐵九龍灣站，位置四通八達，是東九龍的一站式社區生活總匯。商場除了休閒餐飲選擇齊全外，更齊集琳瑯滿目的生活百貨、教育及娛樂商戶。商場內亦設有多家首次在香港開設的概念店、知名的地道美食及餐廳，為附近的上班族及淘大花園居民提供一應俱全的時尚生活享受。



總樓面面積

49,006 平方米

零售

100%

停車位數目

620

內地物業租賃

受惠於持續的資產優化、租戶調整和各項令人雀躍的合作計劃，我們的物業組合客流量和租戶銷售額均穩健復甦，抵銷了經濟疲軟的影響。2023年的租出率和租賃收入維持平穩。

市場環境

內地疫情後的經濟復甦緩慢，導致零售和辦公樓租賃市場面臨挑戰，但國內新興奢侈品市場正值蓬勃發展階段，為物業組合的零售銷售提供了增長動力。

高級辦公空間空置率上升，令租金繼續受壓。租賃市場未見起色，企業的擴張態度審慎，部分甚至縮小規模或尋求成本較低的辦公空間。

初步跡象顯示經濟增長將再次加速，配合政府接連推出的援助措施，有望利好我們的租賃物業組合。

業務概況

2023年上半年，業務表現從疫情期間的低位反彈，帶動整體租戶銷售額和收入上升。按人民幣計值，全年租賃收入按年大幅攀升8%，反映內地市況逐漸重回正軌。

我們於2023年第一季度加大營銷力度，積極推出數項受歡迎活動和創新的激活計劃，成功刺激租戶銷售額和租賃收入上升，成效卓著。此外，我們持續透過會員計劃「恒隆會」，加強與忠實顧客之間的聯繫及吸納新會員，以鞏固我們的市場地位。



上海恒隆廣場

內地租賃收入按年增長 (以人民幣計值)



內地物業總樓面面積 (不包括停車場面積)



* 請參閱載於第75頁的「C. 主要投資物業」有關已落成物業總樓面面積的詳細列表



請參閱載於第72頁的「A. 主要發展中物業」有關發展中物業總樓面面積的詳細列表

上海恒隆廣場

購物商場

上海恒隆廣場是我們內地組合中首屈一指的物業，雲集世界各地超過120家奢侈品牌。上海市依然是受歡迎的購物勝地，帶動商場客流量上升，舖位維持悉數租出。租賃收入因基本租金上調和銷售表現向好而有所增長。

作為口碑載道的高端品牌集中地（「HOME TO LUXURY」），商場相繼引入路易威登（Louis Vuitton）和香奈兒（Chanel）的VIC 貴賓專享沙龍，並完成了迪奧（Dior）、華倫天奴（Valentino）和盟可睐（Moncler）的旗艦店擴充工程。年內，商場新增萊珀妮（La Prairie）的門店，以及於2023年12月開幕的CHANEL BEAUTÉ 首家環球概念店，還有 Beauty Avenue 區域集合多個美容品牌提供多元化的護理體驗和服務。

儘管消費者的購物態度漸趨審慎，加上全國平均交易銷售金額呈下行趨勢，中檔市場所受的影響尤其明顯，但上海恒隆廣場透過有效的會員計劃及禮遇，成功克服相關挑戰。商場於4月籌辦的「Game of Wonder」活動，為11月舉行、反應熱烈的「HOME TO LUXURY」盛裝派對打響頭炮，成為年度兩大矚目盛事。

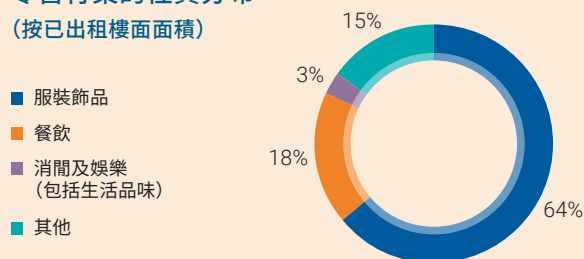
展望2024年，商場將持續調整其租戶組合，提供更多元化的高端設計師品牌選擇，並發揮策劃和執行高效會員計劃活動的能力。

辦公樓

兩座甲級辦公樓持續受金融、專業服務及時裝行業的本地及跨國龍頭企業青睞，吸引包括LVMH在內的多家現有租戶擴展承租規模。整體租出率保持高位。

上海市新辦公樓供應源源不絕，加上需求轉弱，加劇了空置率高企的情況。南京西路作為市內的傳統核心商業區，辦公樓表現較其他區域穩健。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



租出率

零售

100%

辦公樓

96%

購物商場租戶數目 (於年底)

114



2023的「HOME TO LUXURY」盛裝派對以「璀璨銀河」為主題，凝聚奢華、時尚、音樂與藝術的無限創意，攜手商場內的全球知名品牌，呈現一場持續星際奇旅

上海港匯恒隆廣場

購物商場

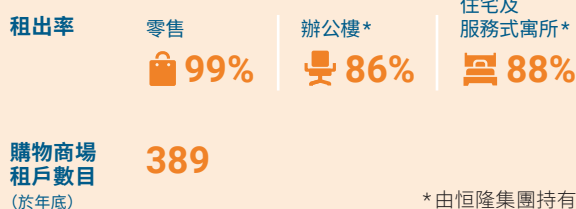
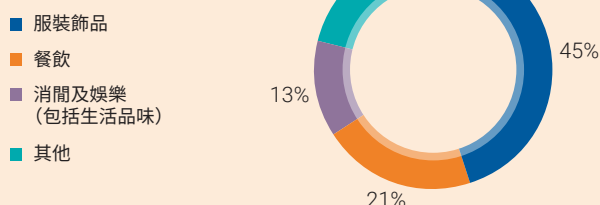
上海港匯恒隆廣場的客流量穩健復甦。面對消費者行為轉變，商場憑藉多元化的租戶組合維持強韌表現，餐飲、運動休閒服裝及珠寶鐘錶品牌更錄得良好增長。

2023年，上海港匯恒隆廣場獲17家首度落戶上海的品牌加盟，當中包括巴黎帝梵 (Dihn Van) 的亞太區首店。古馳 (Gucci) 擴展成為複式旗艦店，而肌膚之鑰 (Clé de Peau Beauté)、海藍之謎 (La Mer) 和 Tom Ford 等高端品牌亦相繼進駐，加強了商場的美容業租戶組合。租戶變動期間造成的空置情況令商場租出率微跌。所有主要空置舖位均已成功轉租。

為抵銷奢侈品消費市況波動帶來的影響，商場着力在旅遊旺季前搶佔商機，並為國內旅客量身打造專屬的產品及服務。我們透過「恒隆會」推出獨特的積分換領禮品、會員獨家工作坊及古馳 (Gucci)、蒂芙尼 (Tiffany) 和卡地亞 (Cartier) 的品牌體驗，帶動會員人數和會員銷售額穩健增長。5月，商場與《劇院魅影》劇團合作，為商場帶來破天荒的精彩視聽體驗，成功帶旺客流量和商場銷售額。10月，我們與《智族 GQ》及商場內大部分零售品牌攜手打造群星薈萃的「美拉德盛宴」周年慶活動，將商場內街改造成熙來攘往的活力區域。

展望未來，上海港匯恒隆廣場將提升其美容品牌選擇和租戶組合，並持續投放資源舉辦策略性宣傳推廣項目。

零售行業的性質分布 (按已出租樓面面積)



上海港匯恒隆廣場與《劇院魅影》劇團合作，為商場帶來破天荒的精彩視聽體驗，成功帶動客流量和商場銷售額