

物業組合

維多利廣場單位－地鐵概念商場，核心商圈鑽石



維多利廣場單位－地鐵概念商場，核心商圈鑽石

地點

中國廣東省廣州天河區體育西路101號

落成年份

二〇〇三年

越秀房托基金佔維多利廣場
(不包括兩座建設中的寫字樓塔樓)

擁有業權份額¹

52.7%

總可出租面積

27,262.3平方米

報告年度經營收入

32.415百萬港元

估值²

551.657百萬港元

租約數目²

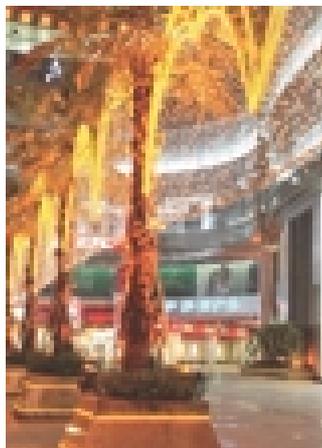
16

物業出租率²

100.0%

註1：維多利廣場單位佔裙樓及四層地下停車場合計總建築面積的52.7%。

註2：於二〇〇六年十二月三十一日。



門前廣場



大廈外立面



下沉式水景廣場

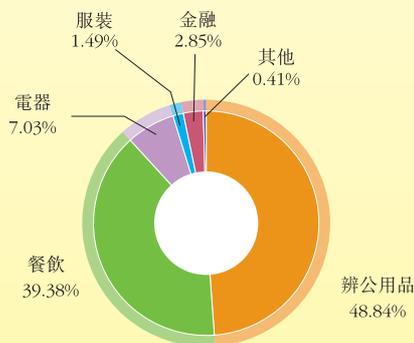
維多利廣場地處繁華的天河中心商業區，毗鄰廣州購書中心，與天河城廣場、宏城商業廣場、正佳商業廣場等共同構築廣州市新的中心商業圈，是黃金商圈中的鑽石。項目周邊交通方便，有50多條公交線路在此經過，通達全市各區；同時，地鐵1、3號線亦交匯於此，人流巨大；規劃中的地鐵機場快線也將在此設點。

維多利廣場總建築面積14萬多平方米，由兩座分別高52層及36層的甲級寫字樓塔樓及6層裙樓商場組成，是集休閒購物、特色餐飲、超白金寫字樓為一體的大型綜合性廣場。裙商場於二〇〇三年開業，寫字樓塔樓已完成結構施工及玻璃幕牆安裝工程，目前正在進行內部裝修，預計二〇〇七年下半年建成投入使用。

維多利廣場(裙樓)主要租戶包括國美電器、招商銀行以及肯德基、哈根達斯、無國界美食沙龍、新潮樓、佬湘樓、食太郎等特色飲食。

管理人將根據商圈的特色，適當調整經營業態，致力於提升物業的租戶基礎，優化租戶結構，提高市場競爭力，充分把握物業未來發展潛力及爭取最大租金收入。

租戶行業分布(按租賃面積統計)



維多利廣場單位租約到期情況



物業組合

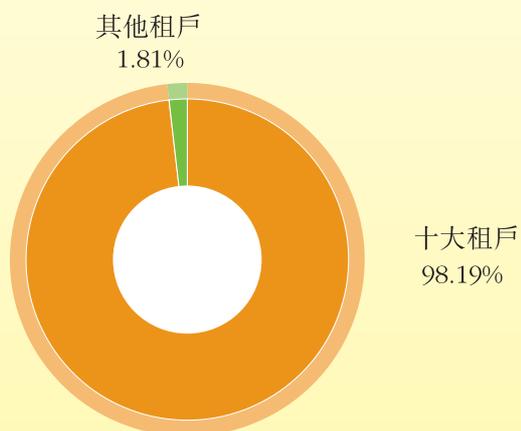
維多利廣場單位－地鐵概念商場，核心商圈鑽石

維多利廣場單位十大租戶

按租賃面積統計			
租戶名稱	行業	租賃面積 (平方米)	佔總可 出租面積 的百分比
1 廣州誼園辦公用品有限公司	辦公用品	13,320.63	48.86%
2 廣州市天河無國界美食沙龍	飲食	3,017.80	11.07%
3 陳慧儀	飲食	2,773.17	10.17%
4 周彩霞	飲食	1,996.68	7.32%
5 廣州市國美電器有限公司	電器	1,917.98	7.04%
6 廣州市佬湘飲食有限公司	飲食	1,585.42	5.82%
7 百勝餐飲(廣東)有限公司	飲食	840.00	3.08%
8 招商銀行股份有限公司廣州分行	金融保險	775.59	2.84%
9 上海哈根達斯食品有限公司	飲食	318.24	1.17%
10 駱玉要	服裝	222.83	0.82%
十大租戶合計		26,768.34	98.19%
其他租戶合計		493.93	1.81%
空置單位合計		0.00	0.00%
總計		27,262.27	100.00%

按基本月租統計			
租戶名稱	行業	基本月租 (人民幣元)	佔基本 月租總額 的百分比
1 廣州誼園辦公用品有限公司	辦公用品	1,181,175	47.40%
2 廣州市國美電器有限公司	電器	306,877	12.32%
3 招商銀行股份有限公司廣州分行	金融保險	167,218	6.71%
4 廣州市天河無國界美食沙龍	飲食	157,760	6.33%
5 百勝餐飲(廣東)有限公司	飲食	153,700	6.17%
6 陳慧儀	飲食	140,000	5.62%
7 周彩霞	飲食	100,800	4.04%
8 廣州市佬湘飲食有限公司	飲食	82,880	3.33%
9 上海哈根達斯食品有限公司	飲食	79,680	3.20%
10 李明光	服裝	25,828	1.04%
十大租戶合計		2,395,918	96.16%
其他租戶合計		95,770	3.84%
空置單位合計		不適用	不適用
總計		2,491,688	100.00%

維多利廣場單位十大租戶概況(按租賃面積統計)



維多利廣場單位十大租戶概況(按基本月租統計)

