



業務回顧

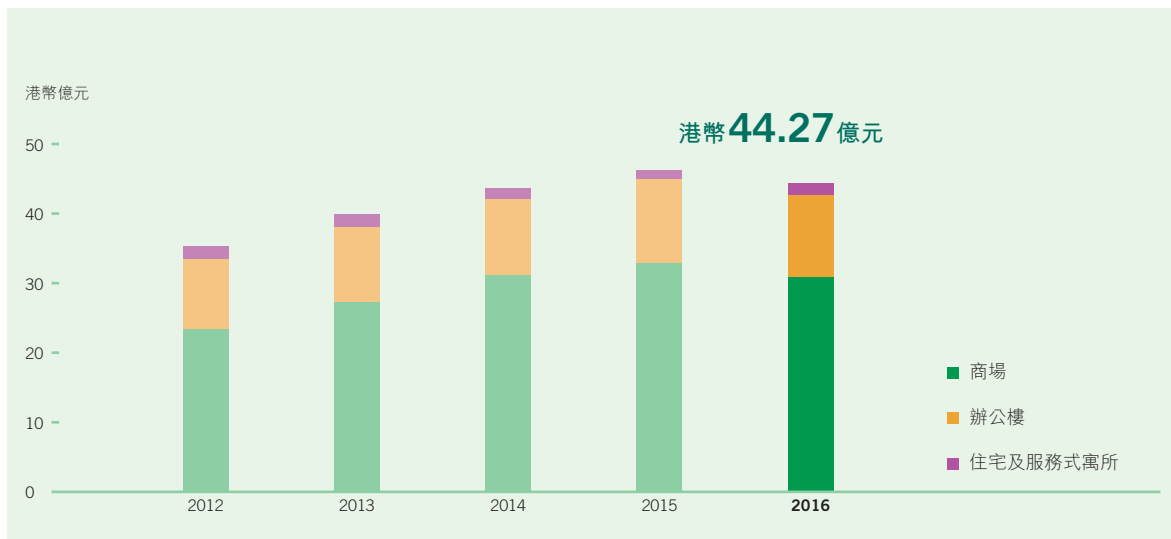
內地物業租賃

內地租賃物業組合的整體收入上升2%至人民幣37.85億元，主要由於新開業的大連的恒隆廣場的貢獻及瀋陽的市府恒隆廣場辦公樓的租金收入上升所帶動。整體邊際利潤率為64%。

內地八個購物商場組合於2016年的租金收入按年保持平穩，達人民幣26.33億元。新開業的大連的恒隆廣場的租金收入，大部分抵銷了上海的恒隆廣場因資產優化工程及上海以外部分購物商場下調租金引致收入減少的影響。

內地的辦公樓組合的租金收入上升5%至人民幣10.15億元，主要受惠於無錫及瀋陽新落成的辦公樓的租金收入增長。

內地物業租金收入



內地投資物業之按類分析

截至12月31日止年度

	租金收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)(%)	
	2016	2015	2016	2015
商場	3,079	3,287	83%	81%
辦公樓	1,187	1,203	78%	77%
住宅及服務式寓所	161	135	92%	81%
總計	4,427	4,625	82%	79%



在採用不同的市場策略後，上海的港匯恒隆廣場的住宅及服務式寓所的租金收入增長26%至人民幣1.37億元。2016年年底的租出率上升11個基點至92%。

我們的內地物業租賃組合面對內地混合經濟表現及經濟增長普遍放緩所帶來的影響。日元及歐元疲弱，某程度上刺激外遊消費，令顧客於國內購買奢侈品的意欲更為審慎，導致零售市場表現低迷。

由於市場上出現過多零售物業，營商環境競爭激烈。大部分品牌重新調整業務策略，從擴充業務改為鞏固業務，令我們旗下的購物商場於2016年面對更大挑戰。猶幸，5月實施的增值稅改革某程度上令奢侈品零售商調整全球定價標準。經調整後的人民幣價格將有助維持當地市場消費，長遠提供可持續的銷售增長。

辦公樓租賃業務亦面對困難。部分跨國公司將其辦公樓調遷至非核心地區，以減低租金支出。另外，內地企業向來是市場需求的主要來源，但卻因經濟衰退而受壓，影響內地整體市場，尤其以東北部為甚。

在經濟不景氣的环境下，大部分甲級辦公樓的平均租出率仍維持穩定，只有其他級數辦公樓的租出率影響較為明顯。





業務回顧

內地物業租賃

物業簡介

恒隆廣場·上海



曾被評為中國其中一個最成功的商業性房地產項目，上海的恒隆廣場集購物商場和辦公樓為一體。五層高的頂級購物商場雲集多個知名奢華品牌，而兩幢分別高66及48層的甲級辦公樓則吸引了海內外多家大企業進駐。上海的恒隆廣場已成為上海市其中一個著名地標。

港匯恒隆廣場·上海



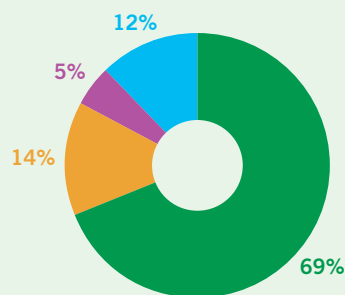
坐落上海徐家匯商業中心區域，港匯恒隆廣場包括購物商場、辦公樓、住宅及服務式寓所。憑着獨特且時尚的造型，港匯恒隆廣場突圍而出，成為上海市的地標性建築之一。

購物商場匯聚眾多國際品牌，為租戶及顧客提供無可比擬和多姿多采的時尚生活體驗。港匯恒隆廣場毗鄰徐家匯站出入口，是上海真正一站式的世界級商業綜合項目。

港匯恒隆廣場的辦公樓吸納大批中外知名企業成為租戶。港匯恒隆廣場服務式寓所由三棟建築組成，共有629個單位可供出租。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）

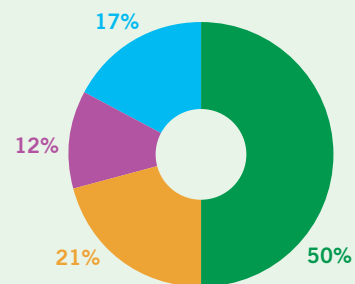
- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	53,700
	辦公樓	159,555
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		804
租出率 (於年底)	商舖	93%
	辦公樓	95%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		126

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



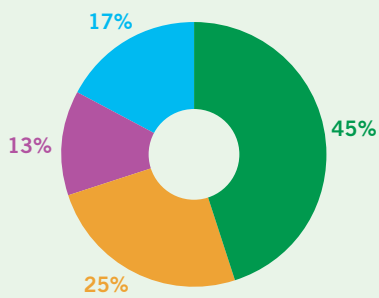
總樓面面積 (平方米)	商舖	120,188
	辦公樓	67,200
	住宅及服務式寓所	83,200
車位數目		835
租出率 (於年底)	商舖	96%
	辦公樓	89%
	住宅及服務式寓所	92%
購物商場租戶數目		356

皇城恒隆廣場·瀋陽



皇城恒隆廣場位於中國東北遼寧省瀋陽市的金融及商業中心。這座宏偉的購物中心坐落瀋河區著名的商業街——中街路，網羅國際和國內時尚品牌，匯聚服飾、休閒娛樂、美容及化妝品和優質食府等。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



109,307

不適用

不適用

864

93%

不適用

不適用

213

市府恒隆廣場·瀋陽

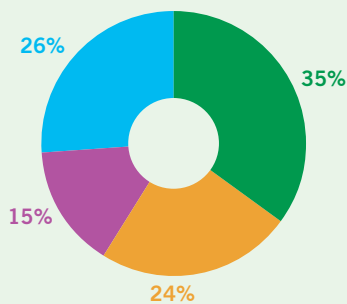


市府恒隆廣場坐落貫通瀋陽市中心，有「金廊」之稱的青年大街。項目置身於瀋陽市地標之交匯點，盡享黃金地利。

市府恒隆廣場匯聚多家首次進駐中國東北地區的世界著名品牌。地鐵2號線直達市府恒隆廣場，交通便利。

市府恒隆廣場辦公樓樓高88層，高度超過350米，是瀋陽市罕有的超高樓建築，已吸引多間跨國企業進駐。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



101,960

144,677（不包括酒店）

不適用

2,139

84%

67%（低及中層）

不適用

110





業務回顧

內地物業租賃

物業簡介

恒隆廣場·濟南

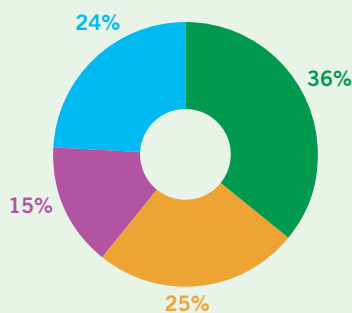


位於濟南市「金街」泉城路，濟南的恒隆廣場引入多個首次進駐濟南的國際時尚品牌。這個設有戲院、超市和咖啡館的購物商場，已成為濟南市民愛遊樂聚之地。

濟南的恒隆廣場的建築設計和諧地融入周圍環境，以四周的湖和泉為主題，集流麗的設計、起伏的流線型屋脊、綠化的空間和富曲線美的外牆於一身，貫徹了泉水流淌的概念。那呈不規則形狀、蜿蜒伸延的「遊龍」橋樑（長廊），連接兩座呈對向的三角形購物中心，在各樓層之間提供便捷的連接。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）

- 服裝飾品
- 餐飲
- 生活品味及娛樂
- 其他



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	171,074
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		789
租出率 (於年底)	商舖	91%
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		313

恒隆廣場·無錫

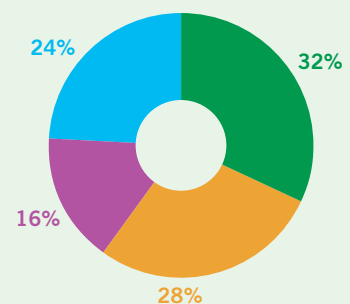


坐落於無錫市之商業中心梁溪區人民中路，無錫的恒隆廣場（一期）目前是一座包括購物商場及甲級辦公樓的商業綜合項目。

無錫的恒隆廣場的購物商場匯聚多個國際知名品牌，並提供餐飲及生活時尚體驗。

樓高52層的無錫的恒隆廣場辦公樓於2014年10月開始營運，是跨國企業進駐無錫的首選。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



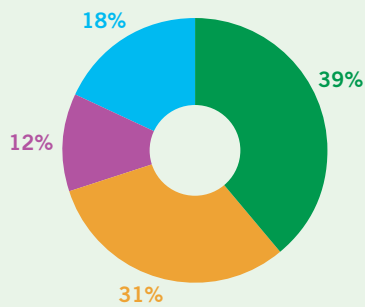
總樓面面積 (平方米)	商舖	104,906
	辦公樓	85,438
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		1,292
租出率 (於年底)	商舖	80%
	辦公樓	65%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		167

恒隆廣場·天津



坐落於天津市海河圈的核心地段，天津的恒隆廣場集購物、餐飲、休閒、娛樂等各種現代化消費體驗於一身，吸引多個品牌選址於此開設其在天津的首間零售店。天津的恒隆廣場的外型獨特且矚目，從東至西橫跨近380米，創造了海河沿岸的新亮點。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



152,831

不適用

不適用

800

82%

不適用

不適用

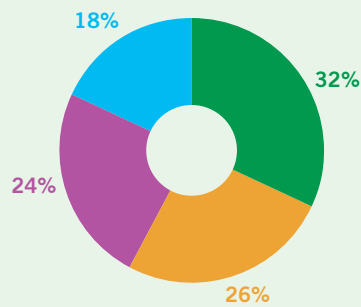
261

恒隆廣場·大連



大連的恒隆廣場坐落大連市核心商業街五四路，是恒隆在內地的第八個世界級商業項目。這座規模宏大的建築設計獨特，其幾何外型展示出中國文化中太極雙鯉魚的吉祥、豐盛寓意和充滿動感的抽象形態。坐擁超過220,000平方米的零售面積，大連的恒隆廣場是恒隆旗下目前最大型的購物商場，為當地提供多元化的購物、飲食及娛樂設施，並吸引多個國際品牌首次落戶大連，開設其旗艦店及概念店。

商舖的行業性質分佈（按已出租樓面面積）



221,900

不適用

不適用

1,214

66%

不適用

不適用

259





業務回顧

內地物業租賃

恒隆廣場·上海 —— 購物商場

上海的恒隆廣場持續進行資產優化，通過重整租戶組合策略、推行貴賓計劃，以及舉辦連串精彩的推廣活動，成功將顧客羣推至更廣層面，提升了顧客的忠誠度。商場引入多款獨家高級美饌、零售商品及生活時尚選擇，形象煥然一新。國際品牌包括葆蝶家 (Bottega Veneta) 及普拉達 (Prada) 均在此擴充業務，另有 Saint Laurent Paris、Zimmerli 及 Pure Yoga 等進駐，吸引了新一批中產及精英顧客，鞏固商場作為奢華都薈的領導地位。商場於年內舉辦多個深受歡迎的大型推廣活動，當中包括獲得多個品牌支持的 My Style My Way 你的名師時尚大片拍攝活動，以及在商場外設置巨型聖誕樹，並與卡地亞 (Cartier) 合作舉行亮燈儀式的 Santa's Atelier 奇幻禮物工作坊。新地庫一層的優化工程已於9月竣工，並引入30多家新品牌如 Delvaux、Loro Piana、Dior Homme、寶曼 (Balmain)、Mikimoto、Brunello Cucinelli、Etro、Bally、Krizia、Moncler、Dsquared、Mulberry、Damiani、Vertu、積家 (Jaeger-Lecoultre)、Chopard、沛納海 (Panerai) 及 Hublot。同時，傑尼亞 (Ermenegildo Zegna) 的旗艦店亦由商場的一樓及二樓擴充至新地庫。另外，Chiara Ferragni 及 Valextra 在商場內開設在內地的首間專門店，以及 Golden Goose Deluxe Brand、Mr. and Mrs. Italy 及 Krizia 開設其首間上海分店。約

70% 地庫一層的新店已於2017年農曆新年前開業。

■ 上海的恒隆廣場的資產優化計劃已大致完成



其他樓層95%的優化工程亦已完成。商場將吸納更多奢華品牌加盟，配合多元化的推廣活動，令上海的恒隆廣場繼續穩佔領先地位。商場計劃於2017年第三季開立全新VIC Lounge，為貴賓提供尊尚禮遇和獨家優質服務。我們將繼續優化租戶組合，增加更多高級餐飲選擇。優化工程只餘下五樓及六樓的項目，並將於2017年第三季竣工。屆時，上海的恒隆廣場將展現嶄新的全新形象。

恒隆廣場·上海 —— 辦公樓

儘管面對激烈競爭及嚴格的互聯網金融（P2P）的行業整改，辦公樓租賃的整體表現仍然維持穩定。隨着靜安區和閘北區合併成新區域，更多不同行業的外來公司陸續進駐，吸引不少跨國企業落戶。辦公樓的主要租戶畢馬威會計師事務所於年內擴充其辦公室面積，另有新租戶進駐開業，當中包括著名金融機構國泰君安國際。辦公樓一期的升級及優化工程，包括主要大堂、升降機及大部分樓層的大堂，已於年內竣工，而二期的工程亦已於2016年第四季開展，預期於2017年年底完成。

■
上海的恒隆廣場吸引眾多
國際知名品牌進駐開設
旗艦店及專門店





業務回顧

內地物業租賃

港匯恒隆廣場·上海 —— 購物商場

雖然零售商在市道疲弱的環境下均採取審慎的發展計劃，港匯恒隆廣場仍然是各大品牌落戶的首選。國際品牌如歐米茄 (Omega)、萬寶龍 (Mont Blanc)、蔻馳 (Coach)、羅意威 (Loewe)、Weekend by Max Mara、IRO、特斯拉汽車 (Tesla)、Timberland、Boy London、adidas originals 及 Bang 皆在港匯恒隆廣場開設新店或進行優化提升。



港匯恒隆廣場的推廣活動引來各大媒體採訪及顧客支持

商場的知名度、客流及零售額於年內皆見增長。著名品牌萬國錶 (IWC)、Qeelin、Tumi 及 Kingbaby 開設期間限定店，深受顧客歡迎。另外，多項大型推廣活動，包括4月的上海迪士尼主題巡展、8月的 Shake as One 潮擺如一及10月的萬聖遊樂場，引來各大媒體採訪及顧客支持。商場亦舉辦了多場電影首映，現場出席嘉賓包括超級巨星湯告魯斯 (Tom Cruise)、女演員寇碧史莫達斯 (Cobie Smulders) 及名導演愛德華茲維克 (Edward Zwick) 的《烈探追擊：誓不回頭》，以及成龍和范冰冰的《絕地逃亡》。

商場的資產優化計劃已於2017年1月開展。除了現有的地鐵1號線外，商場還將新增連接地鐵9號線的通道，必定會為商場帶來更多客流。此外，連接地庫停車場和商場的新建扶手電梯更會大大提升顧客的購物體驗。優化計劃雖然會對營運造成不便，但以上海的恒隆廣場為例，資產優化後所帶來的效益，加上升級後的超市、電影院及餐飲，將抵銷其短期影響。隨着資產優化計劃的推行，港匯恒隆廣場將進一步提升地位和品質，鞏固其在市場上的領導地位。

港匯恒隆廣場·上海 —— 辦公樓

雖然今年港匯恒隆廣場辦公樓有43%的租賃面積租約到期，另有8%因租戶重整業務或經營失利而終止租約，惟現有的知名租戶包括優衣庫 (Uniqlo)、BBDO、West Rock 及妮維雅 (NIVEA) 皆於年內擴充及優化其辦公室面積，加上高級品牌 SAS、Qantas 及 Verystar 進駐開業，辦公樓因而維持平均93%的租出率。趁着市道疲弱，辦公樓於2016年10月開展資產優化工程，並計劃在2018年中分階段完成，而大堂的優化項目則預計於2017年年中竣工。我們相信當市道復甦後，港匯恒隆廣場辦公樓將會成為租戶的必然之選。



港匯恒隆廣場·上海 —— 服務式寓所

雖然面對跨國企業持續削減海外派駐人員職位及房屋津貼，高級住宅需求減少，但港匯恒隆廣場服務式寓所仍錄得26%的收入增長。憑藉有效的租賃策略，我們成功吸引當地企業家租住，並未因需求下跌而受影響。我們將於2017年繼續優化各項設施，並實行靈活變通的長短線租賃策略，通過較高租金的短期租約，提升租賃邊際利率。

皇城恒隆廣場·瀋陽

皇城恒隆廣場一直以審慎態度管理租戶組合，儘管面對競爭激烈及經濟低迷，我們的營業溢利增幅仍然可觀。商場於年內引入時尚的服裝與餐飲品牌，如Armani Jeans、Guess、Avirex、fingercross、Sisyphé、Pepper Lunch及Wise Bro Dessert等，成功吸引更多顧客。同時，我們推出iO女生及Summer Theatres推廣活動，使零售額於活動期間錄得雙位數字增長。此外，多個品牌於2017年進駐商場，當中包括一樓的Les Benjamins及Superdry。



市府恒隆廣場·瀋陽 —— 購物商場

市府恒隆廣場以絢麗的Fashion Week慶祝開業四周年，舉辦Anniversary Fashion Show及Summer Bazaar推廣活動，帶來大批顧客及可觀的零售額。商場引入全新的租戶組合，涵蓋名家設計的時尚奢侈品、彩妝、健身及兒童教育品牌。多個潮流服飾品牌如Trussardi、Nicolas Andreas Taralis、By Creations、bebe及Reoar Kiss，亦進駐商場開設其在瀋陽的唯一零售店。商場將於2017年建立VIC團隊，為高端客戶提供更優質的尊尚服務，而推廣團隊亦會善用社交平台，如微信及微博，進行線上宣傳和推廣。

iO女生推廣活動使零售額於活動期間錄得雙位數字增長



市府恒隆廣場以絢麗的Fashion Week慶祝開業四周年





業務回顧

內地物業租賃

市府恒隆廣場·瀋陽 —— 辦公樓

市府恒隆廣場辦公樓坐擁頂級設施，為瀋陽的地標建築。儘管市場競爭激烈，辦公樓的租金收入增長仍然令人滿意。我們的主要租戶中國銀行於2016年擴充其遼寧省總部，由租用四層增加至六層，佔地逾17,000平方米。同時，其他著名租戶包括德勤中國、平安證券及中意財險亦計劃擴充其辦公樓面積，另有知名企業如ARCADIS、APP及C-trip等新租戶進駐。我們於2017年將全力招攬更多頂尖跨國企業及本地公司落戶，確保長遠的可持續發展能力。

市府恒隆廣場辦公樓的租金收入增長令人滿意



恒隆廣場·濟南

濟南的恒隆廣場在市道不佳的情況下，租金收入及租出率的表現仍然良好。雖然部分大型零售商受到外在因素影響而提早終止租約，但我們已找到合適租戶取代，其中的主要租戶

Apple 零售店已於5月開業。隨著時尚珠寶品牌如潘多拉珠寶 (Pandora)、Les Nereides、apm.mc 及 Trussardi，以及深受大眾歡迎的餐飲品牌如歌帝梵 (Godiva) 及許留山進駐，商場已涵蓋更多租戶種類。現有租戶中有16間已完成優化，另有三間預期於2017年內開始工程，

濟南的恒隆廣場的租金收入及租出率表現良好



並將為恒隆廣場打造嶄新精彩的購物體驗。商場租戶包括 MO&Co.、JNBY、Lily 及 Peoleo 的零售表現出眾，連帶以零售額為本的租金收入上升。商場於年內舉辦多個別出心裁的推廣活動，當中包括超感官霸王龍巡展及誰說熊寶不能酷，不僅帶動客流和零售額，更成為社交媒體熱話。

雖然市內的新建購物商場將於2017年陸續開業，但濟南的恒隆廣場仍會致力維持領導地位。多個著名品牌包括 COS、希爾瑞 (Theory)、Rose Only、Thomas Sabo 及 Y3 將於2017年進駐開業，我們亦會引入更多國際時尚品牌、女裝服飾、高端生活品味店及連鎖餐廳。

恒隆廣場•無錫 —— 購物商場

無錫的恒隆廣場維持增長升勢，一樓奢華品牌的零售額增幅穩定，地庫一樓的購物區亦漸受顧客歡迎。除了現有租戶擴充業務外，尊貴品牌羅意威 (Loewe)、Giada、潘多拉珠寶 (Pandora) 及江詩丹頓 (Vacheron Constantin) 亦於年內加盟，提升了商場的奢華品牌組合。此外，有效的推廣策略和活動，如泰迪熊明星秀及萬聖遊樂場，亦為商場的業務帶來增長。我們將於2017年舉辦更多充滿創意的推廣活動，並致力優化租戶組合，新租戶包括二樓的著名音響品牌 Bowers & Wilkins、三樓的研習中心柏邁 (Bright Mind) 及婷公主，還有地庫一樓的英國服裝品牌 New Look。我們亦會積極引入合適租戶至商場高層的鋪位，以增加租金收入。



泰迪熊明星秀為無錫帶來
500多個造型可愛的泰迪熊





業務回顧

內地物業租賃



恒隆廣場·無錫 —— 辦公樓

無錫的恒隆廣場辦公樓於上半年由於互聯網金融危機影響，需要終止部分租約。我們於下半年致力招攬新租戶，租出率因而回升。辦公樓的主要租戶 —— 全球金融服務品牌瑞銀集團 (UBS)，現租用兩層辦公樓，計劃於2017年擴充業務。此外，其他強勢加盟的租戶還有 Toyota Tsusho、Shiseido 及平安集團。我們的現有租戶對業務擴充需求仍然殷切，加上辦公樓提供甲級設施及服務，勢將吸引更多新租戶。租賃團隊正積極招攬更多跨國企業及本地商界巨擘，務求令租戶組合更趨多元化。

無錫的恒隆廣場辦公樓積極招攬
跨國企業及本地商界巨擘

恒隆廣場·天津

憑藉策略性的部署和安排，天津的恒隆廣場成功引入豐富的租戶組合，提升客流和零售額，鞏固商場的領導地位。全球頂尖科技品牌 Apple 於2016年在恒隆廣場開設其在天津的旗艦店，其後，另一高端科技品牌小米之家亦進駐開業。同時，人氣服裝品牌 APM Monaco、Mandarina Duck 及 Boy London 於商場開設其零售店，還有歌帝梵 (Godiva)、浪琴錶 (Longines) 及虛擬實境體驗館亦已開業。商場於年內舉辦多個融合 EST (Experience 體驗、Service 服務、Technology 科技) 元素的推廣活動，包括超感官霸王龍巡展、兩周年慶典及萬聖遊樂場，全部皆深受顧客歡迎。



天津的恒隆廣場於年內
舉辦多個融合 EST 元素的
推廣活動

隨着租佔大部分商場面積的服裝品牌於2017年租約期滿，天津的恒隆廣場將面對另一輪租賃到期周期。來年，我們的首要工作是豐富現有的時尚奢華和國際服裝品牌，並引入嶄新的娛樂和生活時尚品牌，致力鞏固市場地位，提高租出率。

恒隆廣場·大連

榮獲「能源及環境設計先鋒獎」(LEED) 金獎認證，以及獲封市內唯一「無障礙商業示範中心」的大連的恒隆廣場已於2016年9月9日隆重開業。商場除了提供微信及室內定位追蹤服務外，還增設泊車追蹤和手機付費功能。

我們雖然在經濟低迷的情況下開業，惟當政治因素漸趨穩定，以及受影響的品牌陸續恢復信心後，具有實力的恒隆廣場將能大展拳腳。我們已獨家引入多個首度落戶大連的品牌，包括Trussardi、莫斯奇諾 (Moschino)、COS、Edimass、百麗宮戲院、藍極冰溜冰場、Coterie及G Givenchy。商場於年內舉辦多個融合EST元素的推廣活動，當中包括大型的開幕典禮及吸引大批顧客的誰說熊寶不能酷。隨着多個受歡迎品牌進駐，如一樓的Hearts On Fire、Tommy Hilfiger、Aape、Fingercroxx、Fred Perry、Thomas Sabo、西西弗書店及二樓的CK Jeans，大連的恒隆廣場勢將成為市內頂級購物及娛樂總匯。推廣團隊會繼續與租戶合作，通過線上平台及顧客口碑加強宣傳。此外，我們會與信用卡公司、運動及家庭俱樂部和和其他團體合作，為大連市提供更多種類和有創意的推廣活動。



大連的恒隆廣場勢將成為市內頂級購物及娛樂總匯

