

## 二零一五年，內地和香港的零售供應、租金增長和高端商品消費皆經歷了市場調整。

這些調整預料將持續至二零一六年。在預期美國聯邦儲備局於二零一五年十二月十五日後步入加息周期的前提下，這個結構性的市場重置，可被正面地視為市場軟着陸的舉措。我們現正密切關注這些市場調整對零售市道的影響。

由於市場調整體現在百貨公司的結業、高端品牌進行整合和縮減店舖數目、減租和提前終止租約，因此零售業人士亦正努力尋找新的市場優勢和吸引顧客的方法。我們的商機在於發掘和招攬一些具新構思或產品的全新零售商，並且吸引有意重塑品牌、重新定位、優化店舖設計和商品、提升店內購物體驗，以及有效地結合網上和實體店的營運模式的現有的零售商。

二零一六年我們的內地租金收入增長，預計將由新的大連的恒隆廣場購物商場及租出無錫和瀋陽辦公樓餘下單位所帶動。然而，由於上海兩座購物商場將進行大型優化工程，將抵銷了部分內地的租金收入增長。我們自二零一五年九月在上海的恒隆廣場購物商場展開優化工程，以配合高端品牌的變革，及達致一個更活潑的租戶組合。上海的港匯恒隆廣場將於二零一六年底開始進行優化工程。我們將繼續為無錫的恒隆廣場和瀋陽的市府恒隆廣場這兩座購物商場進行租戶組合重整。

縱使香港的零售市場預計將持續受到內地旅客減少及消費疲弱的影響，預計我們的香港物業組合可持續受惠於資產優化計劃的裨益。這些裨益於二零一六年將繼續發揮作用，我們在銅鑼灣和旺角的租賃物業的得益將尤其顯著。此外，香港的辦公樓需求預期可保持良好的勢頭。這些均可帶動我們的香港物業組合於二零一六年繼續表現穩健。

我們將繼續密切留意香港的住宅物業市道，於市況合適時出售部分住宅單位。