

該等物業及業務

該等物業及業務

該等物業

概覽

陽光房地產基金為投資者提供投資多元化物業組合之機會，物業組合包括20項位於香港之寫字樓及零售物業。寫字樓物業主要位於核心商業區⁽¹⁾及非核心商業區⁽²⁾，零售物業主要遍佈全港之地區交通樞紐、新市鎮及其他人口稠密之市區與市郊地區。

於二零零六年九月三十日，該等物業之可出租總面積合共約為1,294,389平方呎。截至二零零六年九月三十日止三個月，寫字樓及零售物業之平均租用率分別為89.9%及87.9%。

該等物業之租戶亦來自各行各業，於二零零六年九月三十日，有934名來自多個行業之租戶。截至二零零六年九月三十日止月份，物業組合內之十大租戶（按租金收入計）佔該等物業之總租金收入約17.3%。此外，於同一期間，並無單一租戶佔該等物業之總租金收入2.9%以上。

該等物業乃經政府批租而由物業公司持有。於二零零六年十一月十日及二零零六年十二月二日，買方公司與有關賣方訂立買賣協議，以向有關賣方收購目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份。請參閱本發售通函「與陽光房地產基金有關之重大協議及其他文件－收購目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份之該等協議之描述」一節。現時預計買賣目標公司股份、目標物業、融資公司股份及域名公司股份，以及約務更替，將於上市日期完成。收購價值總額為港幣70.561億元（按最低發售價港幣2.45元計算）（較評估值折讓22.4%）至港幣72.745億元（按最高發售價港幣2.60元計算）（較評估值折讓20.0%）。

競爭優勢

管理人認為該等物業具備以下競爭優勢：

優越地理位置，其寫字樓物業位於核心商業區⁽¹⁾及非核心商業區⁽²⁾以及零售物業位於人口稠密及日增之地區

- 寫字樓物業主要位於核心商業區及非核心商業區。十二項寫字樓物業中有七項位於核心商業區，包括座落於灣仔與上環之大型寫字樓項目。其他寫字樓物業主要位於非核心商業區，包括旺角及北角，該等地區具備租金大幅上升之潛力。

⁽¹⁾ 核心商業區包括中環、金鐘、灣仔、銅鑼灣、上環及尖沙咀。

⁽²⁾ 非核心商業區包括北角／鰂魚涌、旺角／油麻地、長沙灣、九龍灣及觀塘。

該等物業及業務

- 零售物業主要位於地區交通樞紐及新市鎮中人口增長較高之地區(包括將軍澳及上水)以及人口稠密之市區。許多零售物業受惠於來自鄰近住宅發展項目之龐大零售客戶數目。物業組合亦包括市區及市郊地區之不同類型地舖。

多元化寫字樓及零售物業

- 物業組合多元化，由香港之零售及寫字樓物業組成，包括位於核心商業區及非核心商業區之甲級及乙級寫字樓，以及區域購物商場及優質地舖。
- 陽光房地產基金之該等物業之物業組合遍佈港島、九龍及新界。寫字樓物業主要位於核心商業區及非核心商業區，而零售物業則主要位於地區交通樞紐及新市鎮，以及人口稠密之市區及市郊地區。
- 此外，物業組合旗下之零售及寫字樓物業租戶來自各行各業，租戶包括範圍廣泛之最終用戶業務界別，顯示租戶集中度低。截至二零零六年九月三十日止月份，並無單一租戶佔該等物業之總租金收入2.9%以上。

高租用率及租金回升

- 物業組合已顯示該等物業之高租用率。截至二零零六年九月三十日止三個月，寫字樓及零售物業之平均租用率分別約為89.9%及87.9%。這樣可為陽光房地產基金提供穩定現金流量，以及使其與租戶洽談租約時具備相當之議價能力。
- 管理人相信，隨著於28.1%及29.7%(按可出租總面積計)二零零六年九月三十日之租約將分別於二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止期間及截至二零零八年六月三十日止年度到期續租，物業組合具備條件因任何租金回升而受惠。自二零零三年沙士引發之衰退後，由於受宏觀經濟環境轉好支持，香港物業市場之租金經歷大幅回升⁽¹⁾。預期租金升幅會受因香港寫字樓及零售面積需求殷切但供應有限之環境下而受到進一步支持。有關香港寫字樓及零售物業市場之其他詳情，請參閱本發售通函「香港商業物業市場概覽」及「附錄六一市場顧問就香港甲級及乙級寫字樓及零售物業市場分析報告發出之函件」兩節。

⁽¹⁾ 根據香港特區差餉物業估價署之資料顯示，由二零零三年第三季至二零零六年第三季期間，整體香港零售、甲級及乙級寫字樓租金率已分別上升約19%、84%及57%。

該等物業及業務

具條件把握機會提升租金、租戶組合及物業組合價值

- 管理人相信，高級數寫字樓面積需求殷切但供應有限，將導致核心商業區及因「外溢」需求引致非核心商業區之寫字樓物業之租金上升。
- 預期零售物業將會因需求日增而受惠，導致需求日增之因素包括零售物業本身之優越位置，尤其是鑑於現行之熾熱零售環境、政府之規劃人口增長及其就該等地區作出之基建投資承諾。
- 許多寫字樓及零售物業均位於政府列作進行重建、改善或基建投資⁽¹⁾之地區。管理人旨在利用該等地區之寫字樓及零售面積需求可能上升，以及租金、租戶組合及長期物業價值預期有所改善帶來之好處。

⁽¹⁾ 該等政府策施之若干例子包括連接現有九廣鐵路(九鐵)東鐵上水站至位於落馬洲／皇崗之新過境通道(預期將於二零零七年落成)之上水至落馬洲支線；位於灣仔太原街之綜合商住發展項目(預期將於二零零六年分階段落成)，以及政府於將軍澳、上水及元朗新市鎮計劃之人口增長。

該等物業及業務

物業組合

下表載列於二零零六年九月三十日與每項該等物業(分為寫字樓及零售兩類)有關之若干資料。各類物業按照該物業產生之大多數收入之來源性質分類。

物業	評估值 ⁽²⁾	所有物業 總評估值 應佔之概約 百分比	收購價值 ⁽³⁾ (按最低 發售價 港幣2.45元 計算)		收購價值 ⁽³⁾ (按最高 發售價 港幣2.60元 計算)		可出租總面積		車位數目	建築 完成年份	平均 租用率 ⁽¹²⁾	於二零零六年 九月三十日 之租約 數目
			港幣百萬元	%	港幣百萬元	折讓 %	港幣百萬元	折讓 %				
寫字樓 ⁽¹⁾												
皇后大道東248號	2,341	25.75	1,817.2	22.4	1,873.4	20.0	369,891	6,490	46 ⁽⁸⁾	1998	95.6	77
寶恒商業中心	422	4.64	327.6	22.4	337.7	20.0	108,506	9,403	—	1998	89.9	114
富時中心	329	3.62	255.4	22.4	263.3	20.0	41,004	10,763	—	1996	90.7	52
文咸東街135商業中心物業	230	2.53	178.5	22.4	184.1	20.0	60,844	3,071	—	2000	87.3	71
雲山大廈物業	254	2.79	197.2	22.4	203.3	20.0	37,937	2,177	—	1999	78.3	20
渣華道108號商業中心	147	1.62	114.1	22.4	117.6	20.0	35,694	2,229	—	1998	85.7	27
新輝商業中心物業	100	1.10	77.6	22.4	80.0	20.0	23,817	2,334	—	1998	90.5	37
偉程商業大廈物業	26	0.29	20.2	22.4	20.8	20.0	14,239	2,082	—	1997	60.4	21
永樂街235商業中心	168	1.85	130.4	22.4	134.4	20.0	47,481	4,804	—	2000	77.7	53
裕輝商業中心物業	124	1.36	96.3	22.4	99.2	20.0	41,272	1,479	—	1997	77.2	87
恒港中心	123	1.35	95.5	22.4	98.4	20.0	25,896	3,906	—	1999	95.0	30
安隆商業大廈物業	107	1.18	83.1	22.4	85.6	20.0	23,856	1,708	—	1984	95.0	35
小計／平均	4,371	48.08	3,393.0	22.4	3,498.0	20.0	830,437 ⁽⁵⁾	50,446 ⁽⁵⁾	46		89.9 ⁽¹³⁾	624
零售 ⁽¹⁾												
新都城一期物業	1,811	19.92	1,405.8	22.4	1,449.3	20.0	—	188,889	452 ⁽⁹⁾	1996	81.1	100
上水中心購物商場	2,190	24.09	1,700.0	22.4	1,752.6	20.0	—	122,339	297 ⁽¹⁰⁾	1993	93.2	125
光華廣場物業	458	5.04	355.5	22.4	366.5	20.0	39,101	25,741	—	1998	99.1	36
百利商業中心物業	56	0.62	43.5	22.4	44.8	20.0	—	7,934	—	1982	75.4	32
港逸軒物業	65	0.72	50.5	22.4	52.0	20.0	—	7,086	—	2003	60.0	4
耀星華庭物業	46	0.51	35.7	22.4	36.8	20.0	—	4,226	—	2001	88.4	1
俊暉華庭物業	20	0.22	15.5	22.4	16.0	20.0	3,566	5,059	—	2001	100.0	5
御皇臺物業	73	0.80	56.7	22.4	58.4	20.0	—	9,565	49 ⁽¹¹⁾	2002	100.0	7
小計／平均	4,719	51.92	3,663.1	22.4	3,776.5	20.0	42,667 ⁽⁶⁾	370,839 ⁽⁶⁾	798		87.9 ⁽¹³⁾	310
合計	9,090	100.0	7,056.1	22.4	7,274.5	20.0	873,104 ⁽⁷⁾	421,285 ⁽⁷⁾	844		89.3 ⁽¹³⁾	934 ⁽¹⁴⁾

附註：

- (1) 上表透過將每項物業分類為寫字樓或零售呈列資料。物業乃按照有關物業產生之大多數收入之來源性質分類。因此，就混合了寫字樓及零售用途但被分類為寫字樓之任何物業而言，其部份物業收入淨額及可出租總面積將會實際上與零售用途有關，被分類為零售之任何混合用途物業之情況反之亦然。

該等物業及業務

- (2) 評估值指獨立物業估值師於二零零六年九月三十日所釐定每項物業之價值。
- (3) 收購價值指就根據有關買賣協議計算有關目標公司或目標物業之收購代價而言，每項物業之協定收購價值。
- (4) 指每項物業(不包括車位)實際用作寫字樓及零售用途之可出租總面積及(如適用)與每項物業整體分類為寫字樓及零售有別。
- (5) 上文寫字樓類別內全部12項該等物業之可出租總面積合計(包括該等物業之任何零售部份)為880,883平方呎。
- (6) 上文零售類別內全部八項該等物業之可出租總面積合計(包括該等物業之任何寫字樓部份)為413,506平方呎。
- (7) 全部20項該等物業之可出租總面積合計為1,294,389平方呎(不包括車位)。
- (8) 包括38個車位及八個貨車車位。
- (9) 除452個車位外，另設有20個電單車車位及14個單車位。
- (10) 包括269個車位(其中160個車位供停泊屬上水中心住戶所有之私家車，另外109個車位供停泊屬公眾人士所有之私家車)及28個貨車車位。此外，共有六個貨物裝卸位置及226個單車車位。
- (11) 除49個車位外，另設有10個電單車車位。
- (12) 截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率乃將有關物業於該三個月期間每月底之租用率總數除以期間之月數計算。有關物業之租用率，是指租戶或許可證持有人根據租約或許可證佔用之可出租總面積(以平方呎計)佔有關月份完結時該有關物業之可出租總面積總數之百分比。就此而言，就一面積而言，「佔用」指根據於二零零六年十月三十一日或之前之任何時間訂立之書面協議而存在之租約或許可證，租約或許可證於有關月份完結時生效或視作生效。就計算附設車位之該等物業之平均租用率而言，車位之租用率並不計算在內，原因是部份車位以時租方式使用。
- (13) 按上述個別物業總面積平均租用率計算之加權平均數。
- (14) 由於車位均以許可證形式佔用，故車位並不包括在租約數目內。

物業收入淨額

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及截至二零零六年六月三十日止年度，該等物業產生物業收入淨額分別港幣2.07億元、港幣2.15億元及港幣2.10億元。下表載列於此等期間，此等物業收入淨額中來自每一項物業之數額及每項物業之平均租用率：

物業	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			截至二零零六年六月三十日止年度		
	物業 收入淨額 港幣千元	佔總物業 收入淨額 之百分比 %	平均 租用率 ⁽¹⁾ %	物業 收入淨額 港幣千元	佔總物業 收入淨額 之百分比 %	平均 租用率 ⁽¹⁾ %	物業 收入淨額 港幣千元	佔總物業 收入淨額 之百分比 %	平均 租用率 ⁽¹⁾ %
寫字樓									
皇后大道東248號	45,448	21.9	89.1	43,370	20.2	88.6	37,363	17.8	87.3
寶恆商業中心	7,220	3.5	86.4	9,556	4.5	91.3	11,359	5.4	94.6
富時中心	8,027	3.9	93.0	6,811	3.2	94.1	7,721	3.7	93.8
文咸東街135商業中心物業	5,174	2.5	94.3	5,653	2.6	95.9	6,269	3.0	92.9
雲山大廈物業	4,797	2.3	96.4	5,177	2.4	96.9	5,514	2.6	91.5
渣華道108號商業中心	3,286	1.6	94.1	4,024	1.9	93.2	4,224	2.0	92.5
新輝商業中心物業	2,507	1.2	94.3	2,801	1.3	97.1	3,337	1.6	96.4
偉程商業大廈物業	342	0.1	78.3	199	0.1	70.0	287	0.1	64.1
永樂街235商業中心	2,675	1.3	87.9	2,947	1.4	92.7	3,192	1.5	86.9
裕輝商業中心物業	3,073	1.5	95.5	3,536	1.6	95.7	3,598	1.7	86.4
恒港中心	2,907	1.4	98.8	2,812	1.3	97.7	3,278	1.6	97.9
安隆商業大廈物業	2,648	1.3	96.1	2,685	1.2	99.1	2,819	1.3	93.2
小計	88,104	42.5	90.6⁽²⁾	89,571	41.7	91.5⁽²⁾	88,961	42.3	89.8⁽²⁾
零售									
新都城一期物業	45,415	21.9	93.2	44,089	20.5	95.6	39,506	18.8	85.0
上水中心購物商場	57,160	27.5	97.3	60,599	28.2	98.3	58,764	27.9	96.9
光華廣場物業	11,466	5.5	96.3	13,723	6.4	97.7	14,391	6.8	97.4
百利商業中心物業	312	0.2	41.7	1,512	0.7	92.8	1,370	0.7	82.8
港逸軒物業	1,263	0.6	43.5	1,569	0.7	64.6	2,167	1.0	71.1
耀星華庭物業	1,602	0.8	88.4	1,623	0.8	88.4	1,883	0.9	88.4
俊暉華庭物業	237	0.1	51.1	240	0.1	61.5	508	0.3	90.1
御皇臺物業	1,905	0.9	73.3	2,009	0.9	84.1	2,812	1.3	93.6
小計	119,360	57.5	91.7⁽²⁾	125,364	58.3	95.1⁽²⁾	121,401	57.7	90.5⁽²⁾
總計	207,464	100	91.0⁽²⁾	214,935	100.0	92.6⁽²⁾	210,362	100.0	90.0⁽²⁾

附註：

- (1) 期間之平均租用率乃將有關物業於期間每月底之租用率總數除以期間之月數計算。就計算附設車位之該等物業平均租用率而言，車位之租用率並不計算在內，原因是部份車位以時租方式使用。
- (2) 按上述個別物業總面積平均租用率計算之加權平均數。

該等物業及業務

估值

每項該等物業之評估值由獨立物業估值師於二零零六年九月三十日釐定。每項該等物業之評估值及收購價值載於下表：

物業	評估值 港幣百萬元	按最低發售價 港幣2.45元計算		按最高發售價 港幣2.60元計算	
		收購價值 港幣百萬元	折讓 %	收購價值 港幣百萬元	折讓 %
寫字樓					
皇后大道東248號	2,341	1,817.2	22.4	1,873.4	20.0
寶恆商業中心	422	327.6	22.4	337.7	20.0
富時中心	329	255.4	22.4	263.3	20.0
文咸東街135商業中心物業	230	178.5	22.4	184.1	20.0
雲山大廈物業	254	197.2	22.4	203.3	20.0
渣華道108號商業中心	147	114.1	22.4	117.6	20.0
新輝商業中心物業	100	77.6	22.4	80.0	20.0
偉程商業大廈物業	26	20.2	22.4	20.8	20.0
永樂街235商業中心	168	130.4	22.4	134.4	20.0
裕輝商業中心物業	124	96.3	22.4	99.2	20.0
恒港中心	123	95.5	22.4	98.4	20.0
安隆商業大廈物業	107	83.1	22.4	85.6	20.0
小計／平均	4,371	3,393.0	22.4	3,498.0	20.0
零售					
新都城一期物業	1,811	1,405.8	22.4	1,449.3	20.0
上水中心購物商場	2,190	1,700.0	22.4	1,752.6	20.0
光華廣場物業	458	355.5	22.4	366.5	20.0
百利商業中心物業	56	43.5	22.4	44.8	20.0
港逸軒物業	65	50.5	22.4	52.0	20.0
耀星華庭物業	46	35.7	22.4	36.8	20.0
俊暉華庭物業	20	15.5	22.4	16.0	20.0
御皇臺物業	73	56.7	22.4	58.4	20.0
小計／平均	4,719	3,663.1	22.4	3,776.5	20.0
合計／平均	9,090	7,056.1	22.4	7,274.5	20.0

該等物業之收購價值總額較其評估值總額折讓20.0% (按最高發售價港幣2.60元計算) 至22.4% (按最低發售價港幣2.45元計算)。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

租用率

下表載列截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個年度及截至二零零六年九月三十日止三個月每項該等物業之平均租用率資料：

物業	平均租用率 ⁽¹⁾			
	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	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 ⁽⁸⁾
	%	%	%	%
寫字樓				
皇后大道東248號	89.1	88.6	87.3	95.6
寶恆商業中心	86.4	91.3	94.6	89.9
富時中心	93.0	94.1	93.8	90.7
文咸東街135商業中心物業	94.3	95.9	92.9	87.3
雲山大廈物業	96.4	96.9	91.5	78.3 ⁽⁹⁾
渣華道108號商業中心	94.1	93.2	92.5	85.7
新輝商業中心物業	94.3	97.1	96.4	90.5
偉程商業大廈物業 ⁽²⁾	78.3	70.0	64.1	60.4
永樂街235商業中心	87.9	92.7	86.9	77.7
裕輝商業中心物業	95.5	95.7	86.4 ⁽³⁾	77.2
恒港中心	98.8	97.7	97.9	95.0
安隆商業大廈物業	96.1	99.1	93.2	95.0
平均小計 ⁽¹¹⁾	90.6	91.5	89.8	89.9
零售				
新都城一期物業	93.2	95.6	85.0 ⁽⁴⁾	81.1
上水中心購物商場	97.3	98.3	96.9	93.2
光華廣場物業	96.3	97.7	97.4	99.1
百利商業中心物業	41.7 ⁽⁵⁾	92.8	82.8 ⁽³⁾	75.4
港逸軒物業	43.5 ⁽⁶⁾	64.6	71.1	60.0 ⁽¹⁰⁾
耀星華庭物業	88.4	88.4	88.4	88.4
俊暉華庭物業	51.1 ⁽⁷⁾	61.5 ⁽⁷⁾	90.1	100.0
御皇臺物業	73.3	84.1	93.6	100.0
平均小計 ⁽¹¹⁾	91.7	95.1	90.5	87.9
平均合計 ⁽¹¹⁾	91.0	92.6	90.0	89.3

附註：

- (1) 每項該等物業於有關期間之平均租用率，是按於有關期間有關物業於每月底之租用率總和，除以有關期間之月數計算。就計算附設停車場之該等物業之平均租用率而言，停車場之租用率並不計算在內，原因是部份停車場以時租方式使用。
- (2) 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

- (3) 與二零零五財政年度比較，裕輝商業中心物業及百利商業中心物業於二零零六財政年度之平均租用率下跌，是由於該等物業之現有管理人認為寫字樓及零售物業租金穩定上升，選擇容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略所致。二零零六財政年度該等物業之可出租總面積每出租平方呎之平均每月租金較二零零五財政年度之同期數字高。
- (4) 於二零零六財政年度，新都城一期物業之空置率上升，是由於一名大租戶於二零零五年九月遷出所致。
- (5) 由於二零零三年上半年爆發沙士，百利商業中心物業於二零零三年下半年租用率下跌。租用率於二零零四年六月三十日回升至75.5%。
- (6) 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。
- (7) 自二零零一年起，佔俊暉華庭物業可出租總面積總數20%之一個單位及佔俊暉華庭物業可出租總面積總數合共17%之三個舖位已經空置，其後相繼於二零零五年一月及二零零六年二月租出。
- (8) 與二零零六財政年度比較，部份物業於截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率下跌。然而，可出租總面積之已出租每平方呎之平均每月租金及三個月期間之應收取平均每月租金均實際較二零零六財政年度同期之數字為高。這反映出由於寫字樓及零售物業租金穩定上升，該等物業之現有管理人選擇容忍空置率上升以爭取較高租金收入之策略。
- (9) 除上文附註(8)所述導致平均租用率下降之一般原因外，雲山大廈物業於截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率下降，主要是與二零零六年三月至二零零六年九月止期間有六份租約屆滿有關。兩份新租約於二零零六年十月以較高租金訂立，而於最後實際可行日期，租用率已回升至85.88%。
- (10) 除上文附註(8)所述之一般原因外，港逸軒物業於截至二零零六年九月三十日止三個月之平均租用率下降，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%）之兩個單位之租戶於租約屆滿時並無續租及遷出單位所致。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。
- (11) 按上述個別物業總面積平均租用率計算之加權平均數。

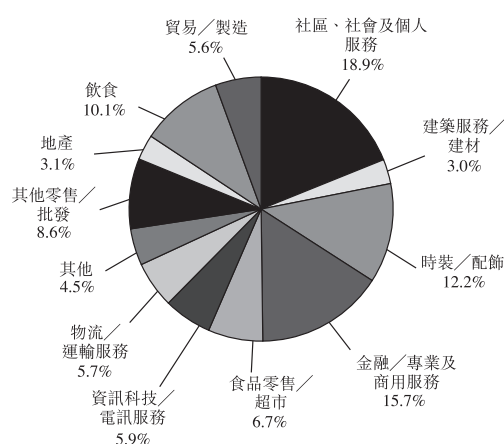
該等物業及業務

租戶資料

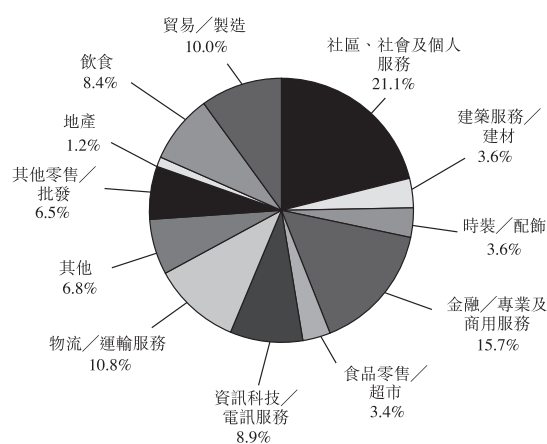
該等物業之主要租戶包括在香港從事社區／社會與個人服務、貿易／製造、金融／專業及商用服務、物流／運輸服務等不同範疇之機構及其他公司，其中包括一些大機構，例如交通銀行股份有限公司、經營屈臣氏及豐澤電器之A.S. Watson Group (HK) Limited、經營惠康超級市場及萬寧之牛奶有限公司、恒生銀行有限公司、電話營業管理服務有限公司、東亞銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司。

下圖列示於截至二零零六年九月三十日止月份及於該日期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)



該等物業及業務

除恒生銀行有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司外，該十大租戶（按租金收入計）均不是陽光房地產基金之關連人士。下表載列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按租金收入計之該等物業十大租戶：

租戶	行業組合	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	%	%
交通銀行股份有限公司	金融／專業及 商用服務	二零零八年三月十日 ⁽²⁾ 二零零八年五月二十一日 ⁽²⁾	3,935 3,612	} 0.6	} 2.9
天永(亞洲)有限公司	飲食	二零一零年三月十三日	20,261	1.6	2.3
A.S. Watson Group (HK) Limited	其他零售／ 批發	二零零九年九月十九日 ⁽³⁾ 二零零六年十一月九日 ⁽³⁾ 二零零八年一月十二日 ⁽³⁾	3,292 2,939 9,430	} 1.2	} 2.0
牛奶有限公司	食品零售／ 超市	二零零六年十一月三十日 ⁽⁴⁾ 二零零六年十一月三十日 ⁽⁴⁾ 二零零七年十月十四日 ⁽⁴⁾ 二零零八年一月二十日 ⁽⁴⁾ 二零零九年八月六日 ⁽⁴⁾	2,619 1,130 1,171 3,737 604	} 0.7	} 1.9
天地興業有限公司	餐廳	二零零九年四月三十日 ⁽⁵⁾ 二零零七年一月六日 ⁽⁵⁾	24,857 —	} 1.9	} 1.7
恒生銀行有限公司	金融／專業及 商用服務	二零零九年二月十六日	7,628	0.6	1.6
中英船務代理 有限公司	物流／ 運輸服務	二零零八年八月三十一日 ⁽⁶⁾ 二零零八年八月三十一日 ⁽⁶⁾ 二零零八年八月三十一日 ⁽⁶⁾	10,589 22,490 —	} 2.5	} 1.3
電話營業管理服務 有限公司	資訊科技／ 電訊服務	二零零八年七月三十一日 ⁽⁷⁾ 二零零八年七月三十一日 ⁽⁷⁾ 二零零八年十月三十一日 ⁽⁷⁾ 二零零八年七月三十一日 ⁽⁷⁾ 二零零八年七月三十一日 ⁽⁷⁾ 二零零八年七月三十一日 ⁽⁷⁾	11,146 11,245 6,431 — — —	} 2.2	} 1.3
東亞銀行有限公司	金融／專業及 商用服務	二零零九年四月三十日	3,863	0.3	1.2
香港上海滙豐銀行 有限公司	金融／專業及 商用服務	二零零八年十一月三日 ⁽⁸⁾ 二零零八年十一月三日 ⁽⁸⁾	1,360 3,266	} 0.4	} 1.1
	小計		155,605	12.0	17.3
其他租戶			998,997	77.2 ⁽⁹⁾	82.7
空置面積			139,787	10.8	—
	總計		1,294,389	100.0	100.0

該等物業及業務

附註：

- (1) 以截至二零零六年九月三十日止月份每名租戶佔該等物業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) 該租戶持有三份於三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九日屆滿之租約獲續租三年，年期由二零零六年十一月十日起計。
- (4) 該租戶持有五份於四個不同日期屆滿之獨立租約。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。
- (5) 該租戶持有於不同日期屆滿之一份租約及一份燈箱許可證。
- (6) 該租戶持有於同一日屆滿之兩份獨立租約及一份有關安裝分體式冷氣壓縮器之許可證。
- (7) 該租戶持有三份於兩個不同日期屆滿之獨立租約及持有三份於同一日屆滿有關安裝分體式冷氣壓縮器之獨立許可證。
- (8) 該租戶持有兩份於同一日屆滿之獨立租約。
- (9) 就其他租戶之租約而言，27.6%之可出租總面積總數於二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日止期間屆滿；28.0%於截至二零零八年六月三十日止年度屆滿及21.6%於截至二零零九年六月三十日止年度及往後年度屆滿。

約滿及續租

於二零零六年九月三十日，按出租面積計算，92.6%之租約之年期最少達兩年。租約一般不會賦予租戶可於預計屆滿日期前終止租約之權利。

下表載列所示期間該等物業於二零零六年九月三十日已屆滿及現有租戶已續租之租約資料：

	已屆滿 租約數目 ⁽¹⁾	已屆滿 租約之 可出租 總面積	續租之 已屆滿 租約數目	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	592	531,861	360	328,536	60.8	61.8
截至二零零五年 六月三十日止年度	613	625,668	354	349,650	57.7	55.9
截至二零零六年 六月三十日止年度	625	659,740	331	375,956	53.0	57.0
截至二零零六年 九月三十日止三個月	149	152,188	64	84,396	43.0	55.5
總計／平均／加權平均	1,979	1,969,457	1,109	1,138,538	56.0 ⁽²⁾	57.8 ⁽³⁾

附註：

- (1) 已屆滿租約包括提早終止之租約。
- (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

下表載列於二零零六年九月三十日，預定於所示期間屆滿之租約詳情：

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 租約佔總 收入之 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	373	364,058	28.1	5,875,683	27.7
截至二零零八年六月三十日 止年度	408	384,431	29.7	8,435,034	39.8
截至二零零九年六月三十日 止年度及往後年度	153	406,113	31.4	6,905,990	32.5
空置面積	—	139,787	10.8	—	—
總計	934	1,294,389	100.0	21,216,707	100.0

附註：

(1) 假設續租權並無獲行使。

(2) 即將於各所述期間屆滿之租約之每月租金收入，是按該等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。

該等物業及業務

欠租率

下表載列該等物業於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年六月三十日止三個年度以及截至二零零六年九月三十日止三個月之欠租率分析：

物業	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		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 拖欠結餘 ⁽¹⁾	平均 欠租率 ⁽²⁾	平均 拖欠結餘 ⁽¹⁾	平均 欠租率 ⁽²⁾	平均 拖欠結餘 ⁽¹⁾	平均 欠租率 ⁽²⁾	平均 拖欠結餘 ⁽¹⁾	平均 欠租率 ⁽²⁾
	港幣	%	港幣	%	港幣	%	港幣	%
寫字樓								
皇后大道東248號	211,760	0.51	256,227	0.64	144,259	0.38	16,080	0.14
寶恆商業中心	17,115	0.17	10,573	0.10	4,584	0.04	5,758	0.19
富時中心	6,434	0.07	18,854	0.23	66,146	0.71	67,637	2.97
文咸東街135商業 中心物業	5,289	0.09	11,417	0.18	8,597	0.13	21,505	1.25
雲山大廈物業	231,770	4.40 ⁽³⁾	156,803	2.99 ⁽³⁾	—	—	—	—
渣華道108號商業中心	26,057	0.68	27,137	0.64	9,203	0.20	3,428	0.29
新輝商業中心物業	—	—	—	—	—	—	—	—
偉程商業大廈物業	1,097	0.14	947	0.14	1,050	0.16	—	—
永樂街235商業中心	4,495	0.13	21,575	0.62	3,444	0.09	—	—
裕輝商業中心物業	396	0.01	741	0.02	1,070	0.02	—	—
恒港中心	4,021	0.12	9,227	0.29	487	0.01	—	—
安隆商業大廈物業	5,598	0.18	409	0.01	409	0.01	—	—
小計／平均	514,032	0.55	513,910	0.56	239,249	0.25	114,408	0.42
零售								
新都城一期物業	3,180,664	6.74 ⁽⁴⁾	2,342,279	5.05 ⁽⁴⁾	2,631,481	5.89 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	2,290,979	20.91 ⁽⁶⁾
上水中心購物商場	350,392	0.57	370,341	0.55	69,165	0.10	130,434	0.71
光華廣場物業	40,324	0.30	62,903	0.44	47,355	0.31	—	—
百利商業中心物業	80,320	9.62 ⁽⁷⁾	316	0.02	10,708	0.62	—	—
港逸軒物業	—	—	—	—	—	—	—	—
耀星華庭物業	—	—	—	—	—	—	—	—
俊暉華庭物業	—	—	—	—	—	—	—	—
御皇臺物業	192,038	10.63 ⁽⁸⁾	—	—	—	—	—	—
小計／平均	3,843,738	2.98	2,775,839	2.06	2,758,709	2.04	2,421,413	6.76
整體平均	4,357,770	1.96	3,289,749	1.45	2,997,958	1.30	2,535,822	4.04

附註：

- (1) 於有關期間每月月底時之平均拖欠結餘。
- (2) 平均欠租率乃將平均拖欠結餘除以有關期間之月數之預期總租金收入(假設並無拖欠)計算。拖欠指租戶於款項到期日後逾90日仍未支付之應付租金。欠租率並不包括有關物業之停車場部份之欠租率在內，這是由於停車場通常以預繳月租及／或時租方式收費所致。
- (3) 雲山大廈物業於由二零零四財政年度至二零零五財政年度止期間所錄得之平均欠租率，主要是由於期內一名租戶未能繳付租金所致。有關款項其後於二零零五財政年度悉數償付。
- (4) 新都城一期物業由二零零四財政年度至二零零六財政年度期間所錄得之平均欠租率，主要是由於一名前租戶於二零零三財政年度初之前未能繳付租金但其後以分期付款方式繼續支付部份未付租金所致。有關租約已於二零零三財政年度前終止。於完成後，由於買賣將會藉該物業之轉讓而生效，有關賣方(但並非陽光房地產基金集團)將會有權獲得該名前租戶就先前未付租金而支付之任何其他款項。

該等物業及業務

- (5) 新都城一期物業於二零零六財政年度所錄得之平均欠租率，部份與另一名舊有大租戶未能繳付租金所致。有關租約已被終止。
- (6) 新都城一期物業於截至二零零六年九月三十日止三個月所錄得之平均欠租率，主要是由於上文附註(4)所述之前度租戶未能繳付租金，但於上述之三個月期間繼續以分期形式支付未繳付租金金額所致。在計算平均欠租率時，將平均欠租結餘除以上述之三個月期間之預期總租金收入，因此，導致該三個月期間之欠租率較以十二個月期間之預期總租金收入為基準計算之整個財政年度欠租率高。此外，新都城一期物業於截至二零零六年九月三十日止三個月所錄得之平均欠租率，部份亦與其中兩名舊有大租戶未能繳付租金所致。其中一份有關租約已被終止，而另一份有關租約則於二零零六年七月九日屆滿。
- (7) 百利商業中心物業於二零零四財政年度之平均欠租率與二零零三年上半年爆發沙士有關，是由於該物業之零售租戶規模相對較小，於面對突然而來之經濟衰退上較為易受影響所致。
- (8) 御皇臺物業於二零零四財政年度所錄得之平均欠租率，是由於一名較大租戶未能繳交租金所致。有關拖欠款項其後已悉數償付。

市場推廣及租務活動

物業管理人擁有專門之市場推廣隊伍，為該等物業物色合適之目標租戶。該等物業其後積極透過印刷媒體廣告、直銷、宣傳單張及物業代理向該等準租戶推介。物業代理及準租戶亦會定期獲提供有關可供租用寫字樓或零售單位之最新資料。

租約及租約管理

就每項該等物業訂立之租約一般為期兩年至三年，視乎租戶需要及經營歷史以及個別物業之信譽等因素而定。在某些情況下，較大面積單位或準租戶承諾會作出大額初步資本投資之單位會獲批最長達五年之較長租約年期。

雖然陽光房地產基金之部份租戶(如部份銀行租戶)有權於租約屆滿後選擇重續租約，然而大部份租約訂有固定年期，租戶並無續租權。部份租約訂定續租租金會按市場租金釐定，部份租約亦會訂明租金升幅設有上限或設訂最低租金(根據最初租約)。

該等物業之租戶一般須於簽署租約時，以現金或以銀行擔保及／或公司租戶之控股股東及／或董事提供私人擔保代替現金按金之方式，支付一筆金額相等於大約三個月租金、管理費、冷氣費(如適用)及差餉(如適用)之保證按金。保證按金為無抵押及不計息。租戶一般須預先繳交月租。視市況而定，租約有時候會依照市場慣例賦予租戶有限期之免租期，現時之免租期通常為期一至兩個月。部份零售租戶須繳付基本租金或按營業額訂定租金(以較高者為準)，按營業額訂定租金通常是按租戶於租用單位所經營業務錄得之營業總額之百分比計算。部份租約訂明可按租約年期預先釐定租金升幅。

根據租約，租戶一般須負責支付公用設施、管理費、冷氣費(如適用)及政府差餉等開支。租戶通常亦須負責維修單位之內部，並支付與單位內部相關之所有其他開支，而業主通常負責維修單位外部及主要結構。倘若物業或物業之主要部份因不可抗力事件或因租戶

該等物業及業務

疏忽或失責造成的直接或間接結果以外的任何原因，被認定為不適宜使用或完全不可使用，租戶一般可獲租金減免，直至物業再次被認定為適宜佔用為止。租戶一般不會獲准轉讓或分租物業。

大多數租約皆無授予租戶權利可於租約屆滿日期前終止租約。倘若發生若干事件，例如租戶欠交租金或違反契諾，業主則有權終止租約。租戶須根據租約將所租用物業用作政府批地契約及有關樓宇入伙紙准許的用途。

一般事項

就下文每項該等物業之介紹而言：

1. 風險因素

有關作出物業投資的整體性質及風險及此方面與有關物業相關之資料，務請參閱本發售通函「風險因素」一節。

2. 平均租用率及平均月租

於各「平均租用率及平均每月租金」表內：

- a. 每項物業於有關期間之平均租用率乃將該物業於有關期間於每月月底之租用率總數除以有關期間之月份數目；
- b. 每項物業於有關年度可出租總面積之已出租每平方呎之平均月租，乃將有關年度之租金收入除以該年度之月份數目，然後再除以該年度於每月月底該物業之簡單平均已出租面積計算得出。已出租面積為已就租用率作出調整之可出租總面積。在計算平均每月租金收入時，無可出租總面積（例如燈箱）之許可證所衍生之收入已計算在內。惟在計算可出租總面積之已出租每平方呎平均月租時，是將每月租金收入除以並無將並無可出租總面積之許可證計算在內之出租面積計算。

3. 租戶資料之租金收入計算及約滿與續租說明

在「租戶資料」一節及「約滿及續租」一節，為使比較截至二零零六年九月三十日止月份不同租戶貢獻之租金收入前後一致，一個完整月份之應付租金經已呈列或列入計算之內。

於二零零六年九月內但於二零零六年九月三十日前屆滿之租約及許可證，並無列入「租戶資料」一節。