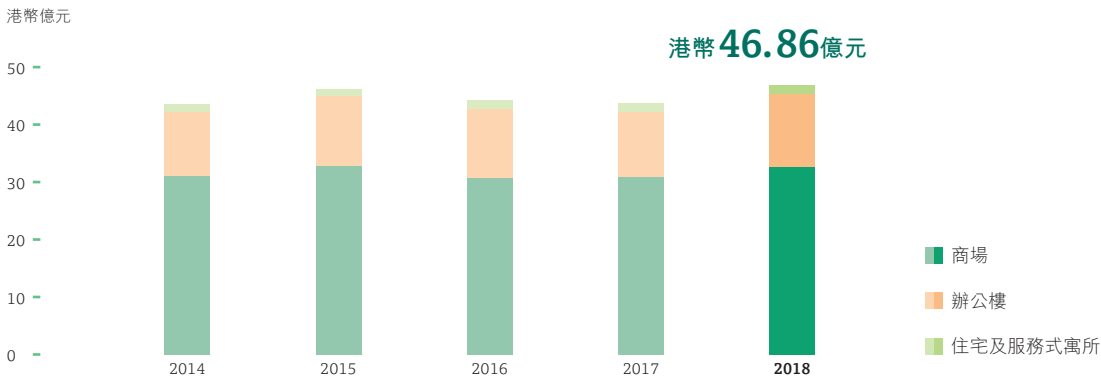


內地物業租賃

2018年，內地租賃物業組合的表現令人欣喜，以人民幣計值的收入上升4%，倘撇除上海的港匯恒隆廣場因翻新而暫時關閉的部分面積則加7%。

內地物業租賃收入



內地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	3,270	3,085	88%	84%
辦公樓	1,253	1,130	91%	86%
住宅及服務式寓所	163	157	90%	86%
總計	4,686	4,372	89%	85%

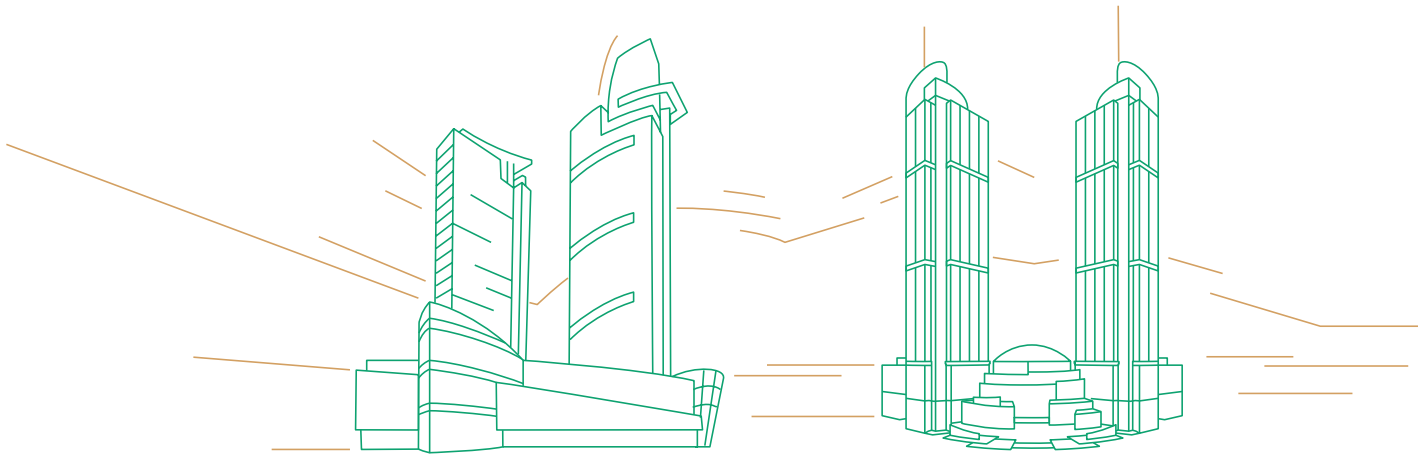
年內，一股強勁的增長勢頭已形成。內地物業以人民幣計值的收入於2018年下半年及上半年按年分別錄得6%及2%的增長。當中，上海以外的內地物業收入全年上升7%，而下半年更錄得9%的大幅度增加。營業溢利增加8%至人民幣25.54億元。平均邊際利潤率上升兩個百分點至65%。

我們在內地的八個商場的收入增長3%至人民幣27.55億元，倘撇除港匯恒隆廣場翻新期間的影響則上升6%。上海的恒隆廣場的資產優化計劃已自2017年1月起分期完成，這不僅增加了資產的價值，更能提升未來租金收入的增長潛力，從而帶動2018年收入及零售額的強勁增長。上海的恒隆廣場的收入增長足以彌補港匯恒隆廣場因優化工程對短期收入的影響。上海以外地區的所有物業（除瀋陽的市府恒隆廣場及天津的恒隆廣場外）在租賃收入方面均取得良好進展。



持續增長

自資產優化計劃後，上海的恒隆廣場保持強勁的增長動力



物業簡介

恒隆廣場·上海

上海的恒隆廣場位於上海市最知名的商業購物區——靜安區南京西路1266號。項目以Home to Luxury為定位，五層高的購物商場雲集了世界100多個知名奢侈品牌，租戶包括Louis Vuitton、Hermès、Chanel、Dior、Prada、Bottega Veneta、Cartier等。而Golden Goose Deluxe Brand、Mr & Mrs Italy等年輕潮流品牌和高端餐飲肆的不斷入駐更是為恒隆廣場注入了新的活力。

恒隆廣場兩座辦公樓屬國際甲級商廈，分別樓高66層及48層，深受本地知名及跨國公司、資訊科技及時裝品牌歡迎。

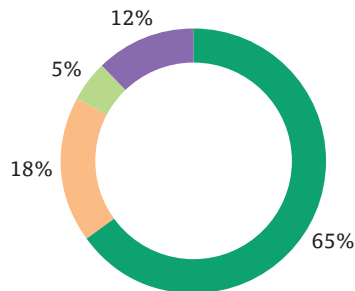
港匯恒隆廣場·上海

港匯恒隆廣場坐落於上海市徐家匯商業中心區，位處地鐵徐家匯站上蓋，盡佔黃金地利。購物商場設有260餘家商舖，匯聚各大種類的知名品牌，近年更相繼引進Bottega Veneta、Chaumet、Gucci、Jimmy Choo、Loewe、Tiffany & Co.等一線品牌。

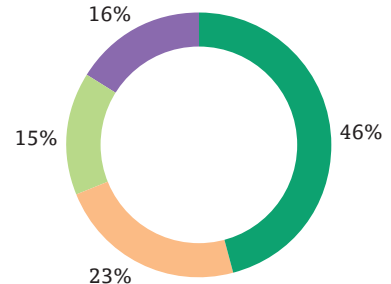
港匯恒隆廣場的辦公樓獲多家名列財富500強的世界知名企業進駐。高端酒店式公寓提供600多套不同戶型的單位可供出租，配備各項豪華私家會所設施，一直吸引國際企業租用作為派駐海外高級行政人員留居上海的住所。

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



商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



主要統計數字

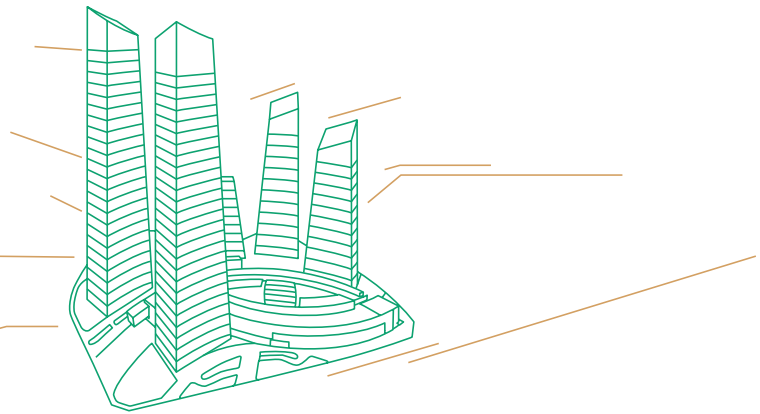
總樓面面積 (平方米)	商舖	53,700
	辦公樓	159,555
	住宅及服務式寓所	不適用
車位數目		804
租出率 (於年底)	商舖	99%
	辦公樓	95%
	住宅及服務式寓所	不適用
購物商場租戶數目		131

總樓面面積 (平方米)	商舖	122,262
	辦公樓	67,223
	住宅及服務式寓所	83,942
車位數目		752
租出率 (於年底)	商舖	79%
	辦公樓	94%
	住宅及服務式寓所	90%
購物商場租戶數目		286



皇城恒隆廣場·瀋陽

皇城恒隆廣場位於瀋陽市的金融及商業中心，坐落於著名的商業街一中街（沈河區中街路），網羅約200個商戶，包括國際和國內時尚品牌，匯聚時尚服飾、休閒娛樂、美容及化妝品和優質食府等類別。

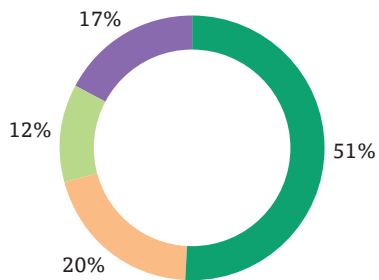


市府恒隆廣場·瀋陽

市府恒隆廣場坐落於被譽為「金廊」的青年大街1號，地處瀋陽市商圈的核心地段。購物商場除了有國際品牌如Chanel、Chloé、Christian Louboutin、Tory Burch、Valentino外，還有化妝品專賣店、精品超市、豪華影院、世界美食及生活服務。

市府恒隆廣場的辦公樓樓高88層，吸引多家跨國企業進駐。辦公樓的最頂19層正改建為五星級的康萊德酒店，設有315間豪華客房及套房，以及多項國際級宴會、商務、優閒設施，預計於2019年開業。

商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)

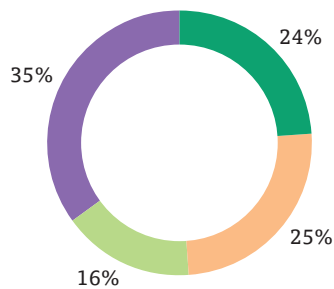


109,307
不適用
不適用

844
88%
不適用
不適用

212

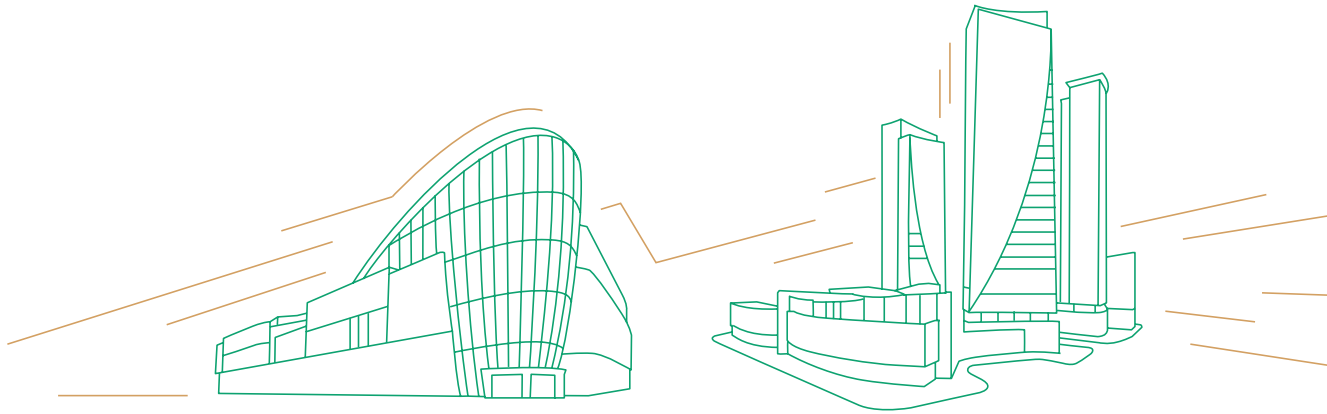
商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



101,960
131,723 (不包括酒店)
不適用

2,001
93%
88%
不適用

137



物業簡介

恒隆廣場·濟南

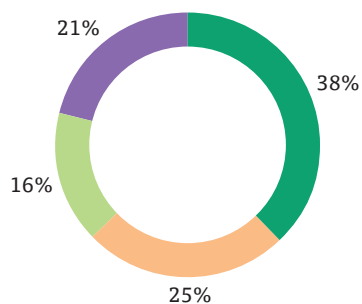
濟南的恒隆廣場位於該市的核心地段「金街」泉城路，鄰近多個旅遊名勝地。購物商場坐擁300餘家品牌店舖，集國際名品、潮流服飾、兒童教育及遊樂、豪華影院、精品超市、世界餐飲等多種業態為一體，全方位滿足消費者多元化的購物、餐飲、娛樂及休閒需要。

恒隆廣場·無錫

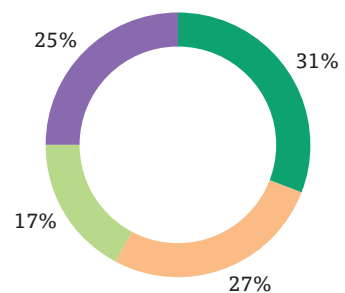
無錫的恒隆廣場坐落於市中心最繁榮的商圈——梁溪區中山路與人民中路交界，室內通道連接地鐵1號及2號線，匯聚超過200家優質零售店舖，當中不乏多個全球高端國際品牌。樓高52層的辦公樓乃跨國企業落戶無錫的首選，已進駐的多家矚目企業包括：UBS、資生堂、華為、友邦保險、民生銀行等。

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



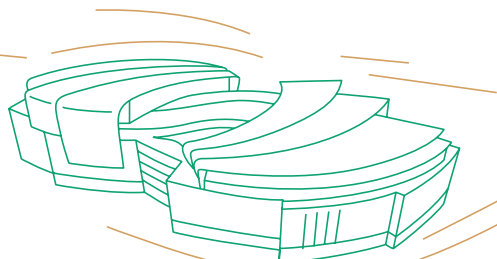
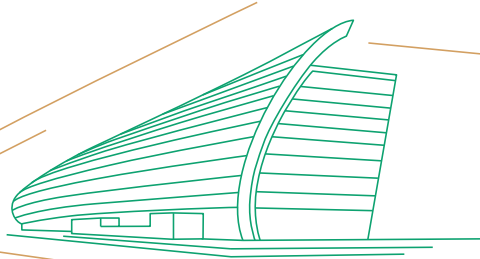
商舖的行業性質分佈
(按已出租樓面面積)



主要統計數字

總樓面面積 (平方米)	商舖	171,074
	辦公樓	不適用
	住宅及 服務式寓所	不適用
	車位數目	785
租出率 (於年底)	商舖	96%
	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	353

總樓面面積 (平方米)	商舖	118,066
	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	89%
	辦公樓	86%
	住宅及 服務式寓所	不適用
	購物商場租戶數目	191



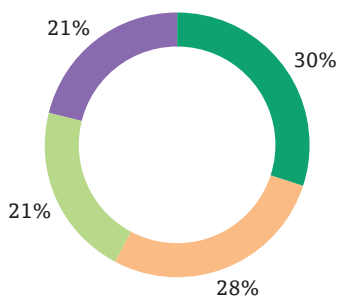
恒隆廣場·天津

天津的恒隆廣場坐落於津門兩大商業「金街」和平路與濱江道的黃金交匯地，毗鄰海河沿線商務區。項目匯聚約300家國際及國內品牌，涵蓋購物、餐飲、休閒、娛樂等各種現代化消費體驗。項目引進晟嘉國際影城，同時也是天津第一家概念主題電影院，多個主題觀影廳提供576個座位，其中最大一個影廳可容納127人同時觀影。

恒隆廣場·大連

大連的恒隆廣場坐落於大連市核心商業地段西崗區五四路66號。項目匯聚國際及國內知名服裝服飾、珠寶鐘錶、目不暇接的世界美食、國際領先的娛樂休閒設施、動感活潑的家庭親子園地、潮流美妝、數碼產品以及一系列創新前沿的運動元素等。項目更設有溜冰場，以及大連首家百麗宮影城，10個影院可容納約1,600人，提供全天候娛樂選擇。

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

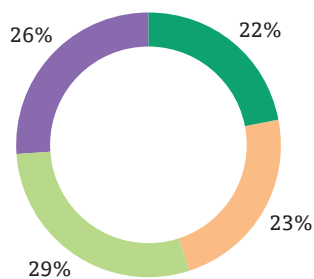
90%

不適用

不適用

255

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

79%

不適用

不適用

299



HOME TO LUXURY

「Home to Luxury 盛裝派對」成功鞏固了商場與尊貴顧客和租戶的關係

恒隆廣場·上海

購物商場

上海的恒隆廣場自2000年開始已被標注為獨特奢華的購物商場，至今仍獨佔鰲頭。商場不斷推陳出新，緊隨時代步伐創造和提升品牌價值，成功吸引過百家來自世界各地的奢侈品及餐飲品牌進駐，確立領導地位。獨家旗艦店、期間限定店、產品發布和「以客為本」的推廣活動，使商場從競爭對手中脫穎而出，實現了租金、銷售額和租出率穩健增長。

「Home to Luxury 盛裝派對」成功鞏固了我們與尊貴顧客和租戶的關係，活動除帶來獨家產品、贈品和表演節目外，更錄得理想的銷售額增長。我們亦同時推出「恒隆會」會員計劃，進一步確立獨特奢華的品牌形象，強化領先地位。

在眾多旗艦店中，寶格麗 (Bulgari) 重裝後展現全新形象。另外，Canali、Liu Jo、尚美巴黎 (Chaumet)、Filorga、Burberry Kids 和法國萊儷 (Lalique) 等20個全新品牌，以及多家專營的期間限定店和全新餐飲租戶陸續進駐，豐富了高品味的時尚生活體驗。

上海的恒隆廣場將以成為內地最成功商業綜合項目之一的目標邁進，並與更多國際品牌合作，包括 Celine Men 首家進駐中國的獨立時裝店；Pronovias 在大中華區開設旗艦店；LVMH 集團旗下的德國優雅旅行箱品牌 Rimowa；極受歡迎的東京食店 37 Steakhouse & Bar 首度登陸大中華區，以及古馳 (Gucci)、Van Cleef & Arpels、伯爵 (Piaget) 和蒂芙尼 (Tiffany & Co.) 將進行大型品牌優化。隨着高端品牌持續推動國內消費，我們將加入更豐富的高品味時尚生活內容，以確保銷售表現保持強勁。除全新旗艦店、獨家產品系列、特別版商品和針對顧客「大數據」的營銷活動外，我們將利用網絡宣傳，把更多新晉品牌推薦予富裕的中國新一代，以鞏固上海的恒隆廣場作為區內著名地標之一的領導地位。

我們非常重視與顧客保持緊密關係，特別設立專責客戶服務的團隊，提供更專屬、個人化和高價值的服務，解決顧客的購物需要和服務要求，以實現可持續的長期銷售增長。

辦公樓

兩座甲級辦公樓表現持續理想。隨着大型優化工程完成，奢侈品零售商、製藥公司和專業顧問公司的強勁需求帶動租出率上升。核心租戶組合由知名的本地和跨國企業及顧問公司組成。多個長期優質租戶，包括 LVMH 集團、Allergan 和 Bain & Co.，擴充了租用空間。

由於靜安商業區的優質辦公樓供應量有限，加上核心租戶、知名國企、金融服務、專業及顧問服務皆計劃擴充，需求將保持強勁。鑒於貿易戰存在不確定性，我們將密切留意市場走勢，並繼續招攬各行各業的優質國內和跨國企業，令租戶組合更多元化。

港匯恒隆廣場 · 上海

購物商場

富裕的徐家匯區仍為極具時尚感的商業中心區域，惟區內的高端購物商場不多，即使港匯恒隆廣場正進行大型全面優化，其市場領導地位仍得以鞏固。兩大主要租戶Ole' 精品超市和SFC Cineplex 電影院已於2018年夏季重開 — Ole' 優化成高端生活超市；電影院共設有11個放映廳，配備最先進的影音科技，包括IMAX、Onyx、4DX 和 Real D 影音系統。

第一期優化工程已於2018年8月竣工，商場北座於9月展現全新面貌，舖位近乎全部租出，並吸納了許多全新品牌進駐上海，部分更是首度登陸內地市場，包括Undeafated、星巴克臻選咖啡·焙烤坊和龍麵館。

第二期優化工程於2018年7月開始，並全速進行。商場南座第一至三層新建的零售空間將於2019年年底裝修，主要旗艦店預計於2020年初開業。



大型優化

即使港匯恒隆廣場正進行大型全面優化，其市場領導地位仍得以鞏固

隨着大部分優化工程將近於2019年年底完工，商場將會變得更時尚、充滿活力，同時更能蛻變成一個結合商業與高端生活品味的綜合項目。煥然一新的形象已預先吸納一批優質的新租戶，相信前景樂觀。

辦公樓

大型優化工程完工提升了我們吸納跨國企業和優質國企的競爭力。大華銀行、維龍 (Vailog) 和喬治亞太平洋 (Georgia-Pacific) 等新租戶相繼進駐。由於新供應有限，加上重組主要租戶，辦公樓的租出率非常理想。

儘管徐匯濱江等新興地區帶來競爭，辦公樓表現預計將維持穩定。優化工程已提高辦公樓的競爭力，促使主要核心租戶提前續約。為了業務的長遠可持續發展，我們將繼續優化租戶組合，通過與租戶保持有效良好溝通，深入了解和明白他們的業務需求，從而及早制訂策略以滿足他們的擴充計劃。

服務式公寓

由於受到若干客觀因素影響，包括政府收緊外籍僱員工作簽證限制、部分甲級辦公樓遷離商業中心區、企業對外籍僱員的需求縮減，以及港匯恒隆廣場和周邊有施工工程等，市場在2018年對我們的服務式公寓的需求持續平穩。

針對上述情況，我們採取了有效的策略及加強與企業客戶的緊密關係，故在2018年服務式公寓整體上保持較高的租出率。

我們預期2019年仍然充滿挑戰，故將推行更多舉措以提升服務質素和改善周邊環境，竭力滿足租戶需求，藉此提高續租率。



購物熱點

皇城恒隆廣場乃中街路購物區的購物熱點，深受年輕人、潮流領導者和時尚愛好者喜愛

皇城恒隆廣場・瀋陽

購物商場

皇城恒隆廣場乃中街路購物區的購物熱點，深受年輕人、潮流領導者和時尚愛好者喜愛，平均租金和銷售情況均較競爭對手理想。但由於競爭激烈，營商環境普遍疲弱，我們積極與地區政府合作，期望為社區注入新動力。

商場的客流量和銷售額於2018年下半年同見上升，加上潮流品牌 Air Jordan、阿迪達斯 (adidas)、Puma、李寧、斐樂 (FILA)、GF FERRE、周生生、周大福、謝瑞麟和 Mini-Cinema 等相繼開業，可見業務表現向好。此外，Miss Sixty、UGG、浪琴 (Longines)、潘多拉珠寶 (Pandora)、百年靈 (Breitling) 和 D&X 等流行品牌完成了翻新，而戴瑞珠寶 (Darry Ring) 和 U Lifestyle 亦正進行優化提升。為提高購物體驗，商場的停車場電子支付系統亦已提升。

為配合顧客需要，我們將繼續優化租戶組合以加強時尚生活內容，包括引入有經驗的餐飲營運商及新晉中國時裝品牌。我們亦設立顧客休閒區、期間限定店

及提供更個人化的服務，並計劃於2019年下半年推出「恒隆會」會員計劃，務求提高顧客的購物體驗，加強顧客忠誠度。

市府恒隆廣場・瀋陽

購物商場

市府恒隆廣場的表現持續理想，通過引入更多時尚生活組合，以增加收入、客流量和租出率。整體租出率上升，地庫一層和四樓於餐飲品牌重組後全部租出，三樓亦在優化後近乎全部租出。

奢侈品品牌香奈兒 (Chanel)、卡地亞 (Cartier)、Giorgio Armani、華倫天奴 (Valentino)、浪凡 (Lanvin) 和克里斯提・魯布托 (Christian Louboutin) 進駐開業，加上近期引入的 Sergio Rossi、Mikimoto 等各式期間限定店，使零售種類更多元化。商場於較高樓層引入書店、健身中心和優質食府等時尚生活行業，藉此豐富購物體驗。

隨着第一座辦公樓落成、連接至商場的行人隧道竣工、新設購物區氛圍提升，以及全新康萊德酒店於2019年正式開幕，這一切皆標誌着市府恒隆廣場將長遠鞏固其在中國東北地區的強勢地位。



豐富購物體驗

市府恒隆廣場的表現持續向上，時尚生活組合愈趨多元化

辦公樓

儘管市府恒隆廣場的第一座甲級辦公樓在市場競爭激烈的環境下開業，租出率仍然令人滿意。除西門子（Siemens）、中國銀行、ABB、羅兵咸永道（PwC）、德勤（Deloitte）、舍弗勒（Schaeffler）、三井住友銀行（SMBC）及美敦力（Medtronic）等主要租戶外，辦公樓亦吸納了其他優質租戶，包括奧迪（Audi）、DS-DTT、積水醫療科技（中國）有限公司（Sekisui Medical Technology）、口碑網—阿里巴巴、天同律師事務所、四維智聯和三盛地產。

更多於2018年年中完成交付的跨國企業和優質國企將進駐高層，辦公樓可憑藉其優越地段和優質租戶組合調高租金。瀋陽市作為主要工業樞紐，加上來自金融、專業服務、傳媒、資訊科技和房地產等行業的需求，甲級辦公樓市場更為樂觀。由於當地需時間改善經濟放緩的情況，並需要吸引更多投資者，市場空置情況尚需時間才能被消化。

恒隆廣場·濟南

購物商場

濟南市正蓬勃發展，專注發展技術密集型產業，更躋身全球化及世界城市研究小組與網絡（GaWC）世界城市體系排名中「世界二線城市」行列。濟南的恒隆廣場自2011年開業至今，一直是當地最大型和最著名的購物商場。商場的整體表現呈上升趨勢，且錄得穩健增長。

作為中高檔品牌的首選落戶點，商場吸納了首度進駐當地的國際奢侈品品牌，包括深受歡迎的女性時裝品牌凱特·絲蓓（Kate Spade）、Pinko、i.t、Aape 和 Marella，進一步加添時尚元素，吸引目標顧客。



時尚生活

濟南的恒隆廣場為當地引入更多嶄新的時尚生活元素

數個目前的租戶完成優化提升，引入嶄新的時尚生活元素，務求吸引顧客重訪商場並逗留更長時間。商場亦優化了餐飲租戶品牌，如引入 Starbucks Reserve，使商場更具吸引力，客流量及銷售額同報上升，加強了商戶之間的協同效應。

濟南的恒隆廣場前景樂觀。繼早年的緊縮政策後，國際奢侈品品牌已逐步重拾信心並投放資源，即將加盟的主要租戶包括泰格豪雅（TAG Heuer）、瑪絲菲爾（Marisfrolg）、噢姆（AUM）、卡爾·拉格斐（Karl Lagerfeld）和首度進駐的李寧。

商場將加入更多餐飲品牌，並計劃開設國際美容品牌專區，藉此帶來更多元化的生活時尚組合。此外，運動服裝品牌旗艦店亦取代了個別品牌商店，乘勢席卷全國的健身熱潮。



新穎時尚

無錫的恒隆廣場吸引了更多時尚
新租戶開業

恒隆廣場・無錫

購物商場

無錫的恒隆廣場的收入於年內顯著回升。零售額大幅攀升亦推高了租出率，吸引了時尚新租戶，包括首度登陸無錫市的登喜路（Dunhill）和北海道甜品品牌 ZAKUZAKU。與此同時，星巴克（Starbucks）提升為 Starbucks Reserve；而滿記甜品（Honeymoon Dessert）、西堤牛排（TASTY）和鹿港小鎮（Bellagio Cuisine）經翻新後迎來煥然一新的餐飲形象，帶動客流上升。

除高端品牌進行升級工程外，新租戶喜茶（HeyTea）已開業於連接地鐵的通道，而古馳（Gucci）亦預計於 2019 年開業。第二座辦公樓將於 2019 年夏季落成，設有平台和嶄新的高級電影院，屆時將吸引更多客流。

辦公樓

第一座辦公樓站穩市場領導地位，約有一半租戶乃知名跨國企業及國內頂尖企業，並以此作為基地。受惠於三星、華泰期貨、銀河期貨及平安證券等新租戶加盟，租戶組合愈來愈強大。在平均租出率上升帶動下，收入錄得穩健增長。

第二座辦公樓將於 2019 年 7 月落成，勢必吸納更多優質租戶，並可為現有的辦公室租戶提供擴充機會。雖然競爭對手採用進取的租賃策略，但其空置率依然高企。無錫的恒隆廣場的辦公樓一直傲視同儕，不僅是市內的地標建築，更是知名企業及公司的首選。

恒隆廣場 · 天津

購物商場

儘管天津的恒隆廣場的客流量因濱江道步行街進行全面翻新而受影響，商場的租出率仍然令人滿意。與此同時，透過升級工程和更多元化的租戶組合，我們已成功將商場打造成「為追求品位的顧客而設的高端時尚商場」。除引入 Common Gender 及 Hardy Hardy 等生活時尚品牌，以及其他潮流運動品牌外，亦新增設兒童教育天地。泡泡瑪特 (Pop Mart) 及乾園等現有租戶亦於年內進行升級。

我們積極加強推廣，透過擴大微信關注人數、推出線上活動和遊戲，並與商場內逾200個品牌合作推出網上銷售，強化整體營銷策略。我們亦推出創新的市場推廣活動，例如在特別節日參與支付寶的線上活動。此外，智能泊車服務系統亦已優化。

商場的租出率預期在濱江道步行街完成翻新後有所提升。我們將重點推廣三大主題範疇：青少年生活品味和美學、輕型餐飲和高端兒童教育，藉此確立商場定位。



潮流新元素

天津的恒隆廣場已打造成
「為追求品位的顧客而設的高端時尚商場」



一站式購物熱點

大連的恒隆廣場將吸納更多世界級奢侈品牌進駐當地

恒隆廣場 · 大連

購物商場

作為具吸引力的一站式國際品牌、時裝、娛樂、生活品味及餐飲熱點，大連的恒隆廣場是當地目前最優秀的購物商場。儘管年內充滿挑戰，零售額及客流量均見增長，在多個新品牌於商場首度登場的同時，租出率和租金收入亦同報上升。新租戶包括 Ole' 精品超市、市內首家百老匯電影院 PALACE 百麗宮、大連首家 COS 門店以及全新 APPLE Store。

商場積極吸納新品牌進駐當地，包括即將開業的兩層高 CNSC 中服免稅店。隨着涵蓋時裝、美術、舞蹈、音樂及趣味學習的兒童天地開幕，生活時尚租戶組合將進一步擴大。我們預期會有更多的世界級奢侈品品牌進駐商場。