



全球金融及經濟前景因英國公投脫離歐盟、特朗普勝出美國總統大選及美國聯邦儲備局步入加息周期而增加不明朗因素，普遍預期市場波動會隨之增加。我們會密切留意事態的發展。

鑑於經濟增長放緩及零售市道消費疲弱，預期內地及香港將繼續面對挑戰。

2017年，我們將集中力度推動香港的租金收入增長，提升在上海以外的物業的租出率，增加上海及整個辦公樓組合的租金收入。我們亦會擴大商場的零售類別，冀與我們現時較高端及高質素的定位相互配合，達致增加客流及零售銷售額。我們亦將繼續着眼改善成本效益，以保持及提升租賃邊際利潤率。

預期我們在香港的零售租賃物業可持續受惠於在經濟下行前已議訂的租約，維持穩健的表現。在香港，我們相對地較不受高端消費品銷情的影響，因此即使香港整體市況下行，我們整體租戶組合的零售銷售額於2016年仍錄得溫和增幅。辦公樓及工業／辦公樓的表現相對穩定，縱使轉租的情況較多，預期辦公樓的租金收入於2017年仍然有溫和增長。表現較為遜色的住宅及服務式寓所，將可藉着於2016年第四季採用更進取的租賃策略，於2017年取得收入增長。

我們在上海的物業將透過不斷提升租戶組合及定位，鞏固市場地位。2016年，上海的恒隆廣場購物商場完成了大型優化工程，租金收入因而受到預計之內的影响。隨着工程竣工及新租戶進駐，預期其租金收入於2017年將重拾增長步伐。繼上海的恒隆廣場之後，港匯恒隆廣場購物商場的優化工程亦將於2017年至2019年期間進行。

上海以外的城市，在2016年出現更多商舖倒閉及延期開業的情況。瀋陽的市府恒隆廣場及無錫的恒隆廣場的購物商場尤其受到影響。預期這兩個購物商場的表現可受惠於其辦公樓持續上升的租出率。2017年我們將集中力度提高租出率。大連的恒隆廣場在現行官僚制度的考驗下，於2015年12月試業，其表現於2016年取得進展。商場於去年9月正式開業後，客流及零售銷售額逐步上升。預計2017年的租賃情況可加速推進。

憑藉我們的財務實力，我們將繼續落實在香港和上海的多項資產優化計劃。預期優化工程期間的租金收入難免受到短暫影響。內地的發展中項目亦將繼續按計劃推進。

我們將繼續密切留意香港的住宅物業市場，伺機出售部分住宅單位，並於適當的時候購入土地，增加土地儲備。