

新都城一期物業

介紹

新都城一期物業於一九九六年落成，為一座三層高商業／停車場平台，所有店舖位於地下及二樓，停車場設施位於地下、一樓及二樓。該物業為新都城一期之一部份，新都城一期為一項包括六幢住宅樓宇及一個商場之發展項目。新都城一期位於將軍澳寶林區中心地帶，設有行人天橋直接通往寶林地鐵站及新都城三期，另有行人天橋通往新都城二期。新都城一期是新都城購物商場發展項目整體之一部份，新都城購物商場是東九龍最大之地區購物商場之一，提供約150萬平方呎零售面積。新都城一期物業之人流包括來自新都城及區內附近多個公共屋邨、居屋及私人屋苑之住戶。隨著日後出現新的發展項目，估計在全面發展後，將軍澳區之人口將會由現時之338,100人增至約480,000人。於二零零六年九月三十日，新都城一期物業之可出租總面積合計約為188,889平方呎（不包括停車位）。店舖面積由50平方呎至24,857平方呎。

新都城一期物業利用高樓底與天窗營造天然光及寬敞之感覺，為購物人士提供一個舒適之購物環境。於完成後，陽光房地產基金將會擁有整個新都城一期發展項目（包括整個商業發展項目及將會由房地產基金集團公司擁有之所有車位，以及並非由陽光房地產基金擁有之六幢住宅）約26%之不可分割業權份數。有關新都城一期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。截至二零零六年九月三十日止三個月，新都城一期物業之平均租用率約為81.1%，於二零零六年九月三十日，該物業共有100份獨立租約。

新都城一期物業備有停車場設施，包括452個車位、20個電單車車位及14個單車車位。於完成後，停車場設施將會由物業管理人整體管理。

為令到顧客及購物人士逛商場時感到更為舒適，新都城一期物業及新都城二期及三期購物商場之業主考慮，就連接寶林地鐵站與新都城一期、二期及三期之四條現有行人天橋進行改善工程，將其改裝成為密封式及加裝空調，惟須獲得安全及保安協調委員會(Safety & Security Coordination Committee)及地鐵有限公司批准方可進行。於上市日期後，該等購物商場之擁有人或會委任地鐵有限公司進行有關工程（地鐵有限公司會為工程進行招標及收取項目管理費用），現時預期費用將會由該等擁有人各自按指定比例分擔。現時估計，就連接寶林地鐵站至新都城一期物業行人天橋之改善工程所需之總建築成本及相關開支約為港幣6百萬元。

該等物業及業務－零售物業

除行人天橋及產生一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對新都城一期物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，新都城一期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。

新都城二期及三期購物商場現時由恒基地產之附屬公司擁有。為使陽光房地產基金旗下寫字樓及零售物業之初步物業組合得到平衡（分別約佔48%及52%），以資產組合之評估值（寫字樓物業為港幣43.71億元及零售物業為港幣47.19億元）為基準計算，於二零零六年六月三十日，價值分別為港幣60.50億元及港幣16.52億元之新都城二期及三期購物商場將不會計算在陽光房地產基金之初步資產組合內。陽光房地產基金日後會否作出任何進一步收購，須視當時之市況、物業是否可供出售、物業是否符合當時之投資策略及物業資產組合等因素而定。

新都城一期物業根據一份政府批地契約持有，年期由一九九三年十一月二十九日至二零四七年六月三十日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對新都城一期物業之估值為港幣18.11億元。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	93.2%	港幣22.3元
截至二零零五年六月三十日止年度	95.6%	港幣21.4元
截至二零零六年六月三十日止年度	85.0% ⁽¹⁾	港幣23.2元
截至二零零六年九月三十日止三個月	81.1% ⁽²⁾	港幣23.8元

附註：

- (1) 新都城一期物業於截至二零零六年六月三十日止年度之空置率上升，是由於一名大租戶於二零零五年九月遷出所致。
- (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－零售物業

租戶資料

新都城一期物業最大之租戶(按租金收入計)包括天地興業有限公司、恒生銀行有限公司及交通銀行股份有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期兩年至三年，其中四名租戶享有續租權。除恒生銀行有限公司外，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	%	%
天地興業有限公司	二零零九年四月三十日 ⁽²⁾	24,857	} 13.1	} 9.3
	二零零七年一月六日 ⁽²⁾	—		
恒生銀行有限公司	二零零九年二月十六日	7,628	4.0	8.6
交通銀行股份有限公司	二零零八年五月二十一日	3,612	1.9	7.0
萬傑有限公司	二零零九年七月三十一日	13,645	7.2	4.8
卓健醫療體檢中心有限公司	二零零九年六月二十八日 ⁽²⁾	2,593	} 1.4	} 3.1
	二零零七年九月十七日 ⁽²⁾	—		
日本城(香港)有限公司	二零零九年八月三十一日	7,107	3.8	2.9
租戶MCI ⁽³⁾	二零零九年九月二十九日	8,243	4.4	2.8
中原地產代理有限公司	二零零七年七月三十一日	1,252	0.7	2.5
利嘉閣地產有限公司	二零零七年二月二十二日	644	0.3	2.0
優佳實業有限公司	二零零七年十月二十日	2,245	1.2	1.9
小計		71,826	38.0	44.9
其他租戶		86,733	45.9	55.1
空置面積 ⁽⁴⁾		30,330	16.1	—
總計		188,889	100.0	100.0

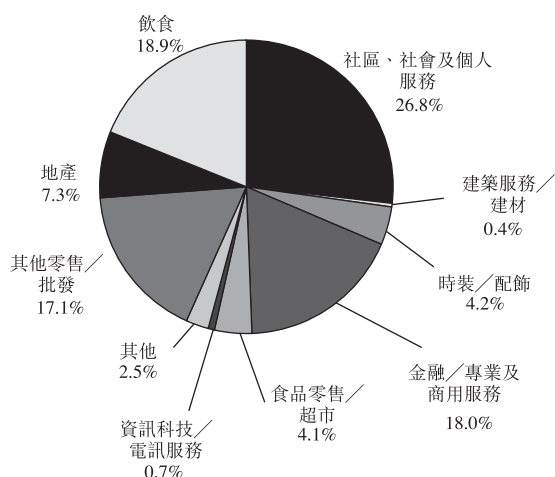
附註：

- (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) 該租戶持有一項租約及一份燈箱許可證，兩者於不同日期屆滿。
- (3) 該個人租戶之身份不予披露。
- (4) 租務代理佔用一個可出租總面積1,423平方呎的舖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，否則物業管理人其將不會以身為該物業之物業管理人之身份以免繳租金形式於該物業佔用其他地方。

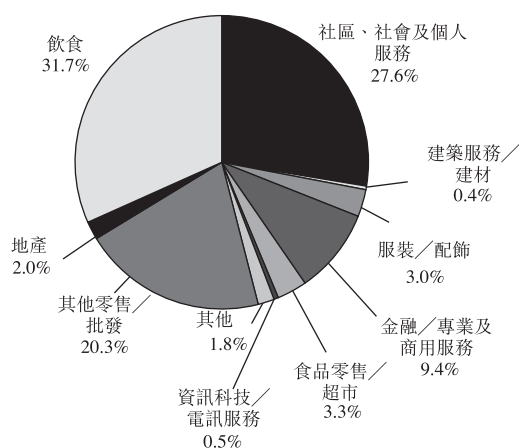
該等物業及業務－零售物業

下圖顯示新都城一期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都城一期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	88	124,241	58	85,859	65.9	69.1
截至二零零五年六月三十日止年度	63	103,251	40	80,250	63.5	77.7
截至二零零六年六月三十日止年度	70	107,855	46	48,092	65.7	44.6
截至二零零六年九月三十日止三個月	16	40,993	7	25,610	43.8	62.5
平均／加權平均	59 ⁽¹⁾	94,085 ⁽¹⁾	38 ⁽¹⁾	59,953 ⁽¹⁾	63.7 ⁽²⁾	63.7 ⁽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－零售物業

下表載列於所示期間新都城一期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	30	30,853	16.3	760,000	19.7
截至二零零八年六月三十日止年度	51	48,532	25.7	1,510,742	39.2
截至二零零九年六月三十日止年度					
及往後年度	19	79,174	41.9	1,581,147	41.1
空置面積 ⁽³⁾	—	30,330	16.1	—	—
合計	100	188,889	100.0	3,851,889	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1,423平方呎的舖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(4)。

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。

上水中心購物商場

介紹

上水中心購物商場於一九九三年落成，包括一座兩層高購物商場、位於三樓之幼稚園及地庫停車場。上水中心購物商場之停車場設施包括269個車位、28個貨車車位、六個貨物裝卸位置及226個單車車位。於陽光房地產基金完成後停車場設施將會由物業管理人全面管理。於二零零六年九月三十日，上水中心購物商場之可出租總面積合計約為122,339平方呎（不包括車位）。

上水中心購物商場屬於上水中心之一部份，位處上水區內住宅及商業中心。上水中心為一個包括六幢住宅及一個購物商場之發展項目，由有蓋行人天橋連接至九廣東鐵上水站。上水站亦將接駁新建之落馬洲支線，落馬洲支線為連接中港兩地之第二條通道，工程預期於二零零七年完成。上水中心購物商場亦鄰近多個大型公共及私人屋苑。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有上水中心（包括將會由房地產基金集團公司擁有之購物商場及所有車位，以及並非由陽光房地產基金擁有之六幢住宅樓宇）整個發展項目之約26%不可分割業權份數，餘下之74%將會由多名住戶及其他擁有人擁有。有關上水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。

上水中心購物商場之租戶來自各行各業，包括飲食、服裝配飾、日常用品、電訊及銀行等。截至二零零六年九月三十日止三個月，上水中心購物商場之平均租用率約為93.2%，於二零零六年九月三十日，該物業共有125份獨立租約。

除一般之經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對上水中心購物商場進行翻新、改善或重建工程。於完成後，上水中心購物商場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。

該等物業及業務－零售物業

上水中心購物商場根據一份政府批地契約持有，年期由一九八九年十月十六日至二零四七年六月三十日止。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對上水中心購物商場之估值為港幣2,190,000,000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	97.3%	港幣43.3元
截至二零零五年六月三十日止年度	98.3%	港幣46.3元
截至二零零六年六月三十日止年度	96.9%	港幣46.6元
截至二零零六年九月三十日止三個月	93.2% ⁽¹⁾	港幣53.3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－零售物業

租戶資料

上水中心購物商場最大之租戶(按租金收入計)包括天永(亞洲)有限公司、交通銀行股份有限公司及東亞銀行有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期兩年至三年，其中四名租戶享有續租權。除香港上海滙豐銀行有限公司外，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	%	%
天永(亞洲)有限公司	二零一零年三月十三日	20,261	16.6	7.9
交通銀行股份有限公司	二零零八年三月十日	3,935	3.2	5.5
東亞銀行有限公司	二零零九年四月三十日	3,863	3.1	4.4
美心食品有限公司	二零零六年十月二十六日 ⁽²⁾	4,367	} 3.7	} 3.8
	二零零六年十月二十六日 ⁽²⁾	214		
香港上海滙豐銀行有限公司	二零零八年十一月三日 ⁽³⁾	3,266	} 3.8	} 3.8
	二零零八年十一月三日 ⁽³⁾	1,360		
牛奶有限公司	二零零六年十一月三十日 ⁽⁴⁾	1,130	} 4.0	} 3.3
	二零零六年十一月三十日 ⁽⁴⁾	2,619		
	二零零七年十月十四日 ⁽⁴⁾	1,171		
衡龍有限公司	二零零七年七月十九日	6,206	5.1	3.1
A. S. Watson Group (HK) Limited	二零零九年九月十九日	3,292	2.7	2.5
租戶SSI ⁽⁵⁾	二零零七年六月二十七日 ⁽⁶⁾	506	} 1.2	} 2.3
	二零零八年三月二十八日 ⁽⁶⁾	370		
	二零零七年七月三十一日 ⁽⁶⁾	543		
金達世紀有限公司	二零零七年八月七日	2,374	1.9	2.1
小計		55,477	45.3	38.7
其他租戶		59,934	49.0	61.3
空置面積 ⁽⁷⁾		6,928	5.7	—
總計		122,339	100.0	100.0

附註：

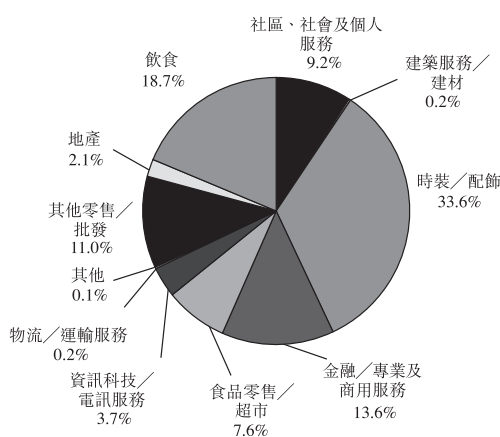
- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該租戶持有兩份於同一日屆滿之獨立租約。該租戶並沒有於該兩份租約屆滿後續租。於最後實際可行日期，已與兩名不同租戶以較高租金訂立兩份獨立新租約。
- (3) 該租戶持有兩份於同一日屆滿之獨立租約。
- (4) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。雖然未能確定最終能否達成績租協議及其條款，於最後實際可行日期，正就兩份於二零零六年十一月三十日屆滿之租約以較高租金續租進行磋商。

該等物業及業務－零售物業

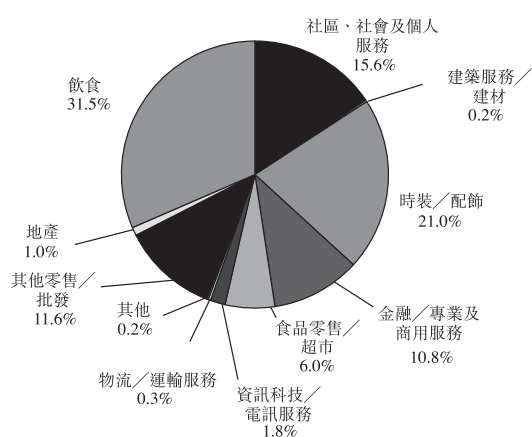
- (5) 該個人租戶之身份不予披露。
- (6) 該租戶持有三份於三個不同日期屆滿之獨立租約。
- (7) 租務代理佔用一個可出租總面積299平方呎的舖位作為該物業的租務辦事處，毋須繳付租金。於完成後，租務辦事處將會移交予物業管理人，毋須繳付租金。除非其遵守《房地產投資信託基金守則》規範關連人士交易之適用規定，否則物業管理人將不會以其作為物業管理人之身份以免繳租金形式佔用該物業之其他地方。

下圖顯示上水中心購物商場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上水中心購物商場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	84	90,651	57	76,860	67.9	84.8
截至二零零五年六月三十日止年度	61	42,172	32	23,650	52.5	56.1
截至二零零六年六月三十日止年度	77	54,045	40	35,034	51.9	64.8
截至二零零六年九月三十日止三個月	19	23,900	14	21,096	73.7	88.3
平均／加權平均	60 ⁽¹⁾	52,692 ⁽¹⁾	36 ⁽¹⁾	39,160 ⁽¹⁾	59.3 ⁽²⁾	74.3 ⁽³⁾

該等物業及業務－零售物業

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。

下表載列於所示期間上水中心購物商場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	36	43,538	35.6	1,926,869	32.0
截至二零零八年六月三十日止年度	63	50,701	41.4	2,627,523	43.6
截至二零零九年六月三十日止年度 及往後年度	26	21,172	17.3	1,466,131	24.4
空置面積 ⁽³⁾	—	6,928	5.7	—	—
合計	125	122,339	100.0	6,020,523	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) 租務代理租用一個可出租總面積299平方呎的舖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(7)。

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。

光華廣場物業

介紹

光華廣場物業為光華廣場之一部份，於一九九八年落成。光華廣場為一幢17層高商業樓宇(包括地庫)，位處元朗市中心，座落於大棠路及阜財街交界，毗鄰大棠路輕鐵站及九廣西鐵元朗站。光華廣場附近各行各業林立，包括酒樓、零售商店、藥房、銀行及濕貨市場，人流暢旺。其他公共交通設施包括巴士及公共小巴。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有三層高之購物商場(包括地庫)及三樓以上之大部份寫字樓面積，合共約佔光華廣場80%不可分割業權份數。有關光華廣場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。於二零零六年九月三十日，光華廣場物業之可出租總面積合計約為64,842平方呎。寫字樓單位面積由447平方呎至全層5,501平方呎不等。商場店舖面積由422平方呎至9,964平方呎不等。

光華廣場設有貨物裝卸區；所有寫字樓單位已安裝分體式冷氣系統及衛星電視天線接收系統；及部份寫字樓單位並設有獨立洗手間。截至二零零六年九月三十日止三個月，光華廣場物業之平均租用率約為99.1%，於二零零六年九月三十日，該物業共有36份獨立租約。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對光華廣場物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，光華廣場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。

光華廣場根據一份政府批地契約持有，年期由一九九三年五月二十五日至二零四七年六月三十日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對光華廣場物業之估值為港幣458,000,000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	96.3%	港幣18.0元
截至二零零五年六月三十日止年度	97.7%	港幣18.8元
截至二零零六年六月三十日止年度	97.4%	港幣20.4元
截至二零零六年九月三十日止三個月	99.1%	港幣22.1元

該等物業及業務－零售物業

租戶資料

光華廣場物業最大之租戶(按租金收入計)包括A.S. Watson Group (HK) Limited、金禾遊戲機有限公司及變靚纖體美容有限公司。十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期兩年至三年，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	%	%
A.S. Watson Group (HK) Limited	二零零八年一月十二日	9,430	14.5	15.9
金禾遊戲機有限公司	二零零七年十二月三十一日 ⁽²⁾	9,964	} 15.4	} 14.9
	二零零七年十二月三十一日 ⁽²⁾	—		
變靚纖體美容有限公司	二零零八年五月十一日 ⁽³⁾	1,349	} 5.9	} 9.4
	二零零八年五月十一日 ⁽³⁾	1,391		
	二零零八年七月十八日 ⁽³⁾	1,073		
租戶KW1 ⁽⁴⁾	二零零六年十一月十四日 ⁽⁵⁾	1,001	} 4.4	} 7.6
	二零零七年九月五日 ⁽⁵⁾	1,825		
Circle K Convenience Stores Limited	二零零七年四月七日	1,259	1.9	6.6
益港顧問有限公司	二零零九年八月三十一日	5,061	7.8	6.3
租戶KW2 ⁽⁴⁾	二零零八年八月十五日	1,045	1.6	6.2
美國友邦保險(百慕達)有限公司	二零零七年六月十九日	5,250	8.1	4.3
美聯租務(四)有限公司	二零零七年五月二日 ⁽²⁾	447	} 0.7	} 3.0
	二零零七年五月二日 ⁽²⁾	—		
炳翰(香港)企業有限公司	二零零八年七月九日	3,199	4.9	2.8
小計		42,294	65.2	77.0
其他租戶		21,641	33.4	23.0
空置面積		907	1.4	—
總計		64,842	100.0	100.0

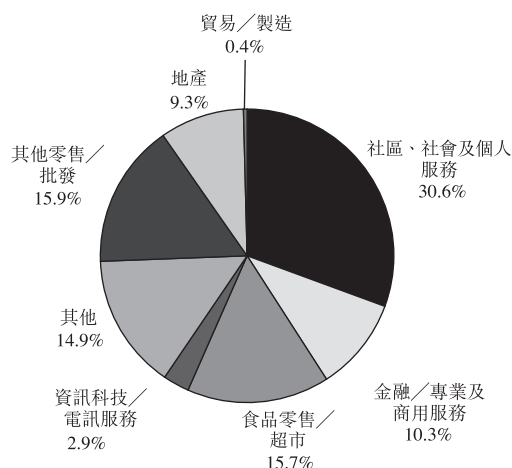
附註：

- (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) 該等租戶持有於同一日屆滿之一份租約及一項廣告牌許可證。
- (3) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。
- (4) 該等個人租戶之身份不予披露。
- (5) 該租戶持有兩份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。於最後實際可行日期，於二零零六年十一月十四日屆滿之租約已按較高租金續租兩年，年期由二零零六年十一月十五日開始。

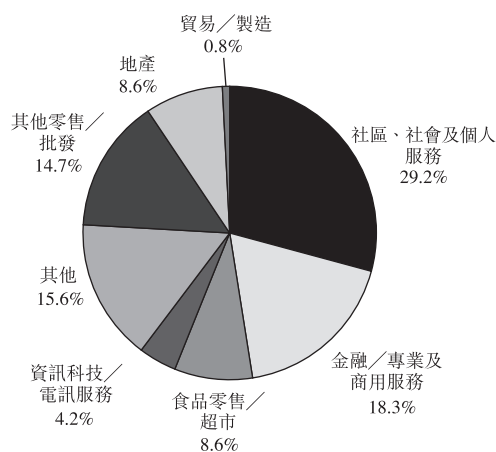
該等物業及業務－零售物業

下圖顯示光華廣場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光華廣場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	20	23,577	9	10,416	45.0	44.2
截至二零零五年六月三十日止年度	25	45,402	14	33,058	56.0	72.8
截至二零零六年六月三十日止年度	17	22,946	8	10,267	47.1	44.7
截至二零零六年九月三十日止三個月	7	8,881	3	6,106	42.9	68.8
平均／加權平均	17 ⁽¹⁾	25,202 ⁽¹⁾	9 ⁽¹⁾	14,962 ⁽¹⁾	49.3 ⁽²⁾	59.4 ⁽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－零售物業

下表載列於所示期間光華廣場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	14	15,747	24.3	321,362	22.3
截至二零零八年六月三十日止年度	15	34,027	52.5	826,299	57.2
截至二零零九年六月三十日止年度 及往後年度	7	14,161	21.8	296,472	20.5
空置面積	—	907	1.4	—	—
合計	36	64,842	100.0	1,444,133	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。

百利商業中心物業

介紹

百利商業中心於一九八二年落成，位處香港核心商業區－尖沙咀。百利商業中心為一幢20層高之商業樓宇(包括地庫)，座落於尖沙咀內發展完善之商業及旅遊區。由該物業徒步往尖沙咀地鐵站、紅磡火車站及紅磡海底隧道入口僅需數分鐘，香港理工大學亦在不遠處。百利商業中心物業是時尚貨品之零售中心。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有百利商業中心整個發展項目約9%之不可分割權益份數，其餘約91%將會由多名商業與其他擁有人持有。據管理人所深知，百利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。百利商業中心物業包括地下之60個商舖。於二零零六年九月三十日，百利商業中心物業之可出租總面積合計約為7,934平方呎。商舖單位面積由93平方呎至236平方呎不等。截至二零零六年九月三十日止三個月，百利商業中心物業之平均租用率約為75.4%，於二零零六年九月三十日，該物業共有32份獨立租約。

百利商業中心已根據多項消防安全指示及改善消防安全指示之規定為公用地方進行若干改善工程。其他詳情請參閱本發售通函「該等物業及業務－一般事項－遵守法律及規管法規－百利商業中心物業」一節。根據有關買賣協議，百利商業中心物業之擁有人就該等工程須支付之任何費用由有關賣方支付，SKFE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－百利商業中心物業」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。除上述工程及產生一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對百利商業中心物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，百利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。

百利商業中心物業根據十份政府批地契約持有，全部於二零五二年十二月二十四日屆滿。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對百利商業中心物業之估值為港幣56,000,000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－零售物業

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
截至二零零四年六月三十日止年度	41.7% ⁽¹⁾	港幣21.0元
截至二零零五年六月三十日止年度	92.8%	港幣19.8元
截至二零零六年六月三十日止年度	82.8% ⁽²⁾	港幣21.8元
截至二零零六年九月三十日止三個月	75.4% ⁽²⁾	港幣26.1元

附註：

- (1) 由於二零零三年上半年爆發沙士，百利商業中心物業之租用率於二零零三年下半年下跌。及至二零零四年六月三十日，租用率已回升至75.5%。
- (2) 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平均月租實際上有所上升。

租戶資料

百利商業中心物業之最大租戶(按租金收入計)包括宏聚有限公司。百利商業中心物業十大租戶(按租金收入計)之租約一般為期兩年，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BC1 ⁽²⁾	二零零八年八月九日	542	6.8	9.3
租戶BC2 ⁽²⁾	二零零七年十月十五日 ⁽³⁾	93	} 6.1	} 7.5
	二零零七年十月十五日 ⁽³⁾	294		
	二零零八年三月三十一日 ⁽³⁾	93		
租戶BC3 ⁽²⁾	二零零七年十一月三十日	521	6.6	6.8
租戶BC4 ⁽²⁾	二零零七年五月三十一日	292	3.7	6.4
租戶BC5 ⁽²⁾	二零零八年三月三十一日	376	4.7	4.8
宏聚有限公司	二零零七年八月三十一日	250	3.2	4.4
租戶BC6 ⁽²⁾	二零零七年八月十五日	200	2.5	3.8
租戶BC7 ⁽²⁾	二零零八年三月二十七日	236	3.0	3.7
租戶BC8 ⁽²⁾	二零零八年三月二十三日	194	2.4	3.6
租戶BC9 ⁽²⁾	二零零七年四月九日	321	4.0	3.2
小計		3,412	43.0	53.5
其他租戶		2,465	31.1	46.5
空置面積		2,057	25.9	—
總計		7,934	100.0	100.0

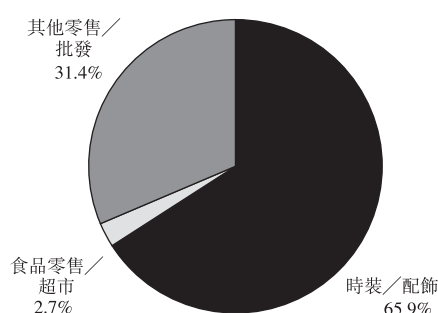
該等物業及業務－零售物業

附註：

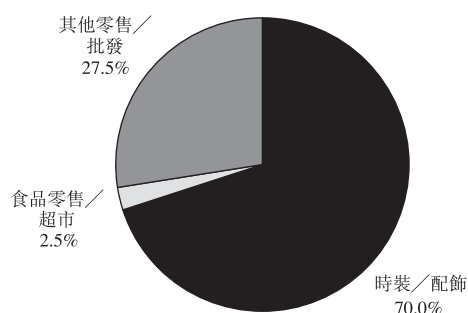
- (1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。
- (2) 該等個人租戶之身份不予披露。
- (3) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約。

下圖顯示百利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百利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	12	1,767	4	706	33.3	40.0
截至二零零五年六月三十日止年度	11	2,351	4	906	36.4	38.5
截至二零零六年六月三十日止年度	40	7,030	7	892	17.5	12.7
截至二零零六年九月三十日止三個月	5	805	—	—	—	—
平均／加權平均	17 ⁽¹⁾	2,988 ⁽¹⁾	4 ⁽¹⁾	626 ⁽¹⁾	22.1 ⁽²⁾	20.9 ⁽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－零售物業

下表載列於所示期間百利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	10	1,648	20.8	44,693	28.7
截至二零零八年六月三十日止年度	20	3,594	45.3	93,747	60.2
截至二零零九年六月三十日止年度 及往後年度	2	635	8.0	17,244	11.1
空置面積	—	2,057	25.9	—	—
合計	32	7,934	100.0	155,684	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。

港逸軒物業

介紹

港逸軒物業是港逸軒之一部份，於二零零三年落成。港逸軒為一幢26層高零售／住宅樓宇，坐擁城市景觀，位於北角區內發展完善之住宅及商業區，人流暢旺。該物業鄰近北角地鐵站、巴士總站、電車站及渡輪碼頭。東區走廊及東區海底隧道近在咫尺。港逸軒物業包括地下六個商舖、一樓三個零售單位及外牆廣告位。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有港逸軒(包括零售及住宅部份)整個發展項目之約16%不可分割業權份數，餘下之84%將會由多名住宅及其他擁有人擁有。有關港逸軒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。於二零零六年九月三十日，港逸軒物業之可出租總面積合計約為7,086平方呎。位於地下及一樓之商舖單位面積由199平方呎至1,448平方呎不等。截至二零零六年九月三十日止三個月，港逸軒物業之平均租用率約為60%，於二零零六年九月三十日，該物業共有4份獨立租約。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對港逸軒物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，港逸軒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。

港逸軒物業根據四份政府批地契約持有，全部之續租年期由一九九六年九月五日至二零七一年九月四日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對港逸軒物業之估值為港幣65,000,000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	43.5% ⁽¹⁾	港幣40.2元
截至二零零五年六月三十日止年度	64.6% ⁽²⁾	港幣30.4元
截至二零零六年六月三十日止年度	71.1% ⁽²⁾	港幣38.3元
截至二零零六年九月三十日止三個月	60.0% ⁽³⁾	港幣39.7元

附註：

- (1) 港逸軒之入伙紙於二零零三年一月發出，港逸軒物業之首份租約於二零零三年四月一日開始生效。

該等物業及業務－零售物業

- (2) 二零零四財政年度至二零零六財政年度期間，港逸軒物業之平均租用率穩定增長緩和，主要與物業市場於二零零三年爆發沙士後停滯不前及港逸軒一樓三個單位計劃租予從事業主所擬定業務之租戶有關。三個單位中之其中兩個單位由租戶將物業佔用作補習中心及琴室。
- (3) 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。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，是由於可出租總面積合共1,628平方呎（佔可出租總面積總數約22.9%）之兩個單位租戶並無續租，並於租約屆滿後遷出有關單位。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。

租戶資料

四名租戶（即港逸軒物業之全部租戶）之租約一般為期一至兩年（多泰投資有限公司之租約為期六年除外）及並無續租權。除恒基兆業地產代理有限公司外，其餘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，四名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 總面積之 百分比	佔租金 收入之 百分比 ⁽¹⁾
		平方呎	%	%
多泰投資有限公司	二零零九年四月十五日	1,625	22.9	49.5
恒基兆業地產代理有限公司	二零零七年一月三十一日	816	11.5	36.4
租戶GRI ⁽²⁾	二零零八年九月二十四日	201	2.9	10.0
基業研習社有限公司	二零零七年十二月十四日	660	9.3	4.1
	小計	3,302	46.6	100.0
其他租戶		—	—	—
空置面積		3,784	53.4	—
	總計	7,086	100.0	100.0

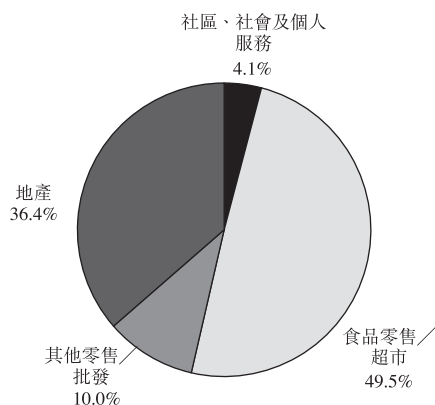
附註：

- (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) 該個人租戶之身份不予披露。

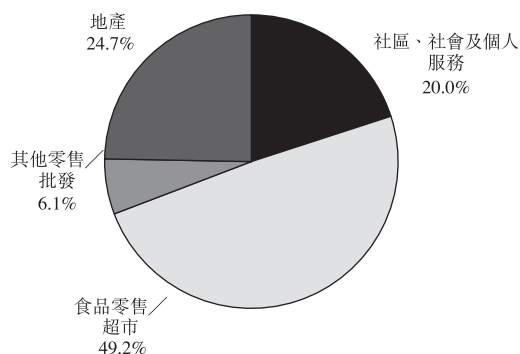
該等物業及業務－零售物業

下圖顯示港逸軒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港逸軒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	—	—	—	—	—	—
截至二零零五年六月三十日止年度	1	199	—	—	—	—
截至二零零六年六月三十日止年度	4	1,768	3	1,060	75.0	60.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	3	1,829	1	201	33.3	11.0
平均／加權平均	2 ⁽¹⁾	949 ⁽¹⁾	1 ⁽¹⁾	315 ⁽¹⁾	50.0 ⁽²⁾	33.2 ⁽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－零售物業

下表載列於所示期間港逸軒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	1	816	11.5	58,000	36.4
截至二零零八年六月三十日止年度	1	660	9.3	6,500	4.0
截至二零零九年六月三十日止年度 及往後年度	2	1,826	25.8	95,013	59.6
空置面積	—	3,784	53.4	—	—
合計	4	7,086	100.0	159,513	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。

耀星華庭物業

介紹

耀星華庭物業是耀星華庭之一部份，於二零零一年落成。耀星華庭為一幢住宅／零售綜合大廈，座落港島東區發展完善之商業及住宅區。整幢樓宇為一幢27層高現代化零售／住宅樓宇，地下為商舖，鄰近炮台山地鐵站、巴士站及電車總站，人流暢旺。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有耀星華庭(包括零售及住宅部份)整個發展項目之約16%不可分割業權份數，餘下之百分比將會由多名住宅擁有人擁有。有關耀星華庭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。耀星華庭物業包括地下九個商舖，其中八個舖位由同一名租戶(為超級市場經營商)租用。於二零零六年九月三十日，耀星華庭物業之可出租總面積合計約為4,226平方呎。該等商舖之面積由299平方呎至658平方呎不等。截至二零零六年九月三十日止三個月，耀星華庭物業之平均租用率約為88.4%，於二零零六年九月三十日，該物業有一份租約。

除一般之經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃就耀星華庭物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，耀星華庭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。

耀星華庭物業根據一份於二八九五年二月二十三日屆滿之政府批地契約持有。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對耀星華庭物業之估值為港幣46,000,000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	88.4%	港幣39.2元
截至二零零五年六月三十日止年度	88.4%	港幣41.1元
截至二零零六年六月三十日止年度	88.4%	港幣43.6元
截至二零零六年九月三十日止三個月	88.4%	港幣43.6元

該等物業及業務－零售物業

租戶資料

耀星華庭物業之唯一租戶為牛奶有限公司，其租約年期為期三年，並有權續租，可於租約屆滿時續租三年。牛奶有限公司從事食品零售／超級市場業務及並非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，租戶以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	%	%
牛奶有限公司	二零零八年一月二十日	3,737	88.4	100.0
空置面積		489	11.6	—
總計		4,226	100.0	100.0

附註：

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

約滿及續租

下表載列於所示期間耀星華庭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	—	—	—	—	—	—
截至二零零五年六月三十日止年度	1	3,737	1	3,737	100.0	100.0
截至二零零六年六月三十日止年度	—	—	—	—	—	—
截至二零零六年九月三十日止三個月	—	—	—	—	—	—
平均／加權平均	— ⁽¹⁾	934 ⁽¹⁾	— ⁽¹⁾	934 ⁽¹⁾	100.0 ⁽²⁾	100.0 ⁽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－零售物業

下表載列於所示期間耀星華庭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	—	—	—	—	—
截至二零零八年六月三十日止年度	1	3,737	88.4	162,750	100.0
截至二零零九年六月三十日止年度 及往後年度	—	—	—	—	—
空置面積	—	489	11.6	—	—
合計	1	4,226	100.0	162,750	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。

俊暉華庭物業

介紹

俊暉華庭物業是俊暉華庭之一部份，於二零零一年落成。俊暉華庭為一幢23層高零售／住宅綜合大廈，座落於紅磡區內發展完善之住宅及商業區。該物業鄰近連接九龍、新界及中國之九廣東鐵紅磡站。徒步至紅磡渡輪碼頭只需十五分鐘，連接港島與九龍兩地之紅磡海底隧道亦近在咫尺。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有俊暉華庭(包括零售及住宅部份)整個發展項目之約21%不可分割業權份數，餘下之79%將會由多名住宅及其他擁有人擁有。有關俊暉華庭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。俊暉華庭物業包括地下全層之商舖及一樓之寫字樓單位。於二零零六年九月三十日，俊暉華庭物業之可出租總面積合計約為8,625平方呎。位於地下及一樓之商舖及寫字樓單位面積由327平方呎至1,831平方呎不等。截至二零零六年九月三十日止三個月，俊暉華庭物業之平均租用率約為100%，於二零零六年九月三十日，該物業共有5份獨立租約。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃對俊暉華庭物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，俊暉華庭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。

俊暉華庭物業根據七份政府批地契約持有，年期均為由一八九七年九月十四日至二零四七年九月十三日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對俊暉華庭物業之估值為港幣20,000,000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	51.1% ⁽¹⁾	港幣8.1元
截至二零零五年六月三十日止年度	61.5% ⁽¹⁾	港幣6.8元
截至二零零六年六月三十日止年度	90.1%	港幣6.5元
截至二零零六年九月三十日止三個月	100.0%	港幣8.4元

附註：

- (1) 一個佔該物業可出租總面積總數20%之單位及三個佔該物業可出租總面積總數合共17%之商舖自二零零一年起空置，惟已分別於二零零五年一月及二零零六年二月租出。

該等物業及業務－零售物業

租戶資料

五名租戶(即俊暉華庭物業之全部租戶)之租約一般為期兩年至三年，其中一名租戶享有續租權。該五名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份，五名租戶以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	%	%
思銳世界國際有限公司	二零零九年九月九日	2,141	24.8	35.9
香港中傑航運有限公司	二零零七年一月三十一日	3,566	41.3	23.6
租戶PS1 ⁽²⁾	二零零九年二月二十日	1,455	16.9	19.7
龍怡投資有限公司	二零零八年三月三十一日	1,136	13.2	13.2
租戶PS2 ⁽²⁾	二零零七年八月十六日	327	3.8	7.6
	小計	8,625	100.0	100.0
其他租戶		—	—	—
空置面積		—	—	—
	總計	8,625	100.0	100.0

附註：

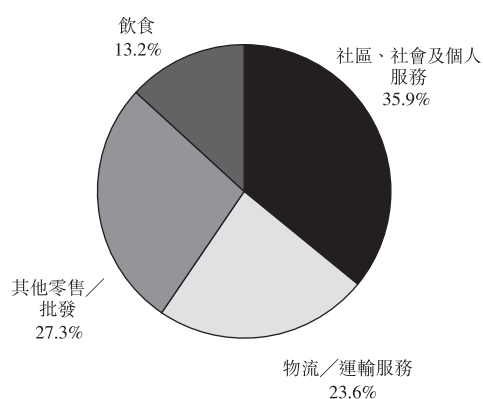
(1) 按截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該物業之租金收入之百分比為基準計算。

(2) 該等個人租戶之身份不予披露。

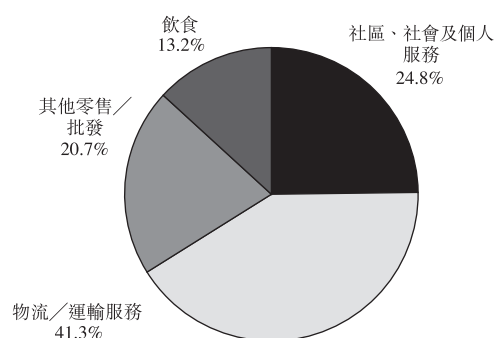
該等物業及業務－零售物業

下圖顯示俊暉華庭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俊暉華庭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	1	1,136	—	—	—	—
截至二零零五年六月三十日止年度	2	2,158	1	1,831	50.0	84.8
截至二零零六年六月三十日止年度	—	—	—	—	—	—
截至二零零六年九月三十日止三個月	2	2,468	2	2,468	100	100
平均／加權平均	1 ⁽¹⁾	1,441 ⁽¹⁾	1 ⁽¹⁾	1,075 ⁽¹⁾	60.0 ⁽²⁾	74.6 ⁽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－零售物業

下表載列於所示期間俊暉華庭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	1	3,566	41.3	19,375	23.6
截至二零零八年六月三十日止年度	2	1,463	17	17,074	20.8
截至二零零九年六月三十日止年度 及往後年度	2	3,596	41.7	45,723	55.6
空置面積	—	—	—	—	—
合計	5	8,625	100.0	82,172	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。

御皇臺物業

介紹

御皇臺物業是御皇臺之一部份，於二零零二年落成，為一幢36層高住宅／零售樓宇，坐擁港島區山景。御皇臺座落於港島東區鰂魚涌發展完善之住宅區內。由御皇臺前往鰂魚涌地鐵站，只須步行五分鐘。御皇臺物業亦鄰近太古坊。於二零零六年九月三十日，御皇臺物業之可出租總面積合計約為9,565平方呎（不包括車位）。

於完成後，陽光房地產基金將會擁有御皇臺（包括零售及住宅部份）整個發展項目之約9.65%不可分割業權份數，餘下之約90.35%將會由多名住宅及其他擁有人擁有。有關御皇臺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。御皇臺物業包括全部地下商舖、招牌位置及月台、49個車位及10個電單車車位。截至二零零六年九月三十日止三個月，御皇臺物業之平均租用率約為100%，於二零零六年九月三十日，該物業共有七份獨立租約。

除一般經常性保養資本開支外，管理人現時並無計劃就御皇臺物業進行翻新、改善或重建工程。於完成後，御皇臺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。

御皇臺物業根據一份政府批地契約持有，續租年期為由二零零六年四月二十七日至二零八一年四月二十六日。於二零零六年九月三十日，獨立物業估值師對御皇臺物業之估值為港幣73,000,000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	73.3%	港幣21.5元
截至二零零五年六月三十日止年度	84.1%	港幣17.4元
截至二零零六年六月三十日止年度	93.6%	港幣21.4元
截至二零零六年九月三十日止三個月	100%	港幣23.1元

該等物業及業務－零售物業

租戶資料

六名租戶(即御皇臺物業之全部租戶)之租約一般為期兩年至三年，其中兩名租戶有續租權。除恒基兆業地產代理有限公司外，其餘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，六名租戶以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RT1 ⁽²⁾	二零零七年二月二十日	3,618	37.8	41.2
A. S. Watson Group (HK) Ltd	二零零六年十一月九日 ⁽³⁾	2,939	30.7	21.0
恒基兆業地產代理有限公司	二零零七年八月三十一日	907	9.5	19.5
日本城(香港)有限公司	二零零七年五月一日	1,107	11.6	9.2
租戶RT2 ⁽²⁾	二零零七年二月二十八日 ⁽⁴⁾	256	} 5.9	} 5.7
	二零零七年二月二十八日 ⁽⁴⁾	306		
租戶RT3 ⁽²⁾	二零零七年三月十四日	432	4.5	3.4
小計		9,565	100	100.0
空置面積		—	—	—
總計		9,565	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。

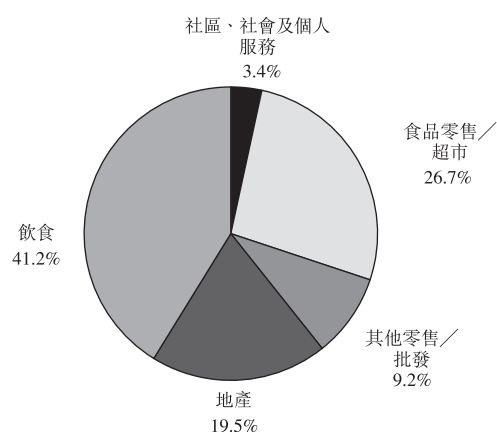
(3) 於最後實際可行日期，該租約已獲續租三年，年期由二零零六年十一月十日開始。

(4) 該租戶持有兩項於同一日屆滿之獨立租約。

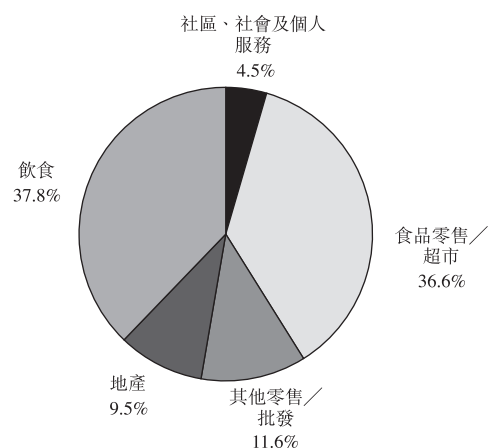
該等物業及業務－零售物業

下圖顯示御皇臺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御皇臺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	2	4,050	—	—	—	—
截至二零零五年六月三十日止年度	2	1,363	1	1,107	50.0	81.2
截至二零零六年六月三十日止年度	2	562	—	—	—	—
截至二零零六年九月三十日止三個月	—	—	—	—	—	—
平均／加權平均	2 ⁽¹⁾	1,494 ⁽¹⁾	— ⁽¹⁾	277 ⁽¹⁾	16.7 ⁽²⁾	18.5 ⁽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－零售物業

下表載列於所示期間御皇臺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	8,658	90.5	177,948	80.5
截至二零零八年六月三十日止年度	1	907	9.5	43,043	19.5
截至二零零九年六月三十日止年度 及往後年度	—	—	—	—	—
空置面積	—	—	—	—	—
合計	7	9,565	100.0	220,991	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。