

皇后大道東248號

介紹

皇后大道東248號為一幢於一九九八年落成之40層高甲級寫字樓樓宇，較高層數單位可飽覽維港景色。該物業位於灣仔區內發展完善之住宅及商業區，步行五至十分鐘即可抵達灣仔地鐵站，亦可選擇乘搭巴士及公共小巴。皇后大道東248號鄰近海底隧道香港入口，往返港島與九龍區十分方便。於二零零六年九月三十日，皇后大道東248號之可出租總面積合計約為376,381平方呎（不包括車位）。寫字樓單位面積由790平方呎至全層11,245平方呎。地下撥作商舖及餐廳用途、一樓至四樓用作停車場，上層為寫字樓。

皇后大道東248號之設施包括有線槽系統之架高地台、衛星電視接收裝置、金屬假天花、後備電源及中央冷氣系統。截至二零零六年九月三十日止三個月，皇后大道東248號之平均租用率約為95.6%，於二零零六年九月三十日，該物業共有77份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會完全擁有皇后大道東248號。

該物業之停車場設施合共提供38個車位及8個貨車車位。停車場設施於完成時將由物業管理人負責整體管理。

除一般之經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對皇后大道東248號進行翻新、改善或重建工程。於完成時，皇后大道東248號將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

皇后大道東248號根據兩份獨立政府批地契約持有，年期分別為由一八五五年十一月十六日至二八五四年十一月十五日及一八五五年三月十六日至二八五四年三月十五日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對皇后大道東248號之估值為港幣2,341,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

該等物業及業務－寫字樓物業

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租每平方呎 平均月租 ⁽¹⁾
截至二零零四年六月三十日止年度	89.1%	港幣10.3元
截至二零零五年六月三十日止年度	88.6%	港幣10.1元
截至二零零六年六月三十日止年度	87.3%	港幣9.6元
截至二零零六年九月三十日止三個月	95.6%	港幣10.9元

附註：

- (1) 由二零零四財政年度至二零零六財政年度止期間，可出租總面積之已出租每平方呎平均月租下跌，原因是於二零零三年爆發沙士後已在當時寫字樓市場谷底期簽訂之較低租金租約所致，當中以截至二零零六年六月三十日止年度之情況最明顯，主要由於一名佔用六層半樓層面積之大租戶遷出所致，該租戶遷出前一直就可出租總面積之已出租每平方呎繳交較高租金。

租戶資料

皇后大道東248號最大之租戶(按租金收入計)包括中英船務代理有限公司、電話營業管理服務有限公司及恒基陽光資產管理有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為三年(新里程貨運有限公司與信港電腦有限公司之租約年期為四年及個人資料私隱專員公署之租約年期為五年則除外)，其中兩名租戶有續租權。除恒基陽光資產管理有限公司及恒基陽光物業管理有限公司外，其餘十大租戶並非為陽光房地產基金之關連人士。於二零零

該等物業及業務－寫字樓物業

六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租 總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
中英船務代理有限公司	二零零八年八月三十一日 ⁽²⁾	10,589	} 8.8	} 7.1
	二零零八年八月三十一日 ⁽²⁾	22,490		
	二零零八年八月三十一日 ⁽²⁾	—		
電話營業管理服務有限公司	二零零八年七月三十一日 ⁽³⁾	11,146	} 7.7	} 6.8
	二零零八年七月三十一日 ⁽³⁾	11,245		
	二零零八年十月三十一日 ⁽³⁾	6,431		
	二零零八年七月三十一日 ⁽³⁾	—		
	二零零八年七月三十一日 ⁽³⁾	—		
	二零零八年七月三十一日 ⁽³⁾	—		
恒基陽光資產管理有限公司	二零零九年三月十五日	10,589	2.8	5.8
Servier Hong Kong Limited	二零零九年六月二十九日	6,054	1.6	4.0
個人資料私隱專員公署	二零一一年一月三十一日	15,640	4.1	3.9
永生船務有限公司	二零零九年一月十四日	10,589	2.8	3.6
恒基陽光物業管理有限公司	二零零九年三月十五日	6,054	1.6	3.5
新里程貨運有限公司	二零零九年十一月三十日	10,589	2.8	3.1
應用生物系統香港有限公司	二零零八年七月三十一日	5,172	1.4	3.0
信港電腦有限公司	二零一零年一月三十一日	11,146	3.0	3.0
小計		137,734	36.6	43.8
其他租戶 空置面積		221,166	58.8	56.2
		17,481	4.6	—
總計		376,381	100.0	100.0

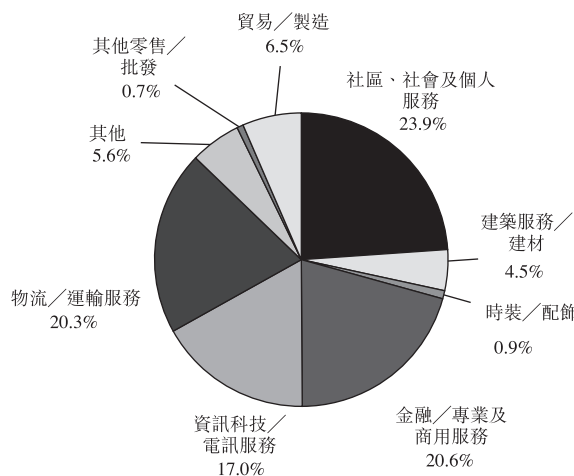
附註：

- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之總租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該租戶持有兩份獨立租約及一項有關安裝分體式冷氣壓縮器之許可證，均於同一日屆滿。
- (3) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約，並持有三份有關安裝分體式冷氣壓縮器之獨立許可證，於同一日屆滿。

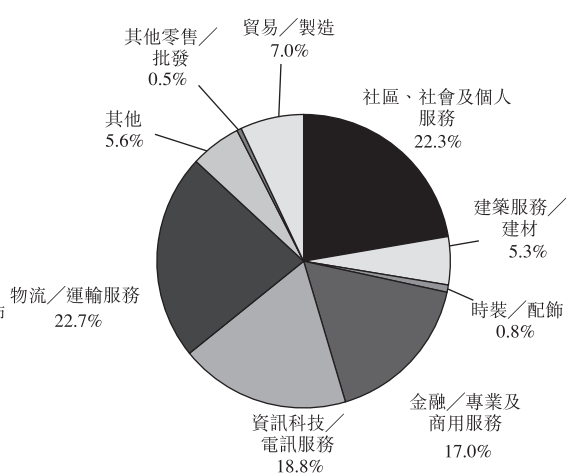
該等物業及業務－寫字樓物業

下圖顯示皇后大道東248號按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間皇后大道東248號已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租 之可出租 總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿租約 之已出租 面積計算之 續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	9	36,238	2	298	22.2	0.8
截至二零零五年六月三十日止年度	19	115,862	10	14,307	52.6	12.3
截至二零零六年六月三十日止年度	30	177,405	20	116,735	66.7	65.8
截至二零零六年九月三十日止三個月	7	15,546	2	4,565	28.6	29.4
平均／加權平均	16 ⁽¹⁾	86,263 ⁽¹⁾	9 ⁽¹⁾	33,976 ⁽¹⁾	52.3 ⁽²⁾	39.4 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該四個期間之簡單平均數。
- (2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間皇后大道東248號預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之可 出租總面積	即將屆滿 租約佔可 出租總面積總數 之百分比	即將屆滿 租約 之每月 租金收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額之 百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	20	66,608	17.7	542,154	13.9
截至二零零八年六月三十日止年度	23	58,486	15.6	598,804	15.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	34	233,806	62.1	2,764,586	70.8
空置面積	—	17,481	4.6	—	—
合計	77	376,381	100.0	3,905,544	100.0

附註：

- (1) 假設續租權並無獲行使。
- (2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

寶恆商業中心

介紹

寶恆商業中心為一幢於一九九八年落成之28層高乙級寫字樓樓宇。寶恆商業中心位於上環之商業中心，上環地鐵站近在咫尺。該物業鄰近國際金融中心、四季酒店、港澳渡輪碼頭及機場快線香港站。於二零零六年九月三十日，寶恆商業中心之可出租總面積合計約為117,909平方呎。寫字樓單位面積由336平方呎至全層4,241平方呎。地下及一樓撥作零售用途，上層用作寫字樓單位。

截至二零零六年九月三十日止三個月，寶恆商業中心之平均租用率約為89.9%，於二零零六年九月三十日，該物業共有114份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會完全擁有寶恆商業中心。

除一般之經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對寶恆商業中心進行翻新、改善或重建工程。於完成後，寶恆商業中心將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

寶恆商業中心根據三份獨立政府批地契約持有，年期分別為由一八六零年十二月二十六日至二八五九年十二月二十五日、由一八六零年十二月二十六日至二八四一年十二月二十五日及由一八六零年十二月二十六日至二八四一年十二月二十五日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對寶恆商業中心之估值為港幣422,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租 每平方呎 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	86.4%	港幣8.1元
截至二零零五年六月三十日止年度	91.3%	港幣7.9元
截至二零零六年六月三十日止年度	94.6%	港幣8.8元
截至二零零六年九月三十日止三個月	89.9% ⁽¹⁾	港幣9.6元

附註：

- (1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

該等物業及業務－寫字樓物業

租戶資料

寶恒商業中心最大之租戶(按租金收入計)包括仲宏投資有限公司、必斯有限公司及御麵食品有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為一至兩年，並無續租權。除仲宏投資有限公司外，該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
仲宏投資有限公司	二零零七年一月六日	5,195	4.4	6.2
必斯有限公司	二零零六年十二月二十七日 ⁽²⁾	2,903	2.5	2.9
御麵食品有限公司	二零零八年六月六日	704	0.6	2.9
太平化纖有限公司	二零零八年三月八日	2,307	2.0	2.1
朝鮮海運香港有限公司	二零零八年三月十四日	1,962	1.7	2.1
益利高(香港)製品有限公司	二零零六年十月一日 ⁽³⁾	2,942	2.5	2.0
Bloomsbury Books Limited	二零零七年一月七日	2,307	2.0	1.9
林徐會計師行有限公司	二零零七年三月三十一日 ⁽⁴⁾	1,299	} 1.9	} 1.9
	二零零七年三月三十一日 ⁽⁴⁾	1,008		
智生有限公司	二零零七年四月三十日 ⁽⁴⁾	2,307	} 2.7	} 1.8
	二零零七年四月三十日 ⁽⁴⁾	887		
麥理覺教育服務有限公司、 安達迅環球聯運 有限公司與 ACF Logistics Limited	二零零八年五月二十九日	1,802	1.5	1.8
小計		25,623	21.8	25.6
其他租戶		77,874	66.0	74.4
空置面積 ⁽⁵⁾		14,412	12.2	—
總計		117,909	100.0	100.0

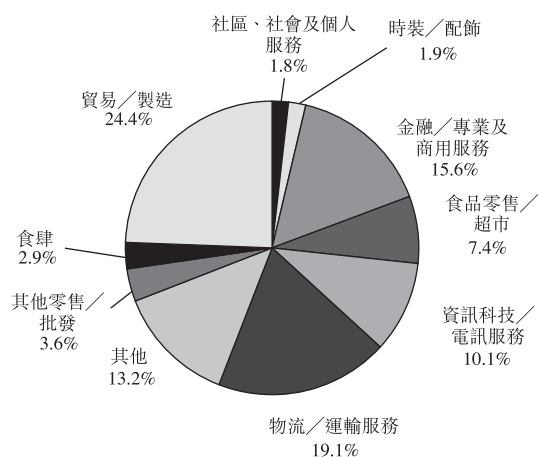
附註：

- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 雖然未能確定最終能否達成協議續租及續租之條款，於最後實際可行日期，正就租約以較高租金續租進行磋商。
- (3) 該租戶並無於其租約於二零零六年十月一日屆滿後續租，雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租進行磋商。
- (4) 租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。
- (5) 於最後實際可行日期，該物業一個可出租總面積1,185平方呎之寫字樓單位由一名寫字樓單位前租戶於租約屆滿後仍然佔用。雖然未能確定最終能否達成協議續租及續租之條款，正就租約以較高租金續租進行磋商。此外，租務代理佔用一個可出租總面積293平方呎的單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。於完成後，租務辦事處將會移交予物業管理人，毋須繳付租金。除非其遵守《房地產投資信託基金守則》規範關連人士交易之適用規定，否則物業管理人將不會以其身為該物業之物業管理人之身份以免繳租金形式佔用物業之其他地方。

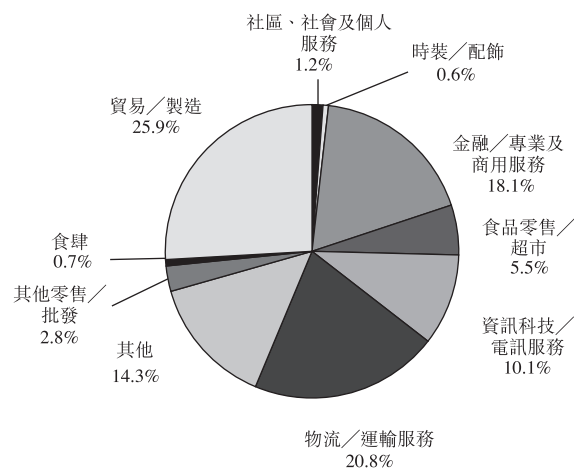
該等物業及業務－寫字樓物業

下圖顯示寶恆商業中心按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間寶恆商業中心已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 可出租總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿租約 之已出租 面積計算 之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	68	48,124	47	32,097	69.1	66.6
截至二零零五年六月三十日止年度	92	78,033	53	50,519	57.6	64.7
截至二零零六年六月三十日止年度	63	52,954	36	35,660	57.1	67.3
截至二零零六年九月三十日止三個月	21	13,411	8	5,382	38.1	40.1
平均／加權平均	61 ⁽¹⁾	48,131 ⁽¹⁾	36 ⁽¹⁾	30,915 ⁽¹⁾	59.0 ⁽²⁾	64.2 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該四個期間之簡單平均數。
- (2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間寶恆商業中心預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之 可出租總面積	即將屆滿 租約佔可 出租總面積總數 之百分比	即將 屆滿租約 之每月 租金收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額之 百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	58	58,536	49.7	519,483	49.6
截至二零零八年六月三十日止年度	40	34,569	29.3	398,418	38.0
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	16	10,392	8.8	130,381	12.4
空置面積 ⁽³⁾	—	14,412	12.2	—	—
合計	114	117,909	100.0	1,048,282	100.0

附註：

- (1) 假設續租權並無獲行使。
- (2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。
- (3) 於最後實際可行日期，一個可出租總面積1,185平方呎之單位仍然由該寫字樓單位之舊租戶佔用。其他詳情請參閱本物業「租戶資料」表內附註(5)。此外，租務代理佔用一個可出租總面積293平方呎的單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。另請參閱物業「租戶資料」表內附註(5)。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

富時中心

介紹

富時中心為一幢於一九九六年落成之26層高乙級寫字樓樓宇，位於旺角區之商業中心。富時中心座落於九龍彌敦道，交通便利。步行五分鐘即可抵達旺角地鐵站，另亦有多條巴士及公共小巴路線途經富時中心。於二零零六年九月三十日，富時中心之可出租總面積合計約為51,767平方呎。地下至三樓為商舖，上層則為寫字樓單位。寫字樓單位面積由384平方呎至全層1,957平方呎不等。

截至二零零六年九月三十日止三個月，富時中心之平均租用率約為90.7%，於二零零六年九月三十日，該物業共有52份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會完全擁有富時中心。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對富時中心進行翻新、改善或重建工程。於完成後，富時中心將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

富時中心根據兩份獨立政府批地契約持有，年期均為由一八八七年十二月二十五日至二零三七年十二月二十四日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對富時中心之估值為港幣329,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租每平方呎 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	93.0%	港幣16.1元
截至二零零五年六月三十日止年度	94.1%	港幣14.0元
截至二零零六年六月三十日止年度	93.8%	港幣16.0元
截至二零零六年九月三十日止三個月	90.7% ⁽¹⁾	港幣16.2元

附註：

- (1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租實際上較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

該等物業及業務－寫字樓物業

租戶資料

富時中心最大之租戶(按租金收入計)包括宏泰(集團)股份有限公司、天行系統有限公司及鴻才管理有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年至三年，其中一名租戶享有續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租 總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
宏泰(集團)股份有限公司	二零零七年十月九日	1,849	3.5	23.4
天行系統有限公司	二零零七年四月十四日	4,547	8.8	5.9
鴻才管理有限公司	二零零九年九月十四日	2,590	5.0	5.7
彩光醫學美容中心有限公司	二零零八年四月三十日	1,957	3.8	4.4
盛譽控股有限公司	二零零七年九月二十日	2,590	5.0	4.3
寶亞顧問有限公司	二零零七年六月十五日 ⁽²⁾	582	} 4.9	} 3.7
	二零零七年十月二十一日 ⁽²⁾	1,957		
柔嫚亞太有限公司	二零零九年二月十二日	1,957	3.8	3.4
Frankton Group Limited	二零零七年十一月三十日	1,926	3.7	3.3
鈞濠集團有限公司	二零零七年十月二十六日	1,957	3.8	2.8
世紀利臻娛樂有限公司	二零零八年七月二十四日	991	1.9	2.2
小計		22,903	44.2	59.1
其他租戶		23,299	45.0	40.9
空置面積		5,565	10.8	—
總計		51,767	100.0	100.0

附註：

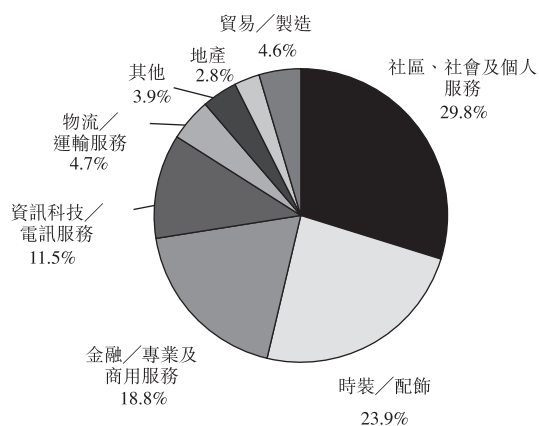
(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

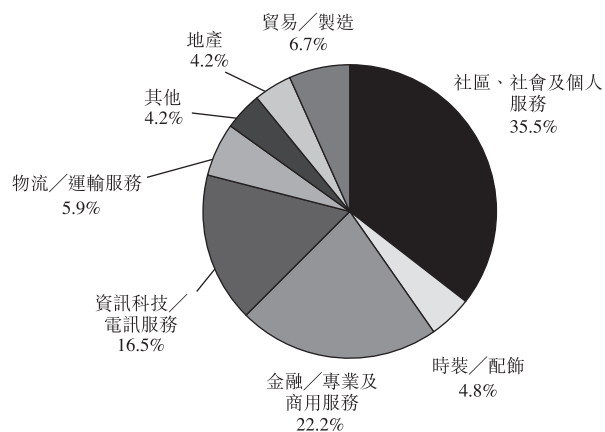
該等物業及業務－寫字樓物業

下圖顯示富時中心按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間富時中心已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 可出租 總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿 租約之 已出租 面積計算 之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	38	28,863	21	16,449	55.3	57.0
截至二零零五年六月三十日止年度	40	32,484	22	21,542	55.0	66.3
截至二零零六年六月三十日止年度	38	31,429	20	15,817	52.6	50.3
截至二零零六年九月三十日止三個月	8	7,885	4	4,770	50.0	60.5
平均／加權平均	31 ⁽¹⁾	25,165 ⁽¹⁾	17 ⁽¹⁾	14,645 ⁽¹⁾	54.0 ⁽²⁾	58.2 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該四個期間之簡單平均數。
- (2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間富時中心預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之 可出租總面積	即將屆滿 租約佔可 出租總面積總數 之百分比	即將屆滿 租約之 每月租金 收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔每月 租金收入 總額之 百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日至 二零零七年六月三十日止	23	15,670	30.3	196,536	23.4
截至二零零八年六月三十日止年度	24	23,037	44.5	515,492	61.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度 空置面積	5 —	7,495 5,565	14.4 10.8	128,691 —	15.3 —
合計	52	51,767	100.0	840,719	100.0

附註：

- (1) 假設續租權並無獲行使。
- (2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

文咸東街135商業中心物業

介紹

文咸東街135商業中心為一幢於二零零零年落成之25層高乙級寫字樓樓宇，較高層數之景觀開揚。文咸東街135商業中心位於上環區發展完善之商業區，步行數分鐘即可抵達上環地鐵站，鄰近港澳渡輪碼頭及西區海底隧道。於二零零六年九月三十日，文咸東街135商業中心物業之可出租總面積合計約為63,915平方呎。地下劃分作零售用途，上層為寫字樓單位。寫字樓單位面積由402平方呎至全層5,024平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，文咸東街135商業中心物業之平均租用率約為87.3%，於二零零六年九月三十日，該物業共有71份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會擁有文咸東街135商業中心約79%之不可分割業權份數。有關文咸東街135商業中心餘下權益之擁有權詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「其他擁有人」一段。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對文咸東街135商業中心物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，文咸東街135商業中心物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

文咸東街135商業中心物業根據兩份獨立政府批地契約分別持有，年期分別為由一八六零年十二月二十六日至二八五九年十二月二十五日及由一九五二年十一月十四日至二零二七年十一月十三日(可續期75年)。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對文咸東街135商業中心物業之估值為港幣230,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租每平方呎 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	94.3%	港幣8.5元
截至二零零五年六月三十日止年度	95.9%	港幣8.4元
截至二零零六年六月三十日止年度	92.9%	港幣9.3元
截至二零零六年九月三十日止三個月	87.3% ⁽¹⁾	港幣10.3元

附註：

- (1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

該等物業及業務－寫字樓物業

租戶資料

文咸東街135商業中心物業最大之租戶(按租金收入計)包括東逸航運有限公司、京仁電子(香港)有限公司及耀興進出口有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年，其中一名租戶有續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
東逸航運有限公司	二零零六年十月十五日 ⁽²⁾	3,760	} 6.9	} 9.4
	二零零六年十月十五日 ⁽²⁾	629		
租戶BST1 ⁽³⁾	二零零八年三月二十四日	905	1.4	5.4
京仁電子(香港)有限公司	二零零八年四月十四日	2,025	3.1	4.4
耀興進出口有限公司	二零零七年五月一日	696	1.1	3.5
租戶BST2 ⁽³⁾	二零零七年三月十四日	861	1.3	3.4
租戶BST3 ⁽³⁾	二零零七年七月三十一日	609	1.0	3.0
全美太平洋有限公司	二零零八年六月十九日	1,716	2.7	3.0
威敏證券有限公司	二零零八年六月四日	1,587	2.5	2.7
Wellfit Trading Limited	二零零八年一月三十一日	1,716	2.7	2.2
天佑貨運有限公司	二零零七年六月十七日	1,401	2.2	2.1
小計		15,905	24.9	39.1
其他租戶		39,572	61.9	60.9
空置面積		8,438	13.2	—
總計		63,915	100.0	100.0

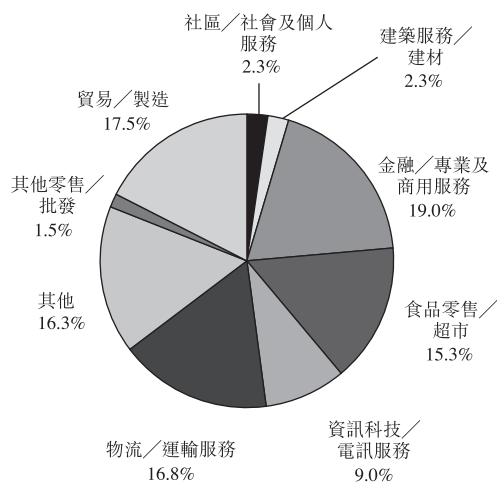
附註：

- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該租戶持有兩份屆滿日期相同之獨立租約。該租戶並無於兩份租約屆滿時續租。於最後實際可行日期，已與一名新租戶簽訂一份以較高租金承租可出租總面積2,988平方呎之新租約。
- (3) 該等個人租戶之身份不予披露。

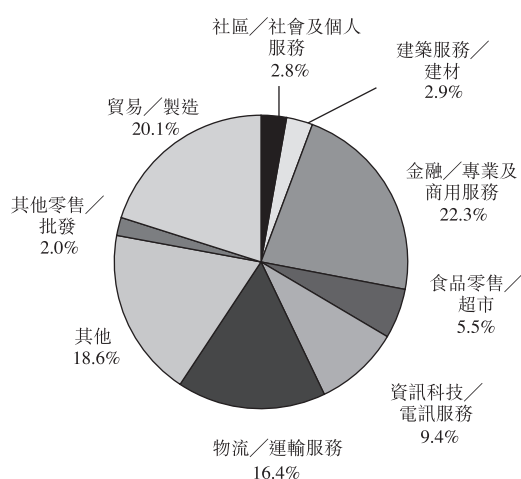
該等物業及業務－寫字樓物業

下圖顯示文咸東街135商業中心物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間文咸東街135商業中心物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 已屆滿 租約之 可出租 總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿租約 之已出租 面積計算 之續租率
		(平方呎)		(平方呎)	(%)	(%)
截至二零零四年六月三十日止年度	36	25,231	19	13,515	52.7	53.5
截至二零零五年六月三十日止年度	62	46,896	37	25,626	59.6	54.6
截至二零零六年六月三十日止年度	38	28,955	17	11,638	44.7	40.1
截至二零零六年九月三十日止三個月	13	10,994	5	5,903	38.5	53.7
平均／加權平均	37 ⁽¹⁾	28,019 ⁽¹⁾	20 ⁽¹⁾	14,171 ⁽¹⁾	52.3 ⁽²⁾	50.6 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該四個期間之簡單平均數。
- (2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間文咸東街135商業中心物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之 可出租 總面積	即將屆滿 租約佔 可出租 總面積總數之 百分比	即將屆滿 租約之 每月租金 收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額之 百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	44	32,707	51.2	328,851	55.1
截至二零零八年六月三十日止年度	21	18,973	29.7	222,347	37.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	6	3,797	5.9	45,349	7.6
空置面積	—	8,438	13.2	—	—
合計	71	63,915	100.0	596,547	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

雲山大廈物業

介紹

雲山大廈為一幢於一九九九年落成之27層高乙級寫字樓樓宇，可飽覽港島區之城市景觀。雲山大廈位於中環區之商業中心，鄰近以高級餐飲與娛樂著名之蘭桂坊及蘇豪區。該物業鄰近中環地鐵站、渡輪碼頭、巴士總站及機場快線香港站。於二零零六年九月三十日，雲山大廈物業之可出租總面積合計約為40,114平方呎。地下低層及地下高層撥作零售用途，上層為寫字樓單位。寫字樓單位面積由1,115平方呎至全層2,664平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，雲山大廈物業之平均租用率約為78.3%，於二零零六年九月三十日，該物業共有20份獨立租約。於完成後，陽光房地產基金將會擁有雲山大廈約66%之不可分割業權份數。據管理人所知，雲山大廈之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對雲山大廈物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，雲山大廈物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

雲山大廈物業根據三份政府批地契約持有，其中一份之年期於二八四三年一月二十一日屆滿，其餘兩份均於二八四二年六月二十五日屆滿。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對雲山大廈物業之估值為港幣254,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租每平方呎 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	96.4%	港幣11.3元
截至二零零五年六月三十日止年度	96.9%	港幣11.2元
截至二零零六年六月三十日止年度	91.5%	港幣13.3元
截至二零零六年九月三十日止三個月	78.3% ⁽¹⁾	港幣18.5元

附註：

- (1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空

該等物業及業務－寫字樓物業

置率上升以爭取較高租金收入之策略。此外，截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率下跌，主要是由於六份租約於二零零六年三月至二零零六年九月止期間屆滿所致。於二零零六年十月，兩份較高租金之新租約已簽訂，於最後實際可行日期，租用率已回升至85.88%。

租戶資料

雲山大廈物業最大之租戶(按租金收入計)包括思浩有限公司、Fedon Far East Limited及One Pilates Studio Limited。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年至三年，其中三名租戶享有續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租 總面積總數之	佔租金 收入之
			百分比	百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
思浩有限公司	二零零八年一月十九日	1,728	4.3	12.4
Fedon Far East Limited	二零零八年六月七日	2,278	5.7	8.5
One Pilates Studio Limited	二零零八年二月二十一日	2,283	5.7	8.1
毛雲翔會計師行有限公司	二零零八年二月二十九日	2,278	5.7	7.7
智策企業推廣顧問有限公司	二零零七年一月十五日 ⁽²⁾	1,160	} 8.5	} 6.9
	二零零七年一月十五日 ⁽²⁾	2,278		
Archasia Hong Kong Limited	二零零八年三月三十一日	2,273	5.7	6.8
Stretch Limited	二零零八年三月二十五日	2,267	5.6	6.6
Bodum Asia Limited及 Bodum Hong Kong Limited	二零零七年十二月九日	2,278	5.7	6.4
Mandeville & Associates Limited	二零零八年四月二十一日 ⁽³⁾	1,118	} 5.7	} 6.1
	二零零七年四月十九日 ⁽³⁾	1,155		
無量光持源研究學院 有限公司	二零零九年六月十一日	1,160	2.9	5.1
小計		22,256	55.5	74.6
其他租戶 空置面積		8,802	21.9	25.4
		9,056	22.6	—
總計		40,114	100.0	100.0

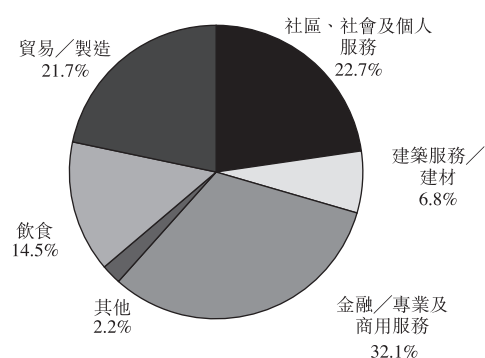
附註：

- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該租戶持有兩份於同一日屆滿之獨立租約。
- (3) 該租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

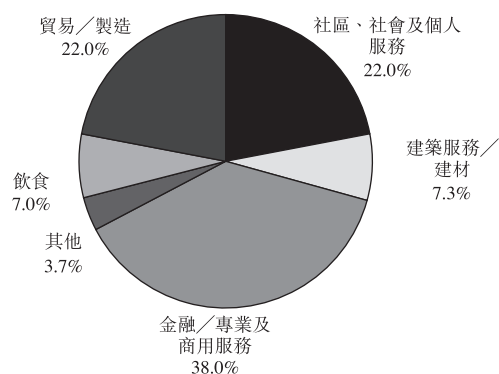
該等物業及業務－寫字樓物業

下圖顯示雲山大廈物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列所示期間雲山大廈物業已屆滿及獲現有客戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 可出租 總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿租約 之已出租 面積計算 之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	17	24,201	8	11,766	47.0	48.6
截至二零零五年六月三十日止年度	12	16,836	8	11,133	66.6	66.1
截至二零零六年六月三十日止年度	18	30,493	10	16,844	55.6	55.2
截至二零零六年九月三十日止三個月	1	1,118	—	—	—	—
平均／加權平均	12 ⁽¹⁾	18,162 ⁽¹⁾	7 ⁽¹⁾	9,936 ⁽¹⁾	54.2 ⁽²⁾	54.7 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該四個期間之簡單平均數。
- (2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間雲山大廈物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆 滿租約之 可出租總面積	即將屆滿 租約佔 可出租 總面積總數之 百分比	即將屆滿 租約之 每月租金 收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額之 百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	6	7,351	18.3	93,612	16.6
截至二零零八年六月三十日止年度	13	22,547	56.2	443,314	78.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	1	1,160	2.9	29,000	5.1
空置面積	—	9,056	22.6	—	—
合計	20	40,114	100.0	565,926	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

渣華道108號商業中心

介紹

渣華道108號商業中心為一幢於一九九八年落成之25層高乙級寫字樓樓宇，維港景色一覽無遺。渣華道108號商業中心位於東區北角發展完善的住宅及商業區。由渣華道108號商業中心徒步到北角地鐵站僅三分鐘，該物業亦鄰近巴士總站及渡輪碼頭。於二零零六年九月三十日，渣華道108號商業中心之可出租總面積總數合計約為37,923平方呎。地下撥作零售用途，上層為寫字樓單位。寫字樓單位面積由731平方呎至全層1,688平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，渣華道108號商業中心之平均租用率約為85.7%，於二零零六年九月三十日，該物業共有27份獨立租約。於完成後，陽光房地產基金將會完全擁有渣華道108號商業中心。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對渣華道108號商業中心進行翻新、改善或重建工程。於完成時，渣華道108號商業中心將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

渣華道108號商業中心根據一份政府批地契約持有，年期由一九三三年六月二十五日至二零零八年六月十一日（可續期75年）。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對渣華道108號商業中心之估值為港幣147,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租每平方呎 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	94.1%	港幣9.0元
截至二零零五年六月三十日止年度	93.2%	港幣10.0元
截至二零零六年六月三十日止年度	92.5%	港幣10.8元
截至二零零六年九月三十日止三個月	85.7% ⁽¹⁾	港幣12.0元

附註：

- (1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

該等物業及業務－寫字樓物業

租戶資料

渣華道108號商業中心最大之租戶(按租金收入計)包括君憶有限公司、香港溫光教會有限公司及活動力有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年(君憶有限公司擁有分別年期為三年及年期為三年、七個月及二十六日之兩份獨立租約除外)，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租 總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
君憶有限公司	二零零八年十一月十五日 ⁽²⁾	7,783	} 24.4	} 23.1
	二零零八年十一月十五日 ⁽²⁾	1,469		
租戶JR1 ⁽³⁾	二零零八年一月十四日	1,177	3.1	10.1
租戶JR2 ⁽³⁾	二零零七年一月十四日	1,052	2.8	7.7
香港溫光教會有限公司	二零零七年六月三十日 ⁽²⁾	1,469	} 5.8	} 5.3
	二零零七年六月三十日 ⁽²⁾	738		
活動力有限公司	二零零八年六月九日	1,469	3.9	5.3
Aerial Facilities Limited	二零零七年二月九日	1,469	3.9	4.0
租戶JR3 ⁽³⁾	二零零七年六月十一日	1,469	3.9	3.9
藝狄信製作有限公司	二零零七年三月十七日	1,469	3.9	3.6
昕昇傳藝有限公司	二零零八年七月五日	738	1.9	3.1
租戶JR4 ⁽³⁾	二零零八年五月十四日	738	1.9	2.9
	小計	21,040	55.5	69.0
其他租戶		11,000	29.0	31.0
空置面積		5,883	15.5	—
	總計	37,923	100.0	100.0

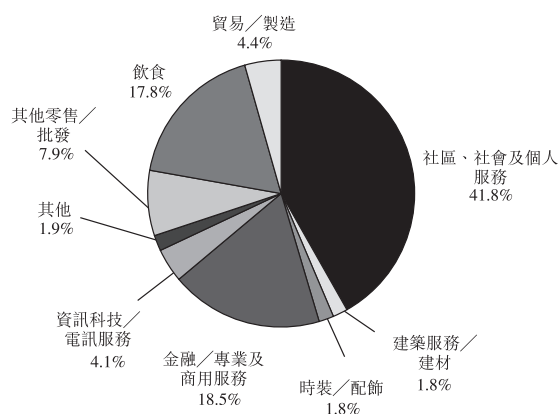
附註：

- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之總租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該等租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。
- (3) 該等個人租戶之身份不予披露。

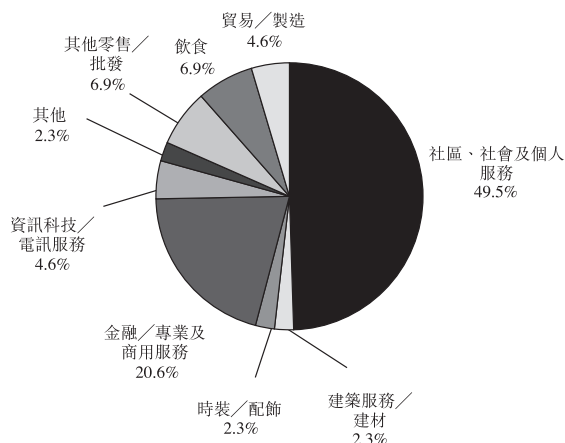
該等物業及業務－寫字樓物業

下圖展示渣華道108號商業中心按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間渣華道108號商業中心已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 可出租 總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿 租約之已出租 面積計算 之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	12	10,283	8	6,614	66.7	64.3
截至二零零五年六月三十日止年度	23	20,149	13	12,490	56.5	62.0
截至二零零六年六月三十日止年度	18	21,450	12	15,574	66.7	72.6
截至二零零六年九月三十日止三個月	5	3,676	2	1,469	40.0	40.0
平均／加權平均	15 ⁽¹⁾	13,890 ⁽¹⁾	9 ⁽¹⁾	9,037 ⁽¹⁾	60.3 ⁽²⁾	65.1 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該四個期間之簡單平均數。
- (2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間渣華道108號商業中心預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之 可出租 總面積	即將屆滿 租約 佔可出租 總面積總數之 百分比	即將屆滿 租約之 每月租金 收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額之 百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	11	11,321	29.9	131,317	33.5
截至二零零八年六月三十日止年度	13	10,729	28.3	157,859	40.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	3	9,990	26.3	102,502	26.2
空置面積	—	5,883	15.5	—	—
合計	27	37,923	100.0	391,678	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

有關該項物業於過去五年之交易詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「五年交易紀錄」一段。

新輝商業中心物業

介紹

新輝商業中心於一九九八年落成，為一幢15層高乙級寫字樓樓宇，並位於旺角區之商業中心。區內交通完善，有多種公共交通工具可供選擇，包括地鐵、九廣鐵路、巴士及公共小巴。由新輝商業中心可經紅磡海底隧道及西區海底隧道直達港島區，西九龍快速公路亦近在咫尺。於二零零六年九月三十日，新輝商業中心物業之可出租總面積合計約為26,151平方呎。地下撥作零售用途，上層用作寫字樓單位。寫字樓單位面積由381平方呎至3,017平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，新輝商業中心物業之平均租用率約為90.5%，於二零零六年九月三十日，該物業共有37份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會擁有新輝商業中心約80%之不可分割業權份數。據管理人所深知，新輝商業中心之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對新輝商業中心物業進行翻新、改善或重建工程。於完成時，新輝商業中心物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

新輝商業中心物業根據三份獨立政府批地契約持有，全部均於二零四七年六月三十日屆滿。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對新輝商業中心物業之估值為港幣100,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租每平方呎 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	94.3%	港幣10.4元
截至二零零五年六月三十日止年度	97.1%	港幣10.1元
截至二零零六年六月三十日止年度	96.4%	港幣11.9元
截至二零零六年九月三十日止三個月	90.5% ⁽¹⁾	港幣12.9元

附註：

- (1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎之平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

該等物業及業務－寫字樓物業

租戶資料

新輝商業中心物業最大之租戶(按租金收入計)包括美景建材有限公司、惠正有限公司及駿豐建材有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為一至兩年(惠正有限公司之兩份年期各自為期三年之租約除外)，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租 總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
美景建材有限公司	二零零七年七月十三日 ⁽²⁾	399	} 4.3	} 17.8
	二零零七年二月二十八日 ⁽²⁾	724		
惠正有限公司	二零零八年七月十四日 ⁽³⁾	1,881	} 18.7	} 15.2
	二零零八年七月十四日 ⁽³⁾	3,017		
駿豐建材有限公司	二零零七年七月十六日	605	2.3	9.6
友邦光源科技有限公司	二零零七年二月二十八日	606	2.3	9.2
Oriental Collection Limited	二零零七年十二月二日	1,287	5.0	3.9
友邦天花建材有限公司	二零零六年十二月十四日 ⁽⁴⁾	905	3.5	3.0
太子平安福音堂有限公司	二零零七年十一月十四日	1,047	4	3.0
卓毅保險經紀有限公司	二零零六年十一月二十五日 ⁽⁵⁾	382	} 2.9	} 2.3
	二零零六年十一月二十五日 ⁽⁵⁾	382		
正天室內設計 工程有限公司	二零零八年一月一日 ⁽³⁾	382	} 2.9	} 2.3
	二零零八年一月一日 ⁽³⁾	382		
租戶SFI ⁽⁶⁾	二零零七年十二月九日	763	2.9	2.2
小計		12,762	48.8	68.5
其他租戶		10,014	38.3	31.5
空置面積		3,375	12.9	—
總計		26,151	100.0	100.0

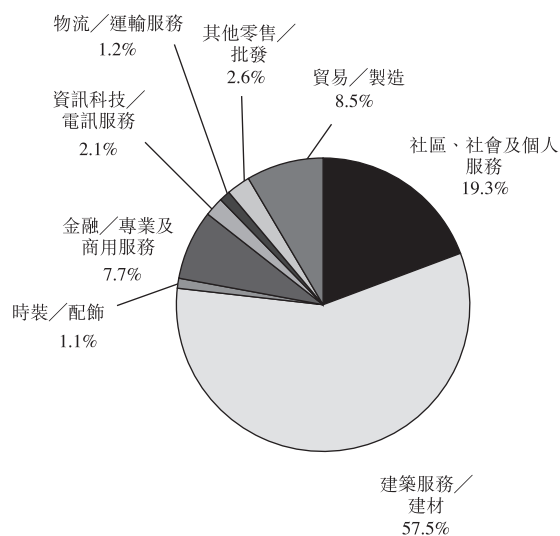
附註：

- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。
- (3) 該等租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。
- (4) 該租戶確認不會於租約屆滿後續租。雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租進行磋商。
- (5) 該租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。該租戶並無於兩份租約屆滿時續租。雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租進行磋商。
- (6) 該個人租戶之身份不予披露。

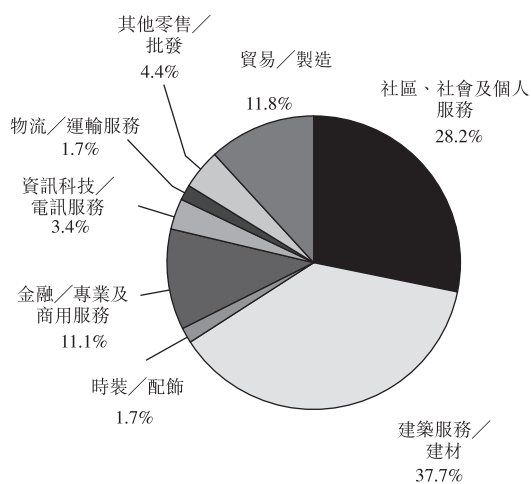
該等物業及業務－寫字樓物業

下圖顯示新輝商業中心物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間新輝商業中心物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 可出租 總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿 租約之已出租 面積計算 之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	29	13,766	16	8,341	55.2	60.6
截至二零零五年六月三十日止年度	31	14,019	19	7,818	61.3	55.8
截至二零零六年六月三十日止年度	29	18,522	19	13,986	65.5	75.5
截至二零零六年九月三十日止三個月	6	2,612	1	489	16.7	18.7
平均／加權平均	24 ⁽¹⁾	12,230 ⁽¹⁾	14 ⁽¹⁾	7,659 ⁽¹⁾	57.9 ⁽²⁾	62.6 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該四個期間之簡單平均數。
- (2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間新輝商業中心物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之 可出租 總面積	即將屆滿 租約佔 可出租 總面積總數之 百分比	即將屆滿 租約之 每月租金 收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額之 百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	20	9,497	36.3	132,652	44.3
截至二零零八年六月三十日止年度	12	7,129	27.3	105,697	35.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	5	6,150	23.5	61,195	20.4
空置面積	—	3,375	12.9	—	—
合計	37	26,151	100.0	299,544	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

有關該項物業於過去五年之交易詳情，請參閱「該等物業及業務」一節「五年交易記錄」一段。

偉程商業大廈物業

介紹

偉程商業大廈為一幢於一九九七年落成之19層高乙級寫字樓樓宇。偉程商業大廈座落於佐敦區發展完善之住宅及商業區。由該大廈徒步到佐敦地鐵站、巴士總站及中港渡輪碼頭僅需數分鐘。此外，該大廈亦非常接近機場快線九龍站綜合商住發展項目(Union Square)，預期此高級商業發展項目完成後將成為新地標。於二零零六年九月三十日，偉程商業大廈物業之可出租總面積合計約為16,321平方呎。地下至一樓撥作商店用途，上層用作寫字樓單位。寫字樓單位面積由452平方呎至全層1,358平方呎不等。

截至二零零六年九月三十日止三個月，偉程商業大廈物業之平均租用率約為60.4%，於二零零六年九月三十日，該物業共有21份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會擁有偉程商業大廈約83%之不可分割業權份數。據管理人所深知，偉程商業大廈之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對偉程商業大廈物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，偉程商業大廈物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

偉程商業大廈物業根據兩份獨立政府批地契約持有，均於二零四九年九月十七日屆滿。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對偉程商業大廈物業之估值為港幣26,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率 ⁽¹⁾	可出租總面積之 已出租每平方呎 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	78.3%	港幣5.2元
截至二零零五年六月三十日止年度	70.0%	港幣4.8元
截至二零零六年六月三十日止年度	64.1%	港幣5.3元
截至二零零六年九月三十日止三個月	60.4% ⁽²⁾	港幣6.0元

附註：

- (1) 由於宏觀經濟環境向好，二零零五年，核心商業區之甲級寫字樓及大部份乙級寫字樓均錄得高租用率及重大租金升幅。由於偉程商業大廈物業為位於非核心商業區之乙級寫字樓，由於對非核心商業區出現「外溢」需求，故此對有關物業租用率上升及租金率上調造成遲緩影響。

該等物業及業務－寫字樓物業

- (2) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

租戶資料

偉程商業大廈物業最大之租戶(按租金收入計)包括奧聯國際有限公司、都市有限公司及Concord Marine Limited。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為一至兩年(奧聯國際有限公司之租約為期三年除外)，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租 總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
奧聯國際有限公司	二零零九年九月七日	679	4.1	7.5
都市有限公司	二零零八年二月二十九日	679	4.1	7.1
租戶WC1 ⁽²⁾	二零零六年十一月三十日 ⁽³⁾	679	4.1	5.8
Concord Marine Limited	二零零八年九月二十九日	452	2.8	5.0
租戶WC2 ⁽²⁾	二零零七年四月三十日	452	2.8	4.9
租戶WC3 ⁽²⁾	二零零八年六月十五日	452	2.8	4.9
租戶WC4 ⁽²⁾	二零零八年七月十四日	452	2.8	4.9
租戶WC5 ⁽²⁾	二零零七年六月二十七日	452	2.8	4.9
租戶WC6 ⁽²⁾	二零零八年一月十三日	452	2.8	4.6
租戶WC7 ⁽²⁾	二零零八年三月三十一日	452	2.8	4.5
	小計	5,201	31.9	54.1
其他租戶		4,972	30.4	45.9
空置面積		6,148	37.7	—
	總計	16,321	100.0	100.0

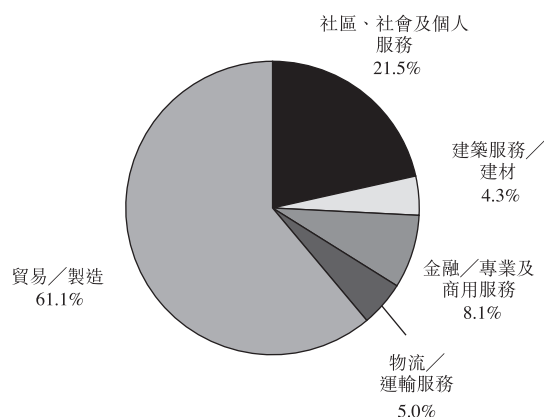
附註：

- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該等個人租戶之身份不予披露。
- (3) 雖然未能確定最終能否達成協議續租及續租之條款，於最後實際可行日期，正就租約以較高租金續租進行磋商。

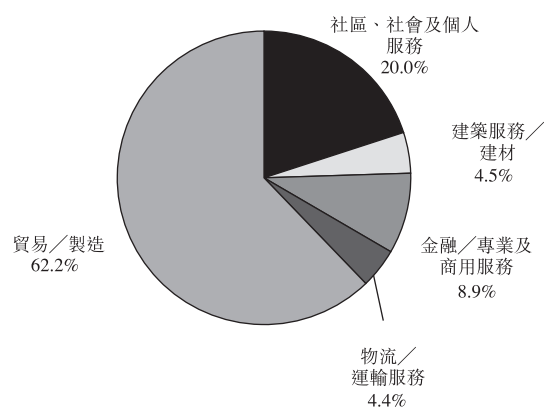
該等物業及業務－寫字樓物業

下圖顯示偉程商業大廈物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間偉程商業大廈物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 可出租總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿 租約之已出租 面積計算 之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	16	8,138	9	4,974	56.3	61.1
截至二零零五年六月三十日止年度	17	9,087	10	4,972	58.8	54.7
截至二零零六年六月三十日止年度 ⁽¹⁾	17	9,042	11	5,424	64.7	60.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	3	1,808	1	452	33.3	25
平均／加權平均	13 ⁽²⁾	7,019 ⁽²⁾	8 ⁽²⁾	3,956 ⁽²⁾	58.5 ⁽³⁾	56.4 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 在17份於截至二零零六年六月三十日止年度屆滿之租約中，合共452平方呎之可出租總面積於租約屆滿後仍然由一名舊租戶佔用。於最後實際可行日期，已取得上述物業在空置情況下之管有權。
- (2) 該四個期間之簡單平均數。
- (3) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (4) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間偉程商業大廈物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之 可出租總面積	即將屆滿 租約佔 可出租 總面積總數之 百分比	即將屆滿 租約之 每月租金 收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額 之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	10	4,747	29.1	27,417	44
截至二零零八年六月三十日止年度	8	3,843	23.5	23,950	38.5
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	3	1,583	9.7	10,864	17.5
空置面積	—	6,148	37.7	—	—
合計	21	16,321	100.0	62,231	100.0

附註：

- (1) 假設續租權並無獲行使。
- (2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

永樂街235商業中心

介紹

永樂街235商業中心為一幢於二零零零年落成之26層高乙級寫字樓樓宇，較高層數單位可飽覽維港景色。永樂街235商業中心位於上環發展完善之商業區，並鄰近上環地鐵站、港澳碼頭及西區海底隧道。於二零零六年九月三十日，永樂街235商業中心之可出租總面積合計約為52,285平方呎。地下撥作零售用途，一樓撥作零售／寫字樓混合用途，上層為寫字樓單位。寫字樓單位面積由557平方呎至1,364平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，永樂街235商業中心之平均租用率約為77.7%，於二零零六年九月三十日，該物業共有53份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會完全擁有永樂街235商業中心。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對永樂街235商業中心進行翻新、改善或重建工程。於完成後，永樂街235商業中心將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

永樂街235商業中心根據一份政府批地契約持有，年期由一八六三年十二月二十六日至二八四二年十二月二十五日止。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對永樂街235商業中心之估值為港幣168,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租每平方呎 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	87.9%	港幣6.2元
截至二零零五年六月三十日止年度	92.7%	港幣6.0元
截至二零零六年六月三十日止年度	86.9%	港幣7.1元
截至二零零六年九月三十日止三個月	77.7% ⁽¹⁾	港幣8.5元

附註：

- (1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

該等物業及業務－寫字樓物業

租戶資料

永樂街235商業中心最大之租戶(按租金收入計)包括豐溢出口(香港)有限公司、A咭有限公司及東南船務(香港)有限公司及永時顧問有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
租戶WLS1 ⁽²⁾	二零零七年七月一日	1,513	2.9	8.4
租戶WLS2 ⁽²⁾	二零零七年三月八日	1,613	3.1	7.2
豐溢出口(香港)有限公司	二零零七年四月十日	1,364	2.6	3.9
A咭有限公司	二零零七年十月三十一日 二零零八年四月九日	1,678 560	} 4.3	} 3.6
租戶WLS3 ⁽²⁾	二零零七年五月六日 ⁽³⁾ 二零零七年四月十八日 ⁽³⁾ 二零零六年十月十日 ⁽³⁾	769 595 595		
東南船務(香港)有限公司及 永時顧問有限公司	二零零七年六月六日	1,364	2.6	2.8
Larkspur Trading Limited	二零零八年五月二十一日	595	1.1	2.7
Image 2020 Limited及 United Premiums Limited	二零零八年一月十三日	1,190	2.3	2.6
捷飛電腦系統服務有限公司	二零零七年十月一日	769	1.5	2.4
漢信網絡有限公司	二零零六年十一月十四日 ⁽⁴⁾	1,364	2.6	2.4
	小計	13,969	26.7	39.0
其他租戶		25,290	48.4	61.0
空置面積 ⁽⁵⁾		13,026	24.9	—
	總計	52,285	100.0	100.0

附註：

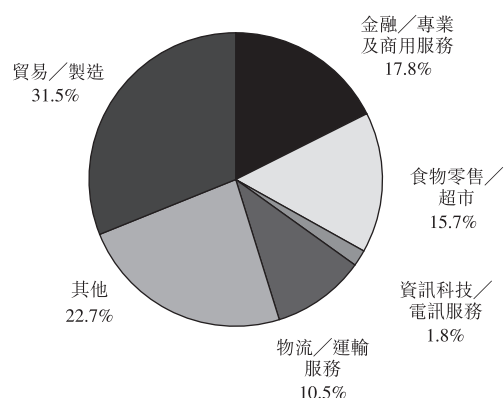
- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該等個人租戶之身份不予披露。
- (3) 該租戶持有三項於三個不同日期屆滿之獨立租約。該租戶並無於租約於二零零六年十月十日屆滿後續租，雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租租進行磋商。
- (4) 租戶已按較高租金就一個面積769平方呎之寫字樓單位簽訂新租約，並於租約屆滿後交付其餘面積595平方呎之單位在空置情況下之管有權。雖然未能確定最終能否達成協議續租及續租之條款，於最後實際可行日期，正就其餘部份以較高租金承租與可能新租戶進行磋商。

該等物業及業務－寫字樓物業

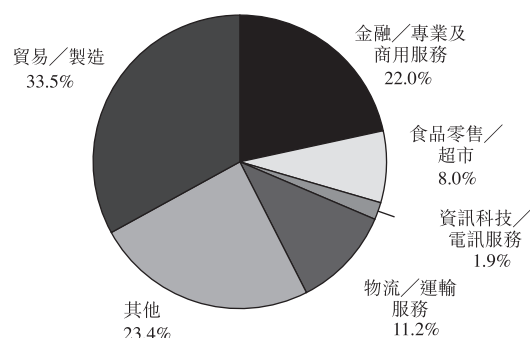
- (5) 於最後實際可行日期，一名於二零零五年九月清盤之前公司租戶人士仍然佔用該物業一個可出租總面積560平方呎（構成該物業可出租總面積總數約1.07%）之寫字樓單位。已於該租戶清盤後向其發出限令函件，要求其交還該寫字樓單位之空置擁有權並支付其佔用寫字樓單位期間之費用。此外，租務代理佔用一個可出租總面積560平方呎的寫字樓單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。於完成後，租務辦事處將會移交予物業管理人，毋須繳付租金。除非其遵守《房地產投資信託基金守則》規範關連人士交易之適用規定，否則物業管理人將不會以其身為該物業之物業管理人之身份以免繳租金形式佔用該物業之其他地方。

下圖顯示永樂街235商業中心按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間永樂街235商業中心已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 可出租 總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿 租約之已出租 面積計算 之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	43	27,719	23	15,323	53.4	55.2
截至二零零五年六月三十日止年度	44	30,543	20	14,625	45.4	47.8
截至二零零六年六月三十日止年度 ⁽¹⁾	50	34,162	28	20,437	56.0	59.8
截至二零零六年九月三十日止三個月	4	2,728	—	—	—	—
平均／加權平均	35 ⁽²⁾	23,788 ⁽²⁾	18 ⁽²⁾	12,596 ⁽²⁾	50.4 ⁽³⁾	53.0 ⁽⁴⁾

附註：

- (1) 在50份於截至二零零六年六月三十日止年度屆滿之租約中，一個可出租總面積560平方呎之單位仍由一名於二零零五年九月清盤之舊公司租戶佔用。其他詳情請參閱本物業「租戶資料」表內附註(5)。

該等物業及業務－寫字樓物業

- (2) 該四個期間之簡單平均數。
- (3) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (4) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

下表載列於所示期間永樂街235商業中心預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之 可出租總面積	即將屆滿 租約佔 可出租 總面積總數之 百分比	即將屆滿 租約之 每月租金 收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額之 百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	28	20,505	39.2	158,379	49.8
截至二零零八年六月三十日止年度	24	17,985	34.4	153,335	48.2
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	1	769	1.5	6,265	2.0
空置面積 ⁽³⁾	—	13,026	24.9	—	—
合計	53	52,285	100.0	317,979	100.0

附註：

- (1) 假設續租權並無獲行使。
- (2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。
- (3) 於最後實際可行日期，一個可出租總面積560平方呎之單位由一名身為於二零零五年九月清盤之前公司租戶之人士佔用。其他詳情請參閱本物業「租戶資料」表內附註(5)。此外，租務代理佔用一個可出租總面積560平方呎的寫字樓單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。另請參閱本物業「租戶資料」表內附註(5)。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

裕輝商業中心物業

介紹

裕輝商業中心為一幢於一九九七年落成樓高26層之乙級寫字樓樓宇。裕輝商業中心位於港島南區香港仔發展完善之住宅及商業區，毗鄰香港仔巴士總站。於二零零六年九月三十日，裕輝商業中心物業之可出租總面積合計約為42,751平方呎。裕輝商業中心物業包括地下六個商舖中之其中三個商舖及樓宇上層之大部份寫字樓單位。寫字樓單位面積由255平方呎至全層2,048平方呎。

截至二零零六年九月三十日止三個月，裕輝商業中心物業之平均租用率約為77.2%，於二零零六年九月三十日，該物業共有87份獨立租約。於完成後，陽光房地產基金將會擁有裕輝商業中心約72%之不可分割業權份數。據管理人所深知，裕輝商業中心之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對裕輝商業中心物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，裕輝商業中心物業將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

裕輝商業中心物業根據一份政府批地契約持有，年期由一八六零年十二月二十六日至二八五九年十二月二十五日止。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對裕輝商業中心物業之估值為港幣124,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租每平方呎之 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	95.5%	港幣7.6元
截至二零零五年六月三十日止年度	95.7%	港幣8.3元
截至二零零六年六月三十日止年度	86.4% ⁽¹⁾	港幣9.8元
截至二零零六年九月三十日止三個月	77.2% ⁽¹⁾	港幣11.3元

附註：

- (1) 二零零六財政年度及截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零五財政年度下跌，是由於物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略所致。於二零零六財政年度及截至二零零六年九月三十日止三個月期間，可出租總面積之已出租每平方呎之平均月租及平均每月所收租金實際上均有所上升。

該等物業及業務－寫字樓物業

租戶資料

裕輝商業中心物業最大之租戶(按租金收入計)包括遺傳病理診斷中心有限公司、基督教宣道會香港區聯會有限公司及朗研學習中心有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期兩年，其中一名租戶享有續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

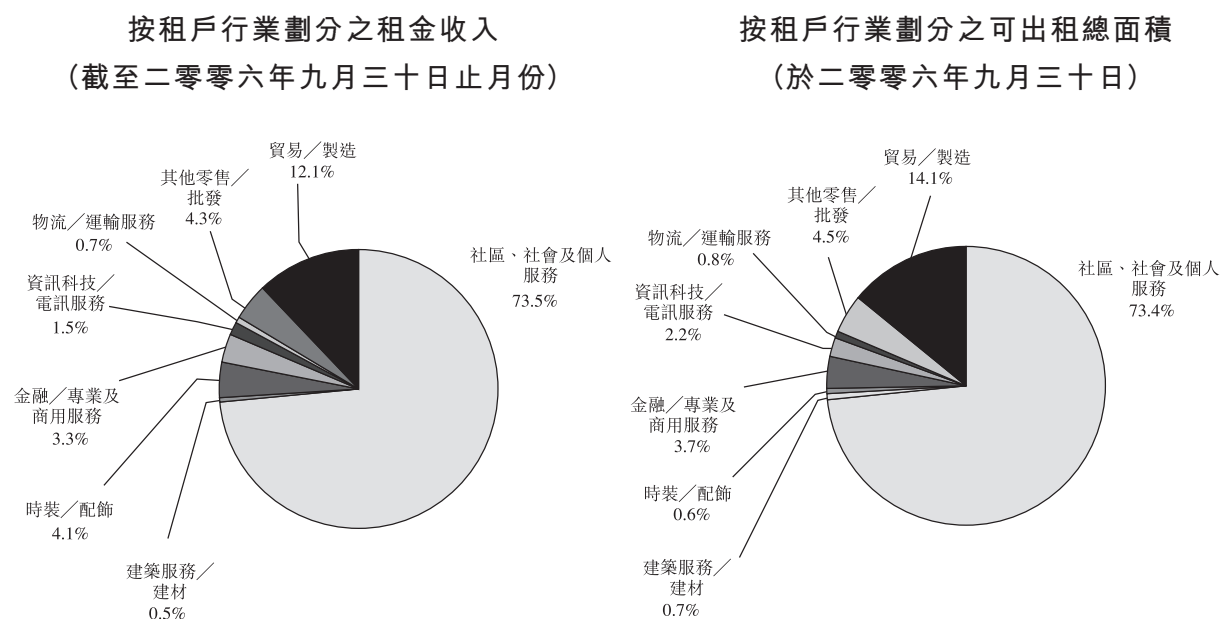
租戶	屆滿日期	可出租 總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
遺傳病理診斷中心有限公司	二零零七年十月三十一日	618	1.4	6.4
租戶YF1 ⁽²⁾	二零零八年二月十四日	673	1.6	6.3
基督教宣道會香港區聯會 有限公司	二零零八年五月三十日	2,048	4.8	5.1
租戶YF2 ⁽²⁾	二零零八年三月三十一日	188	0.4	4.1
朗研學習中心有限公司	二零零七年八月十一日 ⁽³⁾	724	} 2.3	} 3.4
	二零零七年八月十一日 ⁽³⁾	274		
租戶YF3 ⁽²⁾	二零零八年六月二十五日 ⁽⁴⁾	521	} 2.5	} 3.4
	二零零八年六月二十五日 ⁽⁴⁾	255		
	二零零七年一月四日 ⁽⁴⁾	274		
租戶YF4 ⁽²⁾	二零零七年六月三十日	776	1.8	2.6
租戶YF5 ⁽²⁾	二零零九年六月二十日	724	1.7	2.6
租戶YF6 ⁽²⁾	二零零七年八月二十四日	803	1.9	2.0
租戶YF7 ⁽²⁾	二零零八年七月二十四日	776	1.8	2.0
小計		8,654	20.2	37.9
其他租戶				
空置面積 ⁽⁵⁾		24,726	57.9	62.1
		9,371	21.9	—
總計		42,751	100.0	100.0

附註：

- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該等個人租戶之身份不予披露。
- (3) 該租戶持有兩份於同一日屆滿之獨立租約。
- (4) 該租戶持有三份獨立租約，其中兩份於同一日屆滿。
- (5) 租務代理佔用一個可出租總面積521平方呎的寫字樓單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。於完成後，租務辦事處將會移交予物業管理人，毋須繳付租金。除非其遵守《房地產投資信託基金守則》規範關連人士交易之適用規定，否則物業管理人將不會以其身為該物業之物業管理人之身份以免繳租金形式佔用該物業之其他地方。

該等物業及業務－寫字樓物業

下圖顯示裕輝商業中心物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。



約滿及續租

下表載列於所示期間裕輝商業中心物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 可出租 總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿 租約之已出租 面積計算 之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	71	28,735	49	21,001	69.0	73.1
截至二零零五年六月三十日止年度	60	21,398	35	12,560	58.3	58.7
截至二零零六年六月三十日止年度	71	29,469	30	11,340	42.3	38.5
截至二零零六年九月三十日止三個月	22	6,625	11	3,166	50.0	47.8
平均／加權平均	56 ⁽¹⁾	21,557 ⁽¹⁾	31 ⁽¹⁾	12,017 ⁽¹⁾	55.8 ⁽²⁾	55.7 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該四個期間之簡單平均數。
- (2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間裕輝商業中心物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之 可出租總面積	即將屆滿 租約佔 可出租 總面積總數之 百分比	即將屆滿 租約之 每月租金 收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額 之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	29	10,379	24.3	97,179	24.7
截至二零零八年六月三十日止年度	44	17,685	41.4	237,609	60.4
截至二零零九年六月三十日止年度					
及往後年度	14	5,316	12.4	58,751	14.9
空置面積 ⁽³⁾	—	9,371	21.9	—	—
合計	87	42,751	100.0	393,539	100.0

附註：

- (1) 假設續租權並無獲行使。
- (2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。
- (3) 租務代理佔用一個可出租總面積521平方呎的單位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。請參閱此物業「租戶資料」表內附註(5)。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

恒港中心

介紹

恒港中心為一幢於一九九九年落成之21層高乙級寫字樓樓宇，樓宇坐擁城市景觀。恒港中心位於尖沙咀之商業地段，徒步至尖沙咀地鐵站僅需數分鐘。區內有巴士及公共小巴等其他公共交通工具直達。恒港中心亦鄰近紅磡火車站及海底隧道，方便前往港九新界各區及中國等地。於二零零六年九月三十日，恒港中心之可出租總面積合計約為29,802平方呎。寫字樓單位面積由708平方呎至1,461平方呎不等，地下及一樓劃作商舖用途，上層樓層作寫字樓用途。

截至二零零六年九月三十日止三個月，恒港中心之平均租用率約為95.0%，於二零零六年九月三十日，該物業共有30份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會完全擁有恒港中心。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對恒港中心進行翻新、改善或重建工程。於完成後，恒港中心將受貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

恒港中心根據兩份政府批地契約持有，年期均為由一八九二年十二月二十五日至二零四二年十二月二十四日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對恒港中心之估值為港幣123,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租每平方呎 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	98.8%	港幣9.2元
截至二零零五年六月三十日止年度	97.7%	港幣9.2元
截至二零零六年六月三十日止年度	97.9%	港幣10.6元
截至二零零六年九月三十日止三個月	95.0% ⁽¹⁾	港幣12.3元

附註：

- (1) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率較二零零六財政年度下跌。然而，該三個月期間之可出租總面積之已出租每平方呎平均月租及平均每月所收租金實際上均較二零零六財政年度之相應數字高。這反映出物業之現有管理人有見寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇了容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。

該等物業及業務－寫字樓物業

租戶資料

恒港中心最大之租戶(按租金收入計)包括怡達國際有限公司、裕記食品批發有限公司及德比國際有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般年期為兩年，租戶並無續租權。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租 總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
怡達國際有限公司	二零零八年二月十四日 ⁽³⁾	1,422	} 9.5	} 12.8
	二零零八年二月十四日 ⁽³⁾	1,422		
租戶EC1 ⁽²⁾	二零零七年六月三十日 ⁽⁴⁾	1,461	} 9.8	} 9.8
	二零零六年十一月二十九日 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	1,461		
租戶EC2 ⁽²⁾	二零零九年九月十六日	1,422	4.8	7.9
裕記食品批發有限公司	二零零八年四月十四日	674	2.3	7.6
租戶EC3 ⁽²⁾	二零零七年六月六日	688	2.3	6.3
德比國際有限公司	二零零八年七月十八日 ⁽⁴⁾	730	} 4.8	} 4.5
	二零零七年七月十九日 ⁽⁴⁾	708		
怡卓亞洲有限公司	二零零七年七月三十一日	1,422	4.8	4.3
租戶EC4 ⁽²⁾	二零零七年七月十九日 ⁽³⁾	2,267	} 7.6	} 4.2
	二零零七年七月十九日 ⁽³⁾			
租戶EC5 ⁽²⁾	二零零七年七月十日 ⁽³⁾	730	} 4.8	} 3.7
	二零零七年七月十日 ⁽³⁾	708		
e-quota.net Technology Ltd.	二零零七年一月二日	1,438	4.8	3.6
小計		16,553	55.5	64.7
其他租戶		11,788	39.6	35.3
空置面積		1,461	4.9	—
總計		29,802	100.0	100.0

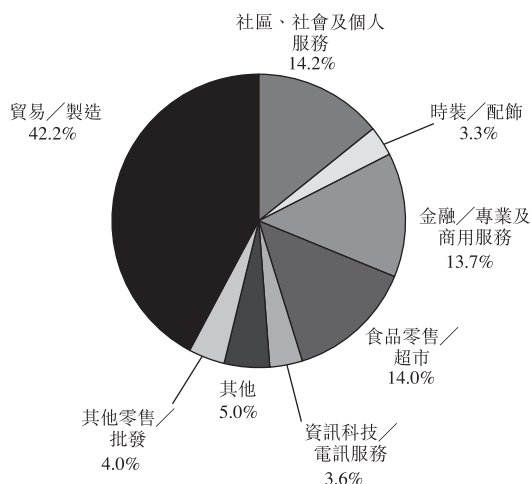
附註：

- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該等個人租戶之身份不予披露。
- (3) 該等租戶持有兩份於同一日期屆滿之獨立租約。
- (4) 該等租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。
- (5) 該租戶已確認不會續租於二零零六年十一月二十九日屆滿之租約。雖然未能確定最終能否達成協議簽訂新租約及新租約之條款，於最後實際可行日期，正與可能新租戶以較高租金承租進行磋商。

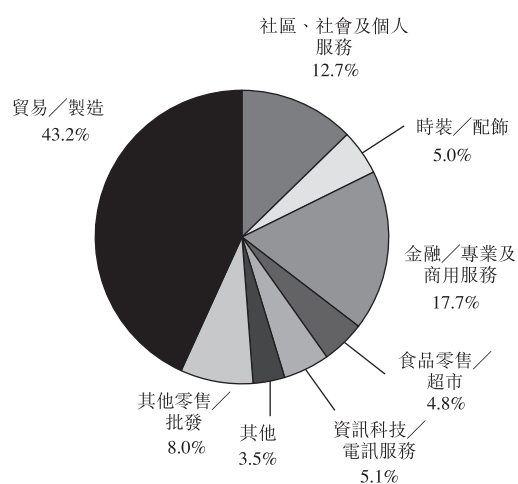
該等物業及業務－寫字樓物業

下圖顯示恒港中心按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間恒港中心已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 可出租 總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿 租約之已出租 面積計算 之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	19	18,299	14	14,001	73.7	76.5
截至二零零五年六月三十日止年度	18	19,586	14	14,496	77.8	74.0
截至二零零六年六月三十日止年度	16	13,137	10	8,165	62.5	62.2
截至二零零六年九月三十日止三個月	4	5,074	1	1,422	25.0	28.0
平均／加權平均	14 ⁽¹⁾	14,024 ⁽¹⁾	10 ⁽¹⁾	9,521 ⁽¹⁾	68.4 ⁽²⁾	67.9 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該四個期間之簡單平均數。
- (2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間恒港中心預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之 可出租 總面積	即將屆滿 租約佔 可出租 總面積總數之 百分比	即將屆滿 租約之 每月租金 收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額 之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	11	11,515	38.7	127,235	34.7
截至二零零八年六月三十日止年度	17	14,674	49.2	200,195	54.6
截至二零零九年六月三十日止年度					
及往後年度	2	2,152	7.2	39,058	10.7
空置面積	—	1,461	4.9	—	—
合計	30	29,802	100.0	366,488	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。

安隆商業大廈物業

介紹

安隆商業大廈物業為安隆商業大廈之一部份，安隆商業大廈為一幢於一九八四年落成之23層高乙級寫字樓樓宇，樓宇坐擁城市景觀。安隆商業大廈位於灣仔區之核心商業區域，坐落於馳名的建築材料與室內設計店舖集中地－駱克道。區內有多種公共交通工具可供選擇，包括地鐵、巴士、公共小巴及電車。由區內經海底隧道前往九龍亦十分方便快捷。於二零零六年九月三十日，安隆商業大廈物業之可出租總面積合計約為25,564平方呎。寫字樓單位面積由538平方呎至1,596平方呎不等，地下劃作零售用途，上層單位作寫字樓用途。

截至二零零六年九月三十日止三個月，安隆商業大廈物業之平均租用率約為95.0%，於二零零六年九月三十日，該物業共有35份獨立租約。於完成時，陽光房地產基金將會擁有安隆商業大廈約94%之不可分割業權份數。據管理人所深知，安隆商業大廈之餘下業權由並非陽光房地產基金之關連人士之第三方擁有。

管理人計劃將會更換安隆商業大廈物業之(i)垂直食水喉管；(ii)垂直鹹水喉管；(iii)垂直排水喉管連同外牆上之所有橫向喉管及聚水器；(iv)有關洗手間之內部供水與排水喉管；及(v)食水及鹹水泵，估計總費用達港幣950,000元，將會由有關賣方支付。預期翻新工程將會由二零零六年十二月展開，並預期將會於二零零七年二月中完成。此外，已完成根據兩項改善消防安全指示之規定對安隆商業大廈之公用地區進行改善工程。根據多項改善消防安全指示之規定對安隆商業大廈若干個別單位進行之改善工程，亦已於最後實際可行日期完成，而根據屋宇署署長發出之通知所進行之地下商舖內閣樓之拆卸工程，亦已於二零零六年五月初完成。根據有關買賣協議，安隆商業大廈物業之擁有人就該等工程須支付之費用由有關賣方支付，恒基地產亦將會為受託人(作為陽光房地產基金之受託人)及有關物業公司之利益作出承諾及彌償保證契據，詳情見本發售通函「該等物業及業務－一般事項－遵守法律及監管法規－安隆商業大廈物業」一節及「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件」一節。有關該指示及通知之詳情，另請參閱本發售通函「該等物業及業務－一般事項－遵守法律及監管法規－安隆商業大廈物業」一節。除上述翻新工程及一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對安隆商業大廈物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，安隆商業大廈物業將受根據貸款融資授予之一項按揭及其他抵押所限，詳情見本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－貸款融資」一節。

該等物業及業務－寫字樓物業

安隆商業大廈物業根據兩份政府批地契約持有，各自之所餘年期均為由一九二八年五月十一日至二零二七年五月十日，並有權重續99年。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對安隆商業大廈物業之估值為港幣107,000,000元。請參閱本發售通函「附錄五－獨立物業估值師之估值報告」。

平均租用率及平均月租

年度	平均租用率	可出租總面積之 已出租每平方呎 平均月租
截至二零零四年六月三十日止年度	96.1%	港幣10.4元
截至二零零五年六月三十日止年度	99.1%	港幣10.1元
截至二零零六年六月三十日止年度	93.2%	港幣12.0元
截至二零零六年九月三十日止三個月	95.0%	港幣13.6元

該等物業及業務－寫字樓物業

租戶資料

安隆商業大廈物業最大之租戶(按租金收入計)包括寶光(中國)石材有限公司、微笑行動中國基金有限公司及Wolf Food Ltd。十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期一年至兩年，租戶無權於租約屆滿時選擇續租。該十大租戶均不是陽光房地產基金之關連人士。於二零零六年九月三十日及截至二零零六年九月三十日止月份，十大租戶(按租金收入計)以及所有其他租戶及空置面積各自之資料載列如下：

租戶	屆滿日期	可出租 總面積	佔可出租 總面積總數之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
寶光(中國)石材有限公司	二零零七年三月三日	1,708	6.6	44.5
微笑行動中國基金有限公司	二零零七年五月八日	1,090	4.3	3.6
Wolf Food Ltd	二零零七年八月二十五日	1,596	6.2	3.5
PP2 Design Ltd	二零零八年三月九日	1,090	4.3	3.0
美悅工程有限公司	二零零七年十月二日	1,090	4.3	2.4
Cirrus Design Consultants Ltd.	二零零七年六月六日	837	3.3	2.3
輸出點有限公司	二零零七年八月二十二日	1,090	4.3	2.1
租戶OL1 ⁽²⁾	二零零八年八月三十一日	759	3.0	2.1
租戶OL2 ⁽²⁾	二零零八年五月五日	552	2.1	1.7
租戶OL3 ⁽²⁾	二零零七年十一月三十日	837	3.3	1.7
	小計	10,649	41.7	66.9
其他租戶		13,839	54.1	33.1
空置面積		1,076	4.2	—
	總計	25,564	100.0	100.0

附註：

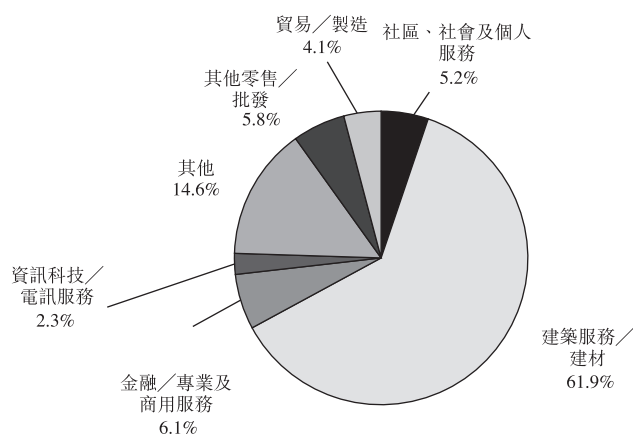
(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該等個人租戶之身份不予披露。

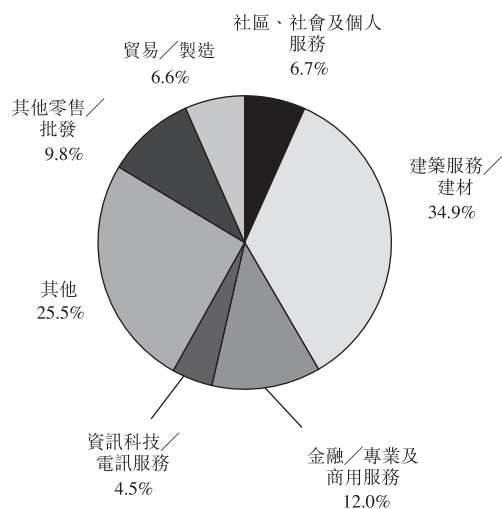
該等物業及業務－寫字樓物業

下圖顯示安隆商業大廈物業按租戶之主要業務性質劃分之租戶組合佔租金收入及可出租總面積之比重。

按租戶行業劃分之租金收入
(截至二零零六年九月三十日止月份)



按租戶行業劃分之可出租總面積
(於二零零六年九月三十日)



約滿及續租

下表載列於所示期間安隆商業大廈物業已屆滿及獲現有租戶續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目	已屆滿 租約之 可出租 總面積	已續租之 已屆滿 租約數目	已續租之 可出租 總面積	按已屆滿 租約數目 計算之 續租率	按已屆滿 租約之已出租 面積計算 之續租率
		平方呎		平方呎	%	%
截至二零零四年六月三十日止年度	27	16,842	16	10,316	59.3	61.3
截至二零零五年六月三十日止年度	29	20,142	20	15,023	69.0	74.6
截至二零零六年六月三十日止年度	27	18,516	14	8,991	51.8	48.5
截至二零零六年九月三十日止三個月	3	1,835	2	1,297	66.7	70.7
平均／加權平均	22 ⁽¹⁾	14,334 ⁽¹⁾	13 ⁽¹⁾	8,907 ⁽¹⁾	60.4 ⁽²⁾	62.1 ⁽³⁾

附註：

- (1) 該四個期間之簡單平均數。
- (2) 已屆滿租約數目之加權平均數。
- (3) 已屆滿租約之可出租總面積之加權平均數。

該等物業及業務－寫字樓物業

下表載列於所示期間安隆商業大廈物業預定屆滿之租約詳情：

期間	即將屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	即將屆滿 租約之 可出租 總面積	即將屆滿 租約佔 可出租 總面積總數之 百分比	即將屆滿 租約之 每月租金 收入 ⁽²⁾	即將屆滿 租約佔 每月租金 收入總額 之百分比
		平方呎	%	港幣	%
由二零零六年九月三十日					
至二零零七年六月三十日止	15	10,396	40.7	212,621	64.3
截至二零零八年六月三十日止年度	15	11,153	43.6	90,336	27.3
截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度	5	2,939	11.5	27,618	8.4
空置面積	—	1,076	4.2	—	—
合計	35	25,564	100.0	330,575	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按即將屆滿租約於二零零六年九月三十日之每月租金收入總額為基準計算。

五年交易記錄

根據於二零零六年十一月二十四日就於土地註冊處登記之法定及／或實益擁有權之變動而進行之土地查冊，顯示於進行查冊日期前五年內概無任何涉及該物業之買賣交易，且據管理人所深知，於該期間概無任何涉及直接或間接買賣該物業之交易。就上述各情況而言，交易並不包括集團內之公司間交易或由李兆基博士、其家族成員或家族信託所擁有或控制之公司進行之交易。