

2020年，我們在香港的核心租賃物業受2019冠狀病毒病疫情的嚴重影響。

市場環境

本地經濟已因2019年社會動盪和中美貿易糾紛步入衰退。2019冠狀病毒病疫情帶來的衝擊更是雪上加霜，導致香港購物商場和辦公樓的租金在2020年進一步受壓。為遏止疫情擴散，政府實施一系列防疫措施，呼籲市民留在家中，而訪港旅客人數亦大幅下跌。在個人消費低迷的同時，失業率更升至16年來高位。香港2020年全年的零售業總銷貨價值按年下跌24.3%*，以消費者為主的企業要求業主減租的呼聲四起，加上商舖空置率上升令租務競爭加劇，對商舖業主構成雙重壓力。

業務概況

2020年，我們在香港的租賃收入下跌。旅遊業一片蕭條，銅鑼灣和旺角的購物商場首當其衝，服務式寓所亦深受影響。我們下調了大部分新租賃及續租的租金，並向餐廳、戲院、教育機構、健身中心和美容院等受社交距離措施重創的租戶提供租金寬減。在零售物業中，以屬社區購物商場的康怡廣場及淘大商場表現最為強韌，中環的四座辦公樓亦持續表現穩定。山頂廣場採取的優化租戶組合措施成效卓著，加上增設了多項寵物友善設施，成功提高租出率。與內地相比，香港物業組合在收入和零售額方面預計需較長時間復甦。全新會員計劃將於2021年第一季度推出，以提升顧客忠誠度並加強與顧客的聯繫。我們亦正積極優化租戶組合，務求更有效地滿足本地社區的需求。

*資料來源：政府統計處

香港租賃收入按年變動及租出率

商舖



租賃收入

↓10%

租出率#

96%

辦公樓及工業
辦公樓



租賃收入

↓7%

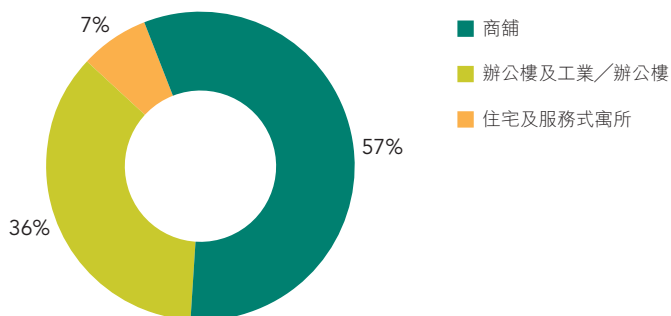
租出率#

87%

所有提及的租出率數據為截至2020年12月31日



2020年香港物業租賃組合收入分布



Fashion Walk

2020年，位處銅鑼灣心臟地帶的 Fashion Walk 雲集超過100家備受追捧的國際及流行品牌，坐擁40多間旗艦店及體驗店，進一步豐富其時裝零售、餐飲及娛樂商店陣容。年內，多家新店如紐約香水品牌 LE LABO、FANCL 旗艦店、Handsome Factory Barber Shop 和星級美髮集團 IL COLPO 的全新概念

店進駐，鞏固商場的美容品牌陣容。DURAS、DELStore、kapok、OKURA 和 Sweaty Betty 亦強勢加盟獨家時裝及時尚生活品牌行列。Fashion Walk 亦吸納了多家餐飲店進駐，包括牧羊少年咖啡館、Urban Coffee Roaster、Moo Moo Plus、日本清酒藏所 SAKE SAN 和日式甜點品牌 Pancake 專門紗織，提供更多元化的美食選擇。由於疫情嚴重打擊消費



Fashion Walk 位處銅鑼灣心臟地帶，在2020年豐富其時裝零售、餐飲及娛樂陣容



在疫情的陰霾下，我們的中環物業組合在2020年的租賃表現依然穩健

和客流量，截至2020年底，Fashion Walk的租出率下跌四個百分點至93%。未來，全新會員計劃將於2021年第一季度推出，屆時將有助吸引顧客並支援租戶業務發展。

鄰近的恒隆中心是深受一線旅遊、時裝批發及醫療商戶歡迎的據點，年內亦成功鞏固其作為銅鑼灣醫療服務樞紐的地位。

中環物業組合

我們的中環物業組合由渣打銀行大廈、都爹利街一號、印刷行及樂成行四座辦公樓所組成，在2020年持續吸引金融及專業服務業的優質租戶進駐。儘管疫情對這些物業內的卅二公館、都爹利會館和Wolfgang's Steakhouse等知名特色食肆構成嚴重影響，整體辦公樓的租賃表現依然強韌，租出率高企。

山頂廣場持續引入全新品牌和嶄新概念，為顧客提供獨特的體驗。驚安之殿堂旗下的「情熱笑店」於2020年12月開幕，是眾多山頂廣場的租戶中，其中一家首次進軍香港的品牌



山頂廣場

雖然商場消費因海外訪港旅客人數銳減而受挫，但山頂廣場成功吸納一眾首度來港的品牌，如驚安之殿堂(Don Don Donki)旗下的「情熱笑店」，並增設多項設施和服務以便吸引本地顧客攜同寵物光臨，令租出率有所提升。經過為期兩年的大規模資產優化計劃後，山頂廣場於2019年下半年重開，全年的業務令租賃收入上升。由於訪港旅客在短期內未見回升趨勢，山頂廣場來年的重點工作包括開設期間限定店以吸引更多本地顧客，並增加主打寵物及保健市場的店舖種類。



在疫情下，康怡廣場於2020年的表現持續穩健，反映其強韌實力

Foot Locker Power Store 旗艦店於2021年2月正式登陸家樂坊



康怡廣場

購物商場

作為我們旗下的社區購物據點，康怡廣場主要服務附近居民和上班族，在疫情期間的業務表現甚為強韌，2020年的租出率和租賃收入維持在與去年相約的水平。全港最大型日式百貨公司AEON Style表現持續理想，而一家名為「FRESH新鮮生活」的全新超市概念店亦成為主要租戶之一，並於2021年初開幕。展望來年，康怡廣場將引入更多時尚生活及服務品牌，以滿足附近居民的需求，並致力改善商場的設計佈局，以提升整體競爭力和增加對顧客的吸引力。

辦公樓及服務式寓所

相比之下，康怡廣場的辦公樓及服務式寓所受疫情影響較大。由於停課安排影響教育界商戶業務，加上海外訪港旅客大跌令住宿需求疲弱，2020年的租出率錄得跌幅。展望未來，辦公樓將致力優化美容商戶的種類，以進一步滿足附近上班族的需求。

旺角物業組合

購物商場

我們的旺角商舖組合是由三座時尚生活商場包括家樂坊、雅蘭中心和荷李活商業中心組成，三者均以遊客生意為主，在2020年經歷了種種挑戰。受疫情的影響下，餐廳、健身中心和美容院等商戶被勒令停業，崇尚潮流的年輕一族和遊客在旺角的消費大減，導致一些商舖結業及租戶要求減租。為重振業務，三座商場均積極引入對內地遊客依賴度較低的餐飲食肆及運動品牌旗艦店，以期打造更多元化的租戶組合。

辦公樓

2020年，旺角辦公樓的租出率和租金受壓。旅行社生意受旅遊業寒冬重創，美容界被政府勒令暫停服務，教育機構亦因社交距離措施大受影響。部分現有租戶縮減辦公室規模，而續租的租金則有所下調，租期亦更加靈活。隨着旺角辦公樓空置率不斷上升，區內對新辦公空間的需求亦變得疲弱。



淘大商場引入了林林總總的人氣餐飲品牌，以維持商場對附近居民的吸引力

鑒於醫療服務業在經濟衰退下表現強韌，我們已採取多項措施包括翻新雅蘭中心其中兩層以從此行業吸納新租戶。2021年，我們將鎖定其他業務有較高可持續能力的行業，以開發新客源。

淘大商場

這座位於九龍灣的人氣商場在2020年租出率相對穩定，惟2019冠狀病毒病疫情令時裝、珠寶及美容產品需求疲弱，並迫使餐廳、健身中心和服務業

停業，租賃收入因而錄得適度下跌。與此同時，專售日用品和健康產品的商舖表現相對強韌。商場致力引入更多定價親民的餐飲選擇，當中不少新食肆表現更勝上一任租戶，例如九份飽、堅信號上海生煎皇、囍運冰室和南記粉麵等。東九文化中心即將於2022年開幕，預料將帶動淘大商場一帶的客流量。