

二零一六年，內地和香港的營商環境仍將充滿挑戰。

市場預期美國聯邦儲備局將步入加息周期，為內地和香港的經濟前景帶來不確定因素，而零售市場亦將持續整固。

涉及零售供應的市場調整，將為我們提供機遇，讓我們得以物色一些具新構思或產品的全新零售商。現有的零售商將執行全方位的策略來重塑品牌、重新定位、重新設計店舖和商品、提升店內購物體驗，以及更有效地結合網上和實體店的經營模式。市場的調整將持續直至達成一個「新常態」。在這個調整的過程中，我們將進一步優化購物商場的商舖組合，部分商舖的租金因而調升，部分或會調減。

我們繼續為上海的恒隆廣場的購物商場進行大型優化工程，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亦將於二零一六年底展開優化工程。預計二零一六年度，新的大連的恒隆廣場購物商場的租金收入將可遞增。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。內地物業組合的其他租金收入增長動力，將來自租出無錫和瀋陽辦公樓的餘下單位。

預期香港的零售市場將持續面對內地旅客減少及消費疲弱的局面。受惠於資產優化工程的裨益及多元化的物業組合，預期我們在香港的租賃物業組合將保持較佳的競爭力。我們為銅鑼灣和旺角的商舖組合、康怡廣場和淘大商場這些租賃物業注入了新元素，使其較傳統的高端元素更具吸引力，令他們的租戶組合更為豐富，其租金收入預期可錄得增長。此外，預期香港的辦公樓的需求可保持良好的勢頭，我們的香港辦公樓物業組合將可受惠於租金調升。如無不可預見的情況，我們在香港的租賃物業有望來年持續表現穩健。

我們將於住宅市道合適時出售部分住宅單位。