

## 香港物業租賃

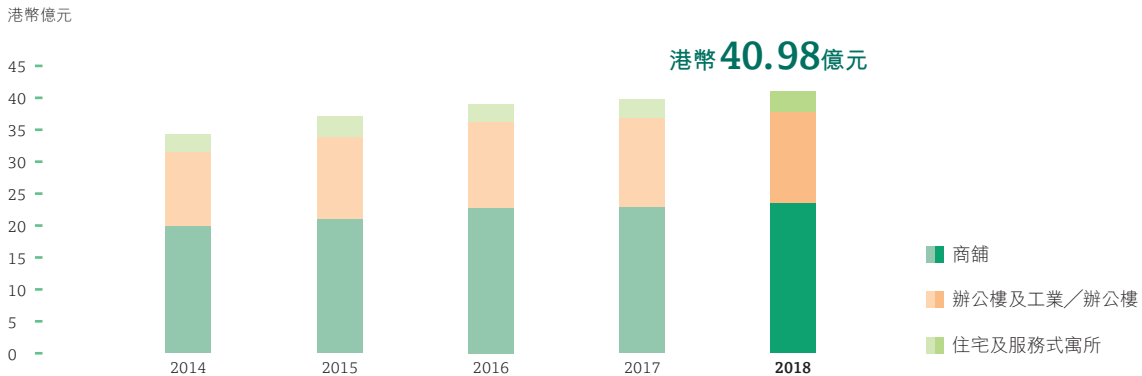
我們的香港租賃物業組合的總收入及營業溢利於高基數下均溫和增加3%，分別至港幣40.98億元及港幣34.50億元。整體租賃邊際利潤率為84%。

我們近年來在資產優化及租戶組合提升方面作出不懈努力，為未來幾年的可持續增長奠定了穩固的基礎。

由於近年對主要租戶的租金調升，香港商舖組合的收入增加3%至港幣23.44億元。

整體租出率因山頂廣場的翻新計劃而輕微下跌兩個百分點至95%，但就可同比基準而言，則上升兩個百分點。受惠於零售市場的正面發展，總零售額按年大增8%。

### 香港物業租賃收入



## 香港投資物業之按地域分析

於12月31日

	總樓面面積* (千平方米)	
	2018	2017
<b>港島</b>		
中環	51	51
銅鑼灣及灣仔	92	92
康怡及鰂魚涌	135	135
山頂及半山區	46	46
港島南區	12	12
<b>九龍</b>		
旺角	137	137
尖沙咀及西九龍	81	82
牛頭角	79	79
長沙灣及葵涌	89	91
總計	722	725

## 香港投資物業之按類分析

截至12月31日止年度

	收入 (港幣百萬元)		租出率 (於年底)(%)	
	2018	2017	2018	2017
商舖	2,344	2,283	95%	97%
辦公樓及工業／辦公樓	1,429	1,396	95%	95%
住宅及服務式寓所	325	303	85%	80%
總計	4,098	3,982	94%	94%

\* 包括停車場之樓面面積



## 主要物業簡介

### Fashion Walk 銅鑼灣

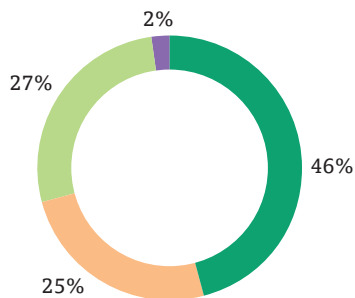
Fashion Walk 提供獨特的室內及室外購物環境，三大區域包括 Paterson、Kingston 及 Food Street (食街)，匯聚時裝、美饌及生活時尚的最新潮流。多個嶄新概念店及矚目國際時裝品牌均在此開設旗艦店，包括全港首間「人寵共融」的美容活動空間 Private i Concept Store、紐約潮牌 Heron Preston 全球首間專門店、日本潮流品牌 STUDIOUS 的首間海外分店、法國時尚品牌 AMI 首間香港專門店及首次在香港開設旗艦店的 Onitsuka Tiger，其他型格品牌如 OFF-WHITE、MASTERMIND WORLD、MSGM、Y's 等，Food Street (食街) 亦開設多間人氣美饌。

### 恒隆中心 銅鑼灣

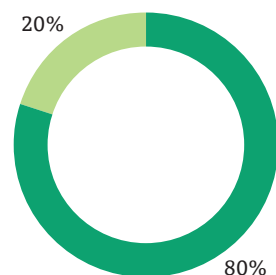
恒隆中心位處便利的銅鑼灣心臟地帶，集零售與商業設施於一身，提供旅遊、時裝批發及醫療服務。亞洲首家及最大型的 H&M 全球旗艦店已於 2015 年在此開業。優化後的旅遊專區為顧客提供最佳的環境，獲取旅遊資訊及選購旅遊產品。

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
- 銀行
- 百貨公司
- 其他



商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)



### 主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	31,072
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	7,935
車位數目		不適用
租出率 (於年底)	商舖	98%
	辦公樓	不適用
	住宅及服務式寓所	86%
購物商場租戶數目		91

總樓面面積 (平方米)	商舖	8,777
	辦公樓	22,131
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		126
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	89%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		3



### 山頂廣場 太平山山頂

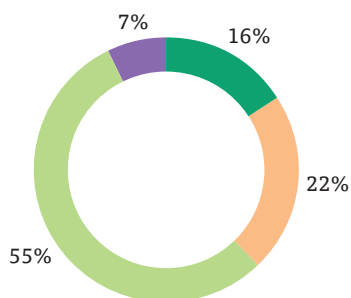
山頂廣場位於香港的著名旅遊勝地太平山頂，透過舉辦多元化的活動，成為推動本土文化特色的旅遊地標。項目提供豐富的購物及餐飲選擇，並引進各行業中具有代表性的主題館，配合其獨有的商戶組合及一系列首次登陸香港的品牌，定位成為本地及海外遊客的必到景點。訪客可到頂層 Green Terrace 免費開放的觀景台，飽覽維多利亞港及薄扶林水塘目不暇給的全景。



### 康怡廣場 鰂魚涌

康怡廣場位處港島東區港鐵太古站上蓋，設有購物商場、服務式寓所及辦公樓。購物商場設有大型日式百貨公司 AEON STYLE；服務式寓所康蘭居提供完善的管理和服務；辦公樓內的「康怡學林」為青少年提供休閒活動及學習空間。

商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)

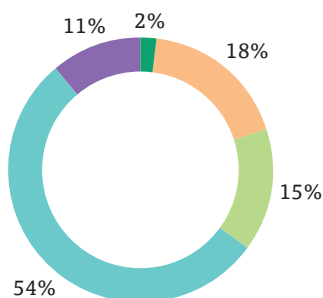


12,446  
不適用  
不適用

493  
7% (因翻新而暫時關閉)  
不適用  
不適用

16

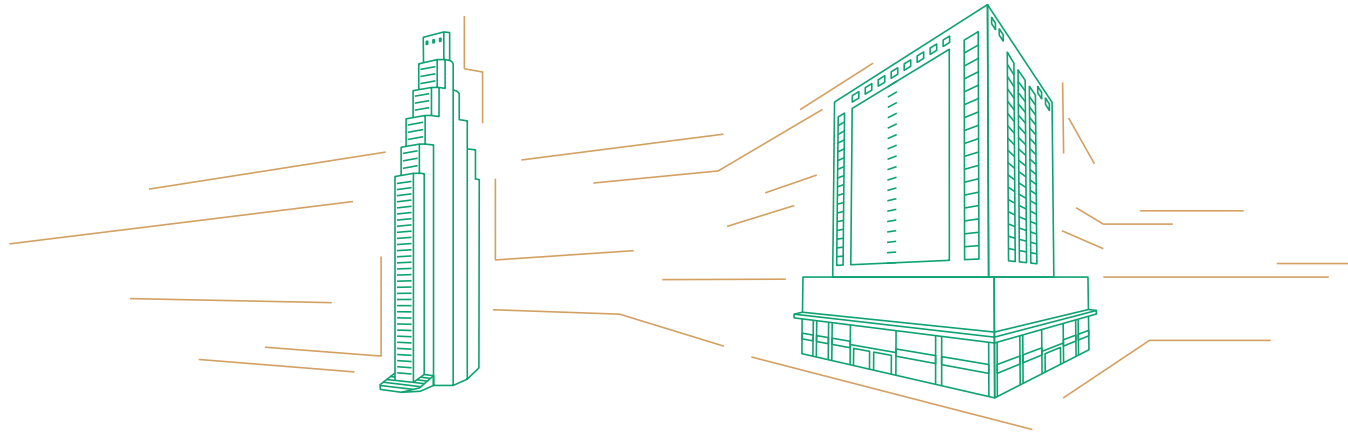
商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)



53,080  
10,577  
35,275

1,069  
100%  
100%  
77%

125



## 主要物業簡介

### 渣打銀行大廈 中環

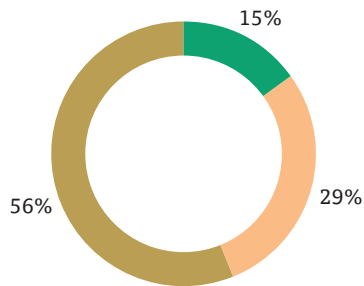
渣打銀行大廈是恒隆地產總部的所在地，屬中環商業區的甲級辦公樓。除了渣打銀行在此開設其香港首間數碼分行外，高檔時裝品牌愛斯卡達及高級中式食肆卅二公館也進駐此地。

### 雅蘭中心 旺角

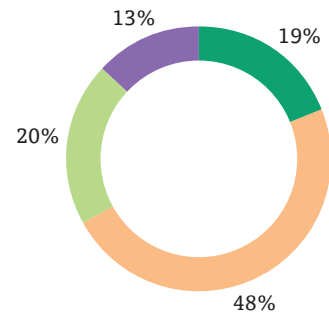
雅蘭中心坐落彌敦道，鄰近港鐵旺角站，設有兩座辦公大樓及一座購物商場。商場匯聚國際鐘錶珠寶品牌，概念商店以及多間時尚服飾品牌店舖。雅蘭中心「潮食點」更齊集20多間中、西、日人氣特色食肆。辦公大樓設有旺角區著名的醫務樓層，及富有特色的唯美樓層及遨遊專區，提供一站式服務消閒新體驗。

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
- 銀行
- 百貨公司
- 其他



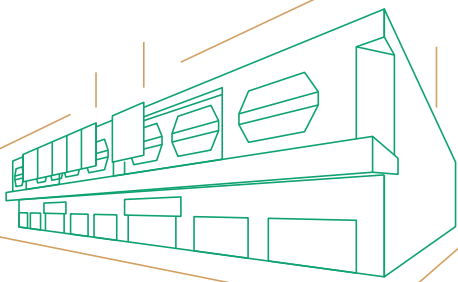
商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)



## 主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	4,814
	辦公樓	23,730
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		16
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	100%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		3

總樓面面積 (平方米)	商舖	20,905
	辦公樓	31,251
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		40
租出率 (於年底)	商舖	100%
	辦公樓	98%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		27



### 淘大商場 牛頭角

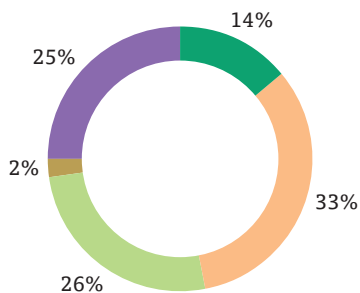
毗鄰港鐵九龍灣站，淘大商場是東九龍一座大型綜合商場，提供時尚服飾、精品及最新電玩。商場雲集超過40間本地及國際食肆，為附近的上班一族及淘大花園的居民提供一站式的生活享受。



### 家樂坊 旺角

家樂坊位於客流暢旺的旺角登打士街與彌敦道交界，匯聚精彩商戶組合。除設有4,500平方呎的星巴克特色店以及樓高三層、九龍區面積最大的H&M旗艦店外，更雲集一眾特色概念店，包括潮流服飾、戶外用品、護膚及美妝用品、家居精品、影音及電子產品、美容服務、家居設計及電訊服務等；同時，新增的飲食樓層，也網羅多間主題食肆，打造旺角時尚優閒購物新據點。家樂坊亦附設停車場，提供近500個車位，讓駕車人士購物倍添方便。

商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)

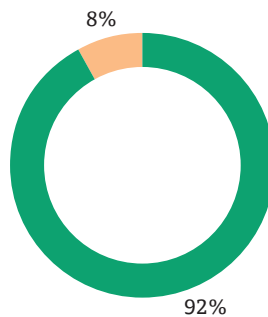


49,006  
不適用  
不適用

620  
99%  
不適用  
不適用

262

商舖的行業性質分佈  
(按已出租樓面面積)



7,454  
30,205  
不適用

478  
100%  
92%  
不適用

2

## Fashion Walk

經歷三年優化工程，Fashion Walk 已躍身成為銅鑼灣心臟地帶的潮流和娛樂熱點。過百個矚目的國際品牌穿梭於充滿特色的室內商場、室外店舖及戶外餐飲食街之間，當中更有逾40間旗艦店和體驗店，打造出集合時裝、生活品味及餐飲的租戶組合。

隨着京士頓街9號（面積達100,000平方呎兼坐擁維多利亞公園景致的零售空間）加入，我們成功引入更多具代表性的生活時尚、運動及餐飲概念，同時帶來多個全港首創的品牌，當中包括新加坡天天海南雞飯首間海外概念商店；小包包的首間香港旗艦店；全港首間主打比利時手工啤酒的The Artist House；及Private i首間一站式寵物髮廊及概念商店。其他時裝設計師品牌，如Heron Preston首間環球概念商店

及Palm Angel首間香港概念商店，亦選址於百德新街開業；Vivienne Westwood Café亦於百德新街店推出最新時裝和生活品味概念餐單。

Fashion Walk的期間限定店和推廣活動繼續成為城中熱話，吸引傳媒廣泛報道。當中包括著名品牌IWC Schaffhausen慶祝創立150周年開設期間限定店；Givenchy Beauty開設其首家海外期間限定店#THISISNOTWHATYOUTHINK Pop-up Store；及國泰航空舉辦「醒晨遊」互動路演。

恒隆中心作為Fashion Walk的重要部分，仍然深受一線的旅遊、時裝批發及醫療商戶歡迎。其中七層現已改建成醫務樓層「恒隆醫務中心」，包羅約60家診所、實驗室和醫療中心，共逾120名專家為顧客提供多元化的優質健康服務。



## 潮流集中地

Fashion Walk成功吸納逾40間旗艦店和體驗店



### 社區購物商場

康怡廣場定位為社區購物商場，為附近居民及上班一族提供日常用品

### 中環物業組合

中環物業組合於2018年錄得穩健而可持續的租金增長。卅二公館、都爹利會館、Foxglove及Wolfgang's Steakhouse等特色餐飲概念店持續表現出色。選址樂成行開業的著名日式「廚師發辦」餐廳鮪佐瀨深受顧客熱捧，帶動更高級的餐飲概念組合，並與都爹利街的歷史文化融為一體。

辦公室方面，由於該區的空置率維持低水平，故此租賃需求仍然強勁。憑藉位處黃金地段及優越地點，我們位於都爹利街的物業仍然是著名專業服務公司的首選。

### 康怡廣場

康怡廣場定位為社區購物商場，為附近居民及上班一族提供日常用品，相對不受宏觀零售及經濟因素影響。2018年，康怡廣場的表現維持穩定，租出率持續理想，帶動零售額亦有所增長。除大規模擴充保健專區外，我們亦引入多間新興茶飲店及四川餐廳，使餐飲選擇更多元化。

隨着部分租約到期，我們將引入更多生活時尚、保健及餐飲品牌，鞏固租戶組合以滿足香港東區市民所需。





### 資產優化

山頂廣場現正進行歷來最大型的優化工程

### 山頂廣場

山頂廣場現正進行歷來最大型的優化工程，為本地市民和旅客重新打造集購物、餐飲及娛樂於一體的矚目地標。優化工程分兩期進行，第一期工程預計於2019年夏季完成並重新開業。

### 旺角物業組合

#### 購物商場

以「型聚·旺角」為定位，旺角物業組合匯聚國際鐘錶珠寶品牌、概念商店以及家居精品、多間時尚服飾與運動品牌，並引入專題餐廳；儘管珠寶鐘錶專賣店銷售收入稍遜，雅蘭中心、荷李活商業中心及家樂坊仍取得可持續收入增長。

我們因應市場變動而進行租戶改組及物業重新規劃，引入首次進駐香港的品牌，包括翰林茶館、美登利、牛角Buffet及Nome，並開設了包括Mannings Plus、Sasa Duplex、稻香超級漁港及

CSS Duplex Rolex 的全新概念商店，成功帶動銷售增長，為市場注入動力。

美妝及保健銷售將持續強勁，我們將進一步加強個人護理及美妝類別。餐飲業將維持穩健增長，並計劃引入更多全新餐飲品牌，使旺角物業組合實現可觀的租金增長。



### 可持續增長

旺角物業組合錄得可持續租金增長

## 辦公樓

受惠於「醫務旅客」人數持續增加，格蘭中心及雅蘭中心的醫務樓層需求強勁，租出率上升帶來穩定租金增長。荷李活商業中心及家樂坊的租出率表現依然理想，適時有效的營運策略帶來穩定的租金增長，業務種類涵蓋各式各樣的服務及產品，包括時尚運動服飾、戶外裝備、家居精品及共享工作空間等，靈活應對市場變化。隨着全新的食肆樓層開業，家樂坊將成為顧客的一站式購物餐飲集中地。

然而，市場上的辦公室供應量持續增加，辦公室租賃業務的競爭頗為激烈。

隨着醫療服務租戶的需求增加，我們計劃把更多辦公樓層轉型為醫務樓層，並獲取較高的租金。

## 淘大商場

淘大商場於2018年引入全新UA影院、廣受年輕及家庭顧客歡迎的新式餐飲概念，以及特色零售商店如Living Plaza by AEON，表現令人滿意。我們的餐飲品牌「食在淘大」吸引了具特色及廣受歡迎的餐飲租戶，如札幌居酒屋（味千香港集團）及天仁茗茶，提高了商場的吸引力及收入。

這些特色零售及餐飲品牌，配合商場推出的推廣活動，有效提升淘大商場作為一站式社區商場的形象。

我們將繼續引入更多娛樂、家居生活及特別的餐飲品牌，以鞏固淘大商場的形象。我們的A Moment Of Yours宣傳概念亦有效與鄰近社區建立更緊密的連繫。東九文化中心預期於2021年開幕，屆時將為淘大商場帶來更多客流。



## 特色品牌

淘大商場引入特色娛樂、餐飲及零售品牌，提升一站式社區商場的形象