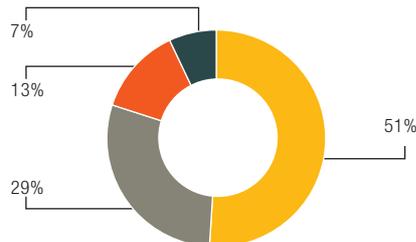




五大商舖租戶 (以建築面積計)

三越企業有限公司
 美心食品有限公司
 Esprit Retail (Hong Kong) Limited
 舒適堡美容健美有限公司
 JV Fitness Ltd

於2004年12月31日
 商舖租戶組合



生活時尚 高檔購物
 特色食肆 其他

高出租率

我們的商用物業組合一直維持高出租率。

下列圖表顯示在過去五年，我們於寫字樓租務的表現與灣仔/銅鑼灣區整體租務市場比較：



商舖業務持續維持高出租率，於相同的五年期內錄得的平均出租率超過97%

租約年期

希慎跟隨香港物業市場慣例，寫字樓租約通常為期三年，但亦有個別租期長達六至九年。租金一般每三年按市場當時租金調整一次。

商舖租約一般為期三年，而按個別情況或會訂立年期較長的租約。租金一般每三年按市場價格調整一次。大部份租戶按月繳交固定數額之租金，在個別情況下亦會以佔營業額某一比例計算租金。

住宅租約通常為期兩年，一般會於續約時按市場租金續約。

希慎每月向其寫字樓、商舖及住宅租戶收取管理費，以大部份支付樓宇保養開支。租戶亦須自行繳付其公用事業收費及差餉。



竹林苑

← 半山區



利舞臺廣場

禮頓中心



興利中心



娛樂行

← 中環

跑馬地



希慎道壹號



竹林苑 半山堅尼地道74-86號

這是座落於半山區的高級住宅綜合項目，於2002年進行大型全面翻新後重新推出市場。在提升樓宇設施質素之餘，管理服務同樣力求盡善盡美。

該屋苑綠樹環抱，可俯覽維港醉人美景，並有多種公共交通工具提供服務。租戶除可享用頂級的管理服務及一應俱全的住客會所與運動設施外，該大廈並提供個人化住客服務，擇居於此可忘卻世俗雜務，享受優悠生活。

總建築面積： 691,546平方呎
住宅單位總數： 345
車位： 436
落成/翻新年份： 1985 / 2002

娛樂行 中環皇后大道中30號

設計別具後現代風格的娛樂行座落於香港中環金融商業樞紐，樓高34層，寫字樓及商舖面積超過200,000平方呎。

總建築面積： 211,148平方呎
層數： 34
落成/翻新年份： 1993

禮頓中心 銅鑼灣禮頓道77號

各類公共交通工具均達此寫字樓/商舖綜合大樓。位處銅鑼灣商業中心區，自然成為許多專業機構的辦事處首選。大廈設施翻新工程於2004年完成。

總建築面積： 435,008平方呎
層數： 28
車位： 332
落成/翻新年份： 1977 / 2004

利舞臺廣場 銅鑼灣波斯富街99號

正如前身利舞臺一樣，利舞臺廣場亦為本港著名的地標，同樣別具重要意義。此為本港首批集購物、飲食、娛樂於一身的銀座式廣場之一。鄰近銅鑼灣地鐵站，交通便利。該廣場集結各國時尚生活品味商店，已成為潮流購物、飲食及娛樂熱點。

總建築面積： 315,749平方呎
層數： 26
落成/翻新年份： 1994

興利中心 銅鑼灣軒尼詩道500號

興利中心為寫字樓/商舖綜合大樓，該中心位置適中，交通便利，地鐵、巴士及電車均可直達。深受消費者歡迎的日本百貨公司已在此營業多年，另有三層中式食肆及一間兒童時裝店。

總建築面積： 719,642平方呎
層數： 45
車位： 263
落成/翻新年份： 1981 / 大廈外牆於
2004年完成全面翻新

希慎道壹號 銅鑼灣希慎道1號

座落於銅鑼灣心臟地帶三條繁盛街道的交界處，此寫字樓/商舖綜合大樓佔盡優越地利，四週商舖林立，購物消費，色色俱全。

總建築面積： 169,019平方呎
層數： 26
落成/翻新年份： 1976 / 2002

崇光



利園



利園二期

維多利亞公園



新寧大廈

新寧閣



友邦中心

禮頓道111號



香港大球場 ↓

利園

銅鑼灣希慎道33號

利園為本公司的旗艦物業，由一幢寫字樓大廈及一個高檔購物中心組成。該大樓鄰近銅鑼灣地鐵站，維港及跑馬地美景盡入眼簾，不少跨國企業、名牌時裝精品及著名食肆均薈萃於此。

總建築面積：	902,797平方呎
層數：	53
車位：	200
落成/翻新年份：	1997

利園二期

銅鑼灣恩平道28號

寫字樓/商舖綜合大樓。商場部份於2003年完成全面翻新，並命名為利園二期重新推出。利園二期與毗鄰的利園連接，為多間國際企業的辦公地點與及國際高級時裝品牌、著名食肆的聚居地，其中一層專售兒童時裝及用品。

總建築面積：	626,996 平方呎
層數：	34
車位：	176
落成/翻新年份：	1992/商場部份於2003年完成全面翻新

新寧大廈

銅鑼灣希慎道10號

由著名建築師貝聿銘設計的新寧大廈，大廈入口及電梯大堂特別寬敞，令租戶及來客倍感舒適自在。此寫字樓綜合大樓樓高30層。大樓平台租戶全為熱門食肆，使新寧大廈成為消閒社交好去處。

總建築面積：	279,717平方呎
層數：	30
車位：	150（與新寧閣共同擁有）
落成/翻新年份：	1982

新寧閣

銅鑼灣開平道8號

在多姿多采的銅鑼灣區，樓高19層的住宅大廈新寧閣另有一種獨特氣派。環境舒適幽靜，街道兩旁樹影婆娑，區內形形色色的消閒娛樂場所亦信步可達。新寧閣裝修設備完善，為租戶提供頂尖生活享受。2003年，該大廈外牆曾進行裝修工程。

建築面積：	97,516平方呎
住宅單位總數：	59
車位：	150（與新寧大廈共同擁有）
落成/翻新年份：	1982 / 2003

友邦中心

銅鑼灣希慎道18號

位於希慎道的友邦中心為樓高25層的寫字樓/商舖綜合大樓。此綜合大樓大堂寬敞明亮，並設有特色食肆、茶座及銀行服務。

總建築面積：	139,119 平方呎
層數：	25
落成/翻新年份：	1989

禮頓道111號

銅鑼灣禮頓道111號

禮頓道111號座落於銅鑼灣商業心臟地帶較為幽靜之處，為專業人士及設計公司的理想寫字樓選址。商舖包括歐洲廚房概念商店及時裝店。

總建築面積：	79,905平方呎
層數：	24
落成/翻新年份：	1988/2004

測計師報告

致希慎興業有限公司董事會

敬啟者：

於2004年12月31日之投資物業重估

就董事會聘請萊坊(香港)有限公司為希慎興業有限公司及其附屬公司所擁有位於香港之投資物業進行估值，本公司認為該等物業於2004年12月31日之公開市值總值約為港幣28,147,190,000元。

各項投資物業之公開市值乃按照提供予本公司以淨收入化作資本基準予以估值。本公司已計入各項支銷及於租約期滿時增加收入之可能性。但並未扣除物業一旦出售成交所需負擔之費用或稅項。

萊坊(香港)有限公司
香港，2005年2月23日

主要物業報表

於2004年12月31日

投資物業				
地址	地段	用途	類別	本集團持有百分比
1. 利園 香港銅鑼灣 希慎道33號	內地段第29號DD段，內地段第457號L段， 內地段第29號MM段，內地段第29號L段的 餘段及內地段第457號的餘段	商業	長期	100%
2. 興利中心 香港銅鑼灣 軒尼詩道500號	內地段第29號FF段及海地段第365號的餘段	商業	長期	100%
3. 竹林苑 香港半山 堅尼地道74-86號	內地段第8624號	住宅	長期	100%
4. 利園二期 香港銅鑼灣 恩平道28號	內地段第29號G段， 內地段第457號A、O、F及H等段， 內地段第457號C、D、E及G等段的餘段， 內地段第457號C、D、E及G等段的第1分段， 內地段第457號E段的第2分段， 內地段第461號C段的第1、2及3等分段及餘段	商業	長期	65.36%
5. 禮頓中心 香港銅鑼灣 禮頓道77號	內地段第1451號B、C及餘段	商業	長期	100%
6. 利舞臺廣場 香港銅鑼灣 波斯富街99號	內地段第1452號，內地段第472號及476號等餘段	商業	長期	100%
7. 新寧大廈 香港銅鑼灣 希慎道10號	內地段第29號J段的第1分段的餘段， 內地段第29號J段的第2分段及 內地段第29號J段的餘段	商業	長期	100%
8. 新寧閣 香港銅鑼灣 開平道8號		住宅	長期	100%
9. 娛樂行 香港中環 皇后大道中30號	內地段第16號的餘段及其擴展	商業	長期	100%
10. 希慎道壹號 香港銅鑼灣 希慎道1號	內地段第29號GG段的餘段	商業	長期	100%
11. 友邦中心 香港銅鑼灣 希慎道18號	內地段第457號N段及內地段第29號LL段	商業	長期	100%
12. 禮頓道111號 香港銅鑼灣 禮頓道111號	內地段第29號KK段	商業	長期	100%