

# 物業投資

集團發展備有先進科技及嶄新設計的寫字樓，加強優質寫字樓組合，配合現代企業及跨國機構的要求。集團亦定期調整租戶組合，因應消費者不斷轉變的品味，增加商場的吸引力。



## 年度摘要

- 持有二千二百萬平方呎已完成投資物業作長線投資
- 整體出租率為百分之九十六
- 連同集團從合營項目所獲租金，租金總收入為港幣五十六億四千九百萬元
- 租金收入淨額為港幣四十億零六千三百萬元

連同從合營項目獲取的租金在內，集團於本年度總租金收入達港幣五十六億四千九百萬元，較上年度上升百分之三點四，租金收入淨額亦由去年三十九億九千八百萬元增加至港幣四十億零六千三百萬元。出租率維持於百分之九十六的高水平，加上新項目落成，現有租戶續約租金錄得增長，以及新租戶的租金亦較高，帶動租金表現良好。

二〇〇四年，遊客和本地市民增加消費繼續支持零售市場。本年度，由於現有租戶擴充業務，加上其

他新品牌進駐香港，均刺激對零售舖位的需求，導致租金上升。集團繼續透過定期重組商戶，以迎合市場需求的轉變，並翻新商場及設施，令商場更具吸引力。

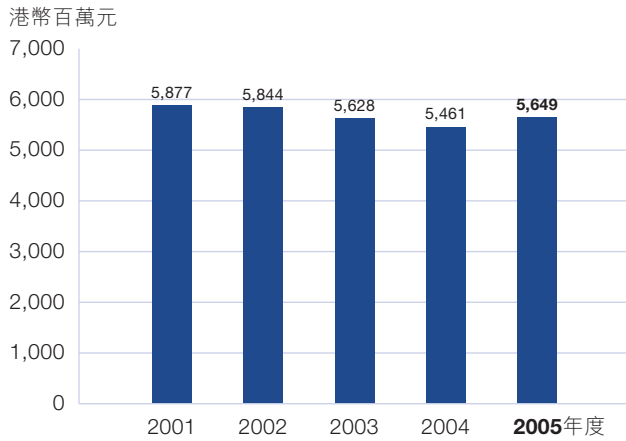
過去一年，由於寫字樓求大於供，帶動寫字樓租金反彈，尤以中區最為顯著，並在不同行業對寫字樓的需求殷切下，加促租金上升。



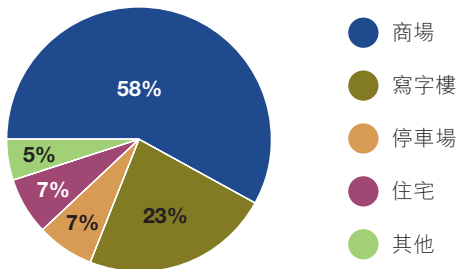
半山帝景園是集團旗下出租豪宅組合的核心項目。



### 租金總收入\*



### 租金總收入 (按類別)\*



\* 包括所佔共同控制及聯營公司之租金收入

集團定期翻新旗下投資物業，以提高物業的租值。沙田新城市廣場耗資港幣三億元的翻新工程正進行中，預期於二〇〇六年完成。其他將展開翻新的商場包括大埔超級城和旺角新世紀廣場。集團以客為尊的服務承諾有助建立客戶的忠誠度和維持高出租率。集團透過意見調查和日常與租戶交流保持雙向溝通，瞭解租戶需要並加以跟進。



APM自開業以來，吸引數以十萬計人流，為集團旗下商場組合注入新面貌。

# 物業投資

## 已完成的投資物業

### 商場

隨著面積達六十萬平方呎的東九龍APM商場於今年三月開幕，集團旗下在香港的商場網絡已增至九百二十萬平方呎，APM的嶄新夜行概念和商戶組合，旋即令其成為東九龍其中一個最受歡迎的消閒娛樂熱點，所有商舖現已全部租出。國際金融中心商場接近全部租出，隨著本年度有多間餐廳及高級零售商店陸續開業，令該商場繼續成中區的焦點。集團旗下其他商場表現同樣出色，旗下銅鑼灣世貿中心、旺角新世紀廣場、大埔超級城、葵涌新都會廣場及將軍澳東港城亦接近租罄。

鑑於零售市場蓬勃，集團為了保持沙田新城市廣場平衡的租戶組合和優質服務，在本年度收購西田百貨，並計劃將這項收購作為長線投資。

### 寫字樓

集團持有六百八十萬平方呎寫字樓樓面作收租之用。於二〇〇四年八月竣工的新寫字樓創紀之城五期，現已全部租出，使集團在東九龍的寫字樓幾近全部租出，而中區國際金融中心的出租率亦超過百分之九十五。集團在主要地區的優質寫字樓如灣仔新鴻基中心和中環廣場、旺角新世紀廣場及葵涌新都會廣場，繼續錄得百分之九十五或以上的出租率。

### 住宅

集團持有一百萬平方呎的出租住宅，包括豪宅項目半山帝景園和曉峰閣。Signature Homes負責主理集團旗下全部出租豪宅物業，致力為租客提供一站式個人服務，締造六星級的居住環境。

### 其他物業

集團擁有近三萬個泊車位，為集團帶來穩定租金收入。集團亦持有多項物業，包括工業大廈、貨倉和數據中心，現正研究將部分工業大廈改作其他如寫字樓及酒店用途。



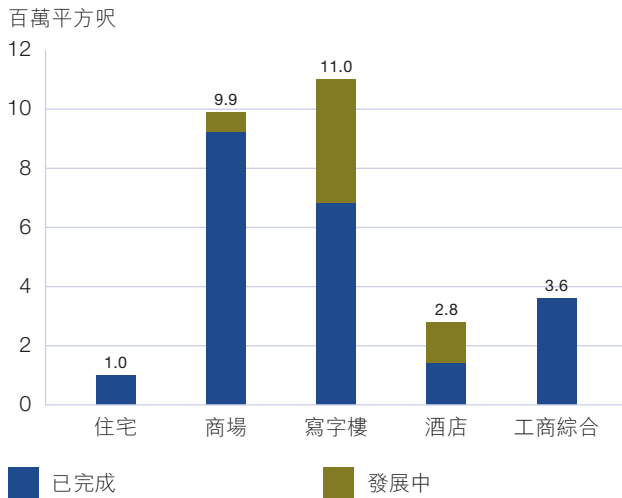
集團副主席兼董事總經理郭炳江(左)與東亞銀行主席兼行政總裁李國寶為東九龍創紀之城五期的東亞銀行中心揭幕。



集團定期翻新旗下商場，保持新鮮感及提升競爭力。沙田新城市廣場第一期的翻新工程將於二〇〇六年年中完成。



### 已完成及發展中的投資物業



### 興建中的投資物業

集團透過不斷提升質素，以維持集團最佳投資物業組合。多年來集團逐步於位置優越的地點興建高質素地標項目，以取代個別非核心物業的組合。繼中環國際金融中心和東九龍創紀之城五期落成後，集團正興建機鐵九龍站第五、六及七期發展項目及東

九龍創紀之城六期。九龍站毗鄰香港未來的商業、文化和運輸的樞紐，而創紀之城則正將東九龍塑造成新商業中心。

以所佔權益計算，集團興建中投資物業共六百三十萬平方呎，其中以設有最先進及高科技設施的優質寫字樓為主，佔四百二十萬平方呎，另外七十萬平方呎為商場項目，其餘一百四十萬平方呎則用作發展頂級酒店及服務式套房。

### 興建中主要投資物業

#### 商場

- YOHO Town第二期
- 新蒲崗新九龍內地段6308號

#### 寫字樓

- 創紀之城六期
- 機鐵九龍站發展計劃第五、六及七期
- 葵涌市地段215號



銅鑼灣世貿中心將進行翻新工程，進一步增強吸引力。



九龍站第五、六及七期項目的甲級寫字樓，將提供先進科技和現代化設施。

# 物業投資

## 已完成之主要投資物業

名稱	地點	地契期滿年份	集團所佔權益 (百分率)	住宅
<b>香港島</b>				
國際金融中心一期	中環港景街1號	2047	47.5	-
國際金融中心二期及商場	中環金融街8號	2047	47.5	-
四季酒店及Four Seasons Place	中環金融街8號	2047	47.5	-
新鴻基中心	灣仔港灣道30號	2127	100	-
中環廣場	灣仔港灣道18號	2047	50	-
世貿中心	銅鑼灣告士打道280號	2842	100	-
海港中心	灣仔港灣道25號	2128	33.3	-
帝景園(第2及3座)	舊山頂道23號	2886	100	341,000
浪琴園(第2及3座)	大潭道38號	2047	100	276,000
曉峰閣(第4座)	舊山頂道18號	2884	100	159,500
<b>九龍</b>				
創紀之城一期*	觀塘道388號	2047	100	-
創紀之城二期	觀塘道378號	2047	50	-
創紀之城三期	觀塘道370號	2047	70	-
創紀之城五期	觀塘道418號	2047	100	-
新世紀廣場	旺角太子道西193號	2047	100	-
帝京酒店	旺角太子道西193號	2047	100	-
新太陽廣場	尖沙咀廣東道28號	2047	100	-
帝苑酒店	尖沙咀麼地道69號	2127	100	-
嘉里鴻基貨倉	長沙灣發祥街3號	2047	50	-
創貿廣場	觀塘開源道49號	2047	100	-
半島大廈	長沙灣青山道538號	2047	100	-
新科技廣場	新蒲崗大有街34號	2047	100	-
興華中心	土瓜灣道82-84號	2099	100	-
<b>新界</b>				
新城市廣場第一期	沙田正街18號	2047	100	-
新城市廣場第三期	沙田正街2-8號	2047	100	-
新城市商業大廈	沙田白鶴汀街10-18號	2047	100	-
新城市中央廣場	沙田鄉事會路138號	2047	100	-
帝都酒店	沙田白鶴汀街8號	2047	100	-
新都會廣場第一座及商場	葵涌興芳路223號	2047	100	-
上水廣場	上水龍琛路39號	2047	100	-
大埔超級城	大埔安邦路9號	2047	100	-
荃灣廣場	荃灣白田壩街5-21號	2047	100	-
東港城商場	將軍澳重華路8號	2047	100	-
新元朗中心商場	元朗朗日路8號	2047	87.5	-
將軍澳中心商場	將軍澳市地段57及66號	2047	57.52/25	-
元朗廣場商場	元朗青山公路249-251號	2047	100	-
新達廣場商場	大埔南運路9號	2047	100	-
新領域廣場	荃灣西樓角路1-17號	2047	100	-
東薈城	東涌市地段2號	2047	20	-
新興鴻基貨倉	沙田黃竹洋街8號	2047	100	-
晉科中心	上水彩發街2號	2047	100	-

\* 連同本集團在新意網的百分之八十四點八權益所佔之樓面面積。



## 所佔樓面面積(平方呎)

商場	寫字樓	酒店	工商綜合	總面積
-	373,000	-	-	373,000
304,000	537,000	-	-	841,000
-	-	523,000	-	523,000
53,400	850,600	-	-	904,000
-	700,000	-	-	700,000
162,000	350,000	-	-	512,000
20,500	80,000	-	-	100,500
-	-	-	-	341,000
-	-	-	-	276,000
-	-	-	-	159,500
<hr/>				
27,000	890,000	-	-	917,000
-	133,000	-	-	133,000
-	108,000	-	-	108,000
598,000	308,000	-	-	906,000
725,000	475,000	-	-	1,200,000
-	-	400,000	-	400,000
204,800	-	-	-	204,800
-	-	295,000	-	295,000
-	-	-	285,000	285,000
-	-	-	240,000	240,000
-	-	-	202,000	202,000
-	-	-	184,000	184,000
-	-	-	182,700	182,700
<hr/>				
1,300,000	-	-	-	1,300,000
350,000	-	-	-	350,000
-	96,000	-	-	96,000
236,000	505,000	-	-	741,000
-	-	258,000	-	258,000
600,000	569,000	-	-	1,169,000
181,500	375,500	-	-	557,000
588,800	-	-	-	588,800
583,000	-	-	-	583,000
415,000	-	-	-	415,000
245,000	-	-	-	245,000
195,000	-	-	-	195,000
145,000	-	-	-	145,000
120,000	-	-	-	120,000
35,100	137,200	-	-	172,300
99,000	32,000	-	-	131,000
-	-	-	500,000	500,000
-	-	-	142,000	142,000



國際金融中心商場匯聚國際著名品牌，是香港主要的購物中心。



創紀之城五期的寫字樓憑著其先進的設施，以及位處東九龍的優越位置，經已全部租出。



# 物業投資

## 已完成之主要投資物業

- 住宅
- 商場
- ▲ 寫字樓
- 工商綜合
- 酒店

01	帝景園	●		
02	曉峰閣	●		
03	深水灣道63號	●		
04	深水灣道51及55號	●		
05	浪琴園	●		
06	新達廣場		■	
07	大埔超級城		■	
08	新元朗中心		■	
09	元朗廣場		■	
10	卓爾廣場		■	
11	荃灣廣場		■	
12	新九龍廣場		■	
13	新太陽廣場		■	
14	東港城		■	
15	將軍澳中心		■	
16	置富南區廣場		■	
17	新翠商場		■	
18	新城市廣場/新城市商業大廈		■	▲
19	新城市中央廣場		■	▲
20	上水廣場		■	▲
21	新領域廣場		■	▲
22	新都會廣場		■	▲
23	新世紀廣場		■	▲
24	荷里活中心		■	▲
25	世貿中心		■	▲
26	新鴻基中心		■	▲
27	海港中心		■	▲
28	國際金融中心		■	▲
29	東薈城		■	▲
30	創紀之城一、二、三及五期		■	▲
31	中環廣場			▲
32	創貿廣場			■
33	訊科中心			■
34	興華中心			■
35	新科技廣場			■
36	晉科中心			■
37	半島大廈			■
38	嘉里鴻基貨倉			■
39	新興鴻基貨倉			■
40	帝苑酒店			●
41	四季酒店及Four Seasons Place			●
42	帝京酒店			●
43	帝都酒店			●

- 九廣鐵路
- 地下鐵路
- - 九廣鐵路 (興建中/計劃中)
- - 地下鐵路 (計劃中)
- 主要公路
- 海底隧道
- - 主要公路 (興建中)
- 鐵路交匯站



