

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對該等物業於二零零六年九月三十日進行之估值而發出之估值報告全文，以供載入本發售通函。



電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

關於： (1) 香港灣仔皇后大道東248號，「皇后大道東248號」(「皇后大道東248號物業」)

(2) 香港上環文咸東街50號寶恆商業中心(「寶恆商業中心物業」)

(3) 香港九龍旺角彌敦道585號富時中心(「富時中心物業」)

(4) 香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部份(「文咸東街135商業中心物業」)

- (5) 香港中環雲咸街73號雲山大廈多個部份(「雲山大廈物業」)
- (6) 香港北角渣華道108號渣華道108號商業中心(「渣華道108號商業中心物業」)
- (7) 香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部份(「新輝商業中心物業」)
- (8) 香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部份(「偉程商業大廈物業」)
- (9) 香港上環永樂街235號永樂街235商業中心(「永樂街235商業中心物業」)
- (10) 香港香港仔香港仔大道208號裕輝商業中心多個部份(「裕輝商業中心物業」)
- (11) 香港九龍尖沙咀金巴利街1B恒港中心(「恒港中心物業」)
- (12) 香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(六樓1號寫字樓單位及二十一樓1號及2號寫字樓單位除外)(「安隆商業大廈物業」)
- (13) 香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場(「新都城一期物業」)
- (14) 香港新界上水智昌路3號上水中心商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)(「上水中心物業」)
- (15) 香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部份(「光華廣場物業」)
- (16) 香港九龍尖沙咀漆咸道南87-105號百利商業中心地下多間舖位(「百利商業中心物業」)

- (17) 香港北角春秧街128號港逸軒地下A、B、E及F單位連後巷天井、地下C及D單位、1樓1號、2號(連同2樓A/C基座)及3號單位及廣告位(「港逸軒物業」)
- (18) 香港北角水星街28號耀星華庭地下1至9號舖位及商業公用地方及設施(「耀星華庭物業」)
- (19) 香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1至7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1至5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部份(「俊暉華庭物業」)
- (20) 香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、1樓第1至24號停車位、2樓1至25號停車位及3樓M1至M10號電單車位(「御皇臺物業」)。

吾等謹遵照管理人(代表陽光房地產基金)最近作出之指示，對上述標題所示將由陽光房地產基金(「陽光房地產基金」)收購之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查冊及查詢，並蒐集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業於二零零六年九月三十日(「以下稱為估值日」)之市場價值之意見。

估值基準

吾等之估值為吾等對物業市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「在進行適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方按公平原則並在知情、審慎及非強逼之情況下於估值日進行交易之物業交易款額。

市場價值乃賣方於市場上合理地獲得之最高售價及買方於市場上合理地取得之最優惠價格。此估算價值尤其不會考慮因如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授與之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素等特殊條款或情況而有所增減之估價。評估物業之市場價值時並無考慮買賣成本，亦無扣減任何有關稅項。

吾等之估值乃按照《房地產投資信託基金守則》第6.8章及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則進行。

估值方法

吾等在對該等物業進行估值時，已參考可於市場上取得之銷售憑證，並在適當情況下以吾等所獲之附表中所列之收入淨額資本化為基準。吾等已考慮有關支銷，並於適當時就可復歸收入潛力作出撥備。

在達致吾等之估值意見時，吾等已考慮相關一般及經濟因素，並特別就近期類似物業之銷售及租賃交易進行研究。在吾等進行估值分析之過程中，吾等主要採用收益資本化法，並以直接比較法進行複查。就是次估值而言，鑒於該等物業具收入帶動性質，吾等認為收益資本化法乃評估有關物業市場價值之最恰當估值方法。

收益資本化

收益資本化法為一項估值方法，據此將每項物業內所有可出租單位之現有租金收入淨額（即租金減除差餉、政府地租及管理費後之淨額），於租約尚餘年期內予以資本化，空置單位則假設按估值日當日之市值租金出租。於現有租約屆滿時，每個單位將被假設按估值日當日之市值租金出租，並根據該物業之政府租契之尚餘年期予以資本化。每項物業之市場價值將由該等租期內之出租部份之收入之資本化價值、作適當遞延之復歸收入資本化價值（即市值租金）及空置部份之資本化價值計算。

每項物業所有可出租單位之市值租金乃參考有關物業其他出租單位之租金及鄰近類似物業之租務情況釐訂。所採用之資本化比率乃參考分析市場交易所得之收益率及吾等就物業投資者對市場預測之認識而釐定。此預期回報間接反映投資項目之質素、日後之預期租金增長潛力，以及資本增值、經營成本、風險因素及類似因素。

直接比較

作為協助進行估值之方法，吾等亦曾考慮以直接比較法作為參考，以核實收益資本化法達致之估值。此方法透過收集約於估值日之可比較銷售交易，並對每平方呎之價格進行分析。接著將收集所得之可比較銷售交易作出調整以計及物業與可比較項目之差異，包括時間、地點、交通方便程度、樓齡、樓宇質素及狀況、設施及類似因素。

業權調查

吾等並無獲提供有關該等物業業權文件之摘要，但吾等已向土地註冊處查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，或查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本之修訂。吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔任何責任，因吾等認為這屬閣下之法律顧問之責任範圍。

在進行估值時，吾等已注意到管理人之法律顧問發出有關物業租賃權屬之法律意見並獲提供一份意見副本。

估值考慮

吾等在頗大程度上依賴指示方所提供之資料，並已接納就有關規劃批准或法定通告、地役權、土地年期、租務情況、地盤及樓面面積等事項及所有其他相關事項所給予吾等之意見。吾等並無理由懷疑指示方提供予吾等之資料之真實性及準確性，並已獲指示方告知所獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關物業之樓面面積之準確性，且吾等假設送交吾等之文件所示之樓面面積準確無誤。估值證書所載之量度、測量及面積乃按指示方提供予吾等之文件內所載資料計算，因此僅為約數。

吾等曾視察各項估價物業之外貌，及在可能情況下視察各項物業之內部。然而，吾等並無進行結構測量。惟在吾等之視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞，但吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或在任何其他結構上出現損壞。吾等亦無對任何樓宇設備進行測試。

吾等之報告並無考慮物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行銷售時可能所生之任何費用或稅項。除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

於估值日吾等對每項物業之市值意見如下：

	物業	概約可出租 總面積	車位數目	於二零零六年 九月三十日之市值	所採用之 資本化比率*
		平方呎			%
1	皇后大道東248號物業	376,381	46	港幣2,341,000,000元	零售：5.0% 寫字樓：4.2%
2	寶恆商業中心物業	117,909	不適用	港幣422,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.3%
3	富時中心物業	51,767	不適用	港幣329,000,000元	零售：4.5% 寫字樓：4.7%
4	文咸東街135商業中心物業	63,915	不適用	港幣230,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.3%
5	雲山大廈物業	40,114	不適用	港幣254,000,000元	零售：5.0% 寫字樓：4.2%
6	渣華道108號商業中心物業	37,923	不適用	港幣147,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.7%
7	新輝商業中心物業	26,151	不適用	港幣100,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.9%
8	偉程商業大廈物業	16,321	不適用	港幣26,000,000元	零售：5.5% 寫字樓：5.0%
9	永樂街235商業中心物業	52,285	不適用	港幣168,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.3%
10	裕輝商業中心物業	42,751	不適用	港幣124,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：5.0%
11	恒港中心物業	29,802	不適用	港幣123,000,000元	零售：5.3% 寫字樓：4.8%
12	安隆商業大廈物業	25,564	不適用	港幣107,000,000元	零售：4.8% 寫字樓：4.6%
13	新都城一期物業	188,889	452	港幣1,811,000,000元	零售：4.5%
14	上水中心物業	122,339	297	港幣2,190,000,000元	零售：4.5%
15	光華廣場物業	64,842	不適用	港幣458,000,000元	零售：5.0% 寫字樓：5.3%
16	百利商業中心物業	7,934	不適用	港幣56,000,000元	零售：5.0%

物業	概約可出租 總面積	車位數目	於二零零六年 九月三十日之市值	所採用之 資本化比率*
	平方呎	不計 電單車車位及 單車車位		%
17 港逸軒物業	7,086	不適用	港幣65,000,000元	零售：5.3%
18 耀星華庭物業	4,226	不適用	港幣46,000,000元	零售：5.3%
19 俊暉華庭物業	8,625	不適用	港幣20,000,000元	零售：5.5%
20 御皇臺物業	9,565	49	港幣73,000,000元	零售：5.9%
總計	1,294,389	844	港幣9,090,000,000元	

* 資本化比率指個別物業參考於估值日該類別物業之市場收益率後之預期收益率。

本報告之分析、意見及結論受吾等估值證書所載之假設及規限條件所限制，並為吾等無偏見之個人專業分析、意見及結論。吾等於該等物業並無現有或潛在權益，且並非有關連機構或與受託人、管理人及包銷商或陽光房地產基金已與之訂約之其他人士有任何關係。估值師之報酬並非與所呈報之價值或是否偏向對賣方有利之估值、估值之金額、預計之結果有否實現，或其後是否有發生特定事件掛鉤。

隨函附奉估值證書及市場概覽。

此致

恒基陽光資產管理有限公司

香港

灣仔

皇后大道東248號30樓

滙豐機構信託服務(亞洲)有限公司

香港

皇后大道中1號

(陽光房地產基金受託人)

香港上海滙豐銀行有限公司

香港

皇后大道中1號

德意志銀行香港分行

香港

皇后大道中2號

長江集團中心55樓

麥格理證券股份有限公司

香港中環

添美道1號

中信大廈19樓 台照

第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司

董事總經理

陳超國*

MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)

謹啟

二零零六年十二月八日

* 陳超國先生為特許產業測量師，MSc, FRICS, FHKIS, MCI Arb, RPS (GP)，自一九八七年六月以來一直擔任合資格估值師，在評估香港物業方面有約22年經驗。

估值證書

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
1 香港灣仔皇后大道東248號，「皇后大道東248號」	「皇后大道東248號」為一幢40層高(包括一層機電樓層)之商業樓宇，附設停車場設施，建於一個登記地盤面積約1,455.69平方米(15,669平方呎)之L型地盤之上。該樓宇於一九九八年落成。	該物業之寫字樓及零售部份根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零一一年一月，總月租約港幣4,272,243元，不包括差餉、管理費及冷氣費。	港幣 2,341,000,000元	2.3%
內地段第506號A、B、C、E及F段之餘段；內地段第506號B段第1及第2分段之餘段；內地段第387號A、B、C、D、E及F段之餘段；內地段第387號G、H段及餘段；內地段第506號之餘段；內地段第506號C段第1、2、3、4及5分段。	該樓宇之地下為商舖及食肆，一樓至四樓為停車場，五樓則劃作機電樓層，而六樓至四十二樓為寫字樓(不設十四樓、二十四樓及三十四樓樓層)。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約34,966.65平方米(376,381平方呎)，而淨面積總計約29,115.38平方米(313,398平方呎)。 該物業亦包括8個貨車車位及38個車位，設於該樓宇一至四樓。 內地段第506號乃根據政府地契持有，年期由一八五五年十一月十六日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為36英鎊10先令。 內地段第387號乃根據政府地契持有，年期由一八五五年三月十六日計起為期999年。有關地段每年應付政府地租為20英鎊4先令又10便士。	多項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續租一至三年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約95.4%(不計車位)。 該物業之車位按月租及時租基準出租，二零零六年九月之總收入約港幣186,635元，不包括經營開支、差餉、政府地租及管理費。 多項空間按十一項許可證出租，大部份為期二至三年，最後之租約屆滿日期為二零零九年三月，每月總收入約港幣15,965元，不包括差餉及管理費。		

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為積威置業有限公司(10,000份之7,842份)、興彰有限公司(10,000份之445份)及夏爽有限公司(10,000份之1,713份)(以分權共有人形式共同擁有)。
- (2) 該物業受(其中包括)向土地註冊處登記日期為一九八一年十二月三十一日之官契修訂書(參閱契約備忘錄第UB2190879號)及於一九九八年十二月三十日發出之兩份不反對通知書(參閱契約備忘錄第UB7657280及UB7657292號)所約束。
- (3) 根據灣仔分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入及二零零六年九月之停車場每月平均收入計算。
- (7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不包括許可證協議及車位)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	358,900	95.4
空置	17,481	4.6
總計	376,381	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零四年六月三十日止年度	35,224	9.8	282,427	6.6	5	7.6
截至二零零五年六月三十日止年度	67,399	18.8	703,129	16.5	17	25.8
截至二零零六年六月三十日止年度	251,105	70.0	3,157,567	73.9	43	65.1
截至二零零六年九月三十日止三個月	5,172	1.4	129,120	3.0	1	1.5
總計	358,900	100.0	4,272,243	100.0	66	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	66,608	18.5	629,517	14.7	19	28.8
截至二零零八年六月三十日止年度	58,486	16.3	636,355	14.9	19	28.8
截至二零零九年六月三十日止年度	196,431	54.7	2,602,076	60.9	25	37.9
截至二零一零年六月三十日止年度	21,735	6.1	235,100	5.5	2	3.0
截至二零一一年六月三十日止年度	15,640	4.4	169,195	4.0	1	1.5
總計	358,900	100.0	4,272,243	100.0	66	100.0

租約年期之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
一年以上，最長兩年	65,065	18.1	837,668	19.6	28	42.4
兩年以上，最長三年	216,182	60.2	2,601,809	60.9	30	45.5
三年以上，最長四年	62,013	17.3	663,571	15.5	7	10.6
四年以上，最長五年	15,640	4.4	169,195	4.0	1	1.5
總計	358,900	100.0	4,272,243	100.0	66	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
2 香港上環文咸東街50號寶恒商業中心	寶恒商業中心為一幢28層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約720.27平方米(7,753平方呎)之梯形地盤上。該樓宇於一九九八年落成。	該物業之寫字樓及零售部份根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年三月，總月租約港幣1,061,334元，不包括差餉、管理費及冷氣費。	港幣 422,000,000元	3.0%
內地段第15號之餘段，海旁地段第142號A段之餘段；海旁地段第142號A段第2分段；海旁地段第142號之餘段；海旁地段第144號A段之餘段；海旁地段第144號A段第2分段之餘段；海旁地段第144號C段之餘段；海旁地段第144號之餘段	該樓宇之地下及一樓為商舖，而二樓至二十七樓為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約10,954.01平方米(117,909平方呎)，而淨面積總計約9,031.12平方米(97,211平方呎)。 該物業亦包括地下之天井，面積約16.50平方米(178平方呎)。 內地段第15號乃根據政府地契持有，年期由一八六零年十二月二十六日計起為期999年。該地段有關部份每年應付政府地租為港幣11.9元。	其中兩項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續租一至二年，惟不少於目前每月租金。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約87.8%(不計天井)。		
	海旁地段第142號及第144號乃根據各自相關之政府地契持有，年期均由一八六零年十二月二十六日計起為期981年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣124.8元。			

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為沛達發展有限公司。
- (2) 該物業受(其中包括)向土地註冊處登記香港總督之代表助理登記註冊事務官於一九八九年六月二十七日所發出之兩項許可證給予卓勁置業有限公司及其繼承人或承讓人所限。
- (3) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。
- (7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不包括天井)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	103,497	87.8
空置	14,412	12.2
總計	117,909	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零四年六月三十日止年度	954	0.9	6,678	0.6	1	0.9
截至二零零五年六月三十日止年度	47,250	45.7	392,923	37.0	51	44.7
截至二零零六年六月三十日止年度	44,251	42.7	516,794	48.7	45	39.5
截至二零零六年九月三十日止三個月	11,042	10.7	144,939	13.7	17	14.9
總計	103,497	100.0	1,061,334	100.0	114	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	58,536	56.6	526,942	49.7	58	50.9
截至二零零八年六月三十日止年度	34,569	33.4	401,657	37.8	40	35.1
截至二零零九年六月三十日止年度	10,392	10.0	132,735	12.5	16	14.0
總計	103,497	100.0	1,061,334	100.0	114	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	11,178	10.8	143,181	13.5	8	7.0
一年以上，最長兩年	88,916	85.9	885,771	83.4	101	88.6
兩年以上，最長三年	3,403	3.3	32,382	3.1	5	4.4
總計	103,497	100.0	1,061,334	100.0	114	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
3 香港九龍旺角彌敦道585號富時中心。 九龍內地段第6827號A段之餘段及九龍內地段第7097號之餘段	富時中心為一幢26層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，建於一個登記地盤面積約300.30平方米(3,232平方呎)之長方形地盤上。該樓宇於一九九六年落成。 該樓宇之地下至三樓為商舖，四樓劃作機電樓層，而五樓至二十五樓則為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,809.27平方米(51,767平方呎)，而淨面積總計約3,218.78平方米(34,647平方呎)。 九龍內地段第6827號及第7097號乃分別根據重批條件第5654號及5759號持有，年期皆由一八八七年十二月二十五日計起為期150年。九龍內地段第6827號A段以及九龍內地段第7097號之每年應付政府地租分別為港幣78元及港幣150元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，總月租約港幣867,411元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 多項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續租一年或兩年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約89.2%。	港幣 329,000,000元	3.2%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為威發隆發展有限公司。
- (2) 根據旺角分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業」之區域內。
- (3) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (4) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。

- (5) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。
- (6) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	46,202	89.2
空置	5,565	10.8
總計	51,767	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	14,026	30.4	349,924	40.3	16	30.8
截至二零零六年六月三十日止年度	25,424	55.0	390,888	45.1	30	57.7
截至二零零六年九月三十日止三個月	6,752	14.6	126,599	14.6	6	11.5
總計	46,202	100.0	867,411	100.0	52	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	15,670	33.9	200,333	23.1	23	44.2
截至二零零八年六月三十日止年度	23,037	49.9	532,496	61.4	24	46.2
截至二零零九年六月三十日止年度	4,905	10.6	84,077	9.7	4	7.7
截至二零一零年六月三十日止年度	2,590	5.6	50,505	5.8	1	1.9
總計	46,202	100.0	867,411	100.0	52	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	4,100	8.9	69,409	8.0	9	17.3
一年以上，最長兩年	35,706	77.3	509,163	58.7	40	76.9
兩年以上，最長三年	6,396	13.8	288,839	33.3	3	5.8
總計	46,202	100.0	867,411	100.0	52	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
4 香港上環文咸東街135號文咸東街135商業中心多個部份(請參閱附註1)	文咸東街135商業中心為一幢25層高之商業樓宇(包括一層機電樓層)，於二零零零年落成。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年二月，總月租約港幣591,531元，不包括差餉及管理費。	港幣 230,000,000元	3.1%
海旁地段第173號A及B段之餘段，海旁地段第173號之餘段及內地段第6896號25,000份之19,802份	該樓宇之地下為商舖，而一樓至二十四樓為寫字樓用途，三樓則劃作機電樓層。 該物業包括該樓宇之大部份單位，可出租總面積合共約5,937.85平方米(63,915平方呎)，而淨面積總計約4,065.87平方米(43,765平方呎)。 海旁地段第173號乃根據政府地契持有，年期由一八六零年十二月二十六日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣79.87元。 內地段第6896號乃根據政府地契持有，年期由一九五二年十一月十四日計起為期75年(可再續期75年)。每年應付政府地租為港幣196元。	其中五項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續租一年或兩年，惟不會少於目前每月租金。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約86.8%。		

附註：

- (1) 該物業包括地下第1、第2、第6及第7號商舖；一樓、二樓、六樓至二十一樓及二十四樓之第1至第5號寫字樓單位。
- (2) 該物業之登記擁有人為Tinselle Investment Limited。
- (3) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。

- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。
- (7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	55,477	86.8
空置	8,438	13.2
總計	63,915	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	27,268	49.1	263,586	44.6	33	46.5
截至二零零六年六月三十日止年度	22,898	41.3	264,399	44.7	29	40.8
截至二零零六年九月三十日止三個月	5,311	9.6	63,546	10.7	9	12.7
總計	55,477	100.0	591,531	100.0	71	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	32,707	59.0	318,277	53.8	44	62.0
截至二零零八年六月三十日止年度	18,973	34.2	227,204	38.4	21	29.6
截至二零零九年六月三十日止年度	3,797	6.8	46,050	7.8	6	8.5
總計	55,477	100.0	591,531	100.0	71	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	6,835	12.3	71,567	12.1	14	19.7
一年以上，最長兩年	43,815	79.0	476,083	80.5	54	76.1
兩年以上，最長三年	4,827	8.7	43,881	7.4	3	4.2
總計	55,477	100.0	591,531	100.0	71	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
5 香港中環雲 咸街73號雲 山大廈多個 部份(請參閱 附註1) 內地段第 5025號、 7968號及內 地段第994號 A段B分段之 餘段之 200,000份 之131,218份	雲山大廈為一幢27層 高之商業樓宇，於一 九九九年落成。 該樓宇之地下上層及 下層為商舖用途，而 一樓至二十五樓為寫 字樓用途。 該物業包括該樓宇之 大部份單位，可出租 總面積合共約3,726.68 平方米(40,114平方 呎)，而淨面積總計約 2,598.10平方米 (27,966平方呎)。 該物業亦包括多個位 於地下上下層之平 台，總面積約34.37平 方米(370平方呎)。 內地段第5025號及 994號乃分別根據政府 地契持有，年期均由 一八四三年六月二十 六日計起為期999年。 每年應付政府地租為 港幣146元。 內地段第7968號乃根 據交換條件第8224號 之政府地契持有，年 期由一八四四年一月 二十二日計起為期999 年。每年應付政府地 租為港幣30元。	該物業根據多項不同 年期之租約出租，最 後之租約屆滿日期為 二零零九年六月，總 月租約港幣572,630 元，不包括差餉、管 理費及冷氣費。 其中四項租約附帶選 擇權，讓租戶於約滿 後按屆時之市值租金 續一年或兩年，惟不 會少於目前每月租 金。 該物業於二零零六年 九月三十日之出租率 約77.4%(不計平 台)。	港幣 254,000,000元	2.7%

附註：

- (1) 該物業包括地下高層第1號商舖(連同其連接之所有平台)；地下低層第3號商舖(連同其連接之所有平台)及第4號商舖；二樓至七樓、九樓、十樓、十四樓至十七樓及十九樓至二十一樓之第1號寫字樓單位；二十五樓之第1號寫字樓單位(複式)；二樓至七樓、九樓、十樓、十三樓、十四樓至十七樓、十九樓至二十一樓及二十五樓之第2號寫字樓單位。
- (2) 該物業之登記擁有人為旺信發展有限公司。
- (3) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。
- (7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計平台)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	31,058	77.4
空置	9,056	22.6
總計	40,114	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	8,503	27.4	106,752	18.6	7	35.0
截至二零零六年六月三十日止年度	22,555	72.6	465,878	81.4	13	65.0
總計	31,058	100.0	572,630	100.0	20	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	7,351	23.7	94,252	16.5	6	30.0
截至二零零八年六月三十日止年度	22,547	72.6	449,378	78.4	13	65.0
截至二零零九年六月三十日止年度	1,160	3.7	29,000	5.1	1	5.0
總計	31,058	100.0	572,630	100.0	20	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
一年以上，最長兩年	28,746	92.6	531,130	92.8	18	90.0
兩年以上，最長三年	2,312	7.4	41,500	7.2	2	10.0
總計	31,058	100.0	572,630	100.0	20	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
6 香港北角渣 華道108號渣 華道108號商 業中心 內地段第 3539號C及D 段	渣華道108號商業中心為一幢25層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約228.26平方米(2,457平方呎)之長方型地盤之上。該樓宇於一九九八年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，而一樓至二十四樓則為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約3,523.13平方米(37,923平方呎)，而淨面積總計約2,386.10平方米(25,684平方呎)。 內地段第3539號乃根據政府地契持有，年期由一九三三年六月十二日計起為期75年(可再續約75年)。每年應付政府地租為港幣22.7元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零八年十一月，總月租約港幣396,515元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 其中一份租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約84.5%。	港幣 147,000,000元	3.2%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為寶添發展有限公司(擁有三分之二)及加隆置業有限公司(擁有三分之一)(以分權共有人形式共同擁有)。
- (2) 根據北角分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (3) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (4) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (5) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(6) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	32,040	84.5
空置	5,883	15.5
總計	37,923	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	10,583	33.0	126,634	31.9	10	37.0
截至二零零六年六月三十日止年度	19,988	62.4	247,104	62.4	15	55.6
截至二零零六年九月三十日止三個月	1,469	4.6	22,777	5.7	2	7.4
總計	32,040	100.0	396,515	100.0	27	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	11,321	35.3	133,498	33.7	11	40.8
截至二零零八年六月三十日止年度	10,729	33.5	162,019	40.8	13	48.1
截至二零零九年六月三十日止年度	9,990	31.2	100,998	25.5	3	11.1
總計	32,040	100.0	396,515	100.0	27	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	731	2.3	10,600	2.7	1	3.7
一年以上，最長兩年	22,057	68.8	297,094	74.9	24	88.9
兩年以上，最長三年	7,783	24.3	74,718	18.8	1	3.7
三年以上，最長四年	1,469	4.6	14,103	3.6	1	3.7
總計	32,040	100.0	396,515	100.0	27	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
7 香港九龍旺角新填地街576號新輝商業中心多個部份(請參閱附註1)	新輝商業中心為一幢15層高之商業樓宇，於一九九八年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，而一樓至十四樓則為寫字樓用途。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零八年九月，總月租約港幣301,182元，不包括差餉、管理費及冷氣費。	港幣 100,000,000元	3.5%
九龍內地段第10813號、10814號及10815號餘段15,000份之11,951份	該物業包括地下之四間商舖，以及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約2,429.49平方米(26,151平方呎)，而淨面積總計約1,667.50平方米(17,949平方呎)。 該物業亦包括二樓及三樓之多個平台，總面積約53.14平方米(572平方呎)，而天台面積約72.65平方米(782平方呎)。 九龍內地段第10813號、10814號及10815號乃分別根據增批地契條件第12068號、12269號及12259號持有，年期均由一九八五年六月二十八日計起至二零四七年六月三十日止，每年政府地租為每項地段當時應課差餉租值之3%。	該物業於二零零六年九月三十日之出租率為87.1%(不計平台及天台)。		

附註：

- (1) 該物業包括地下A至D商舖；一樓、七樓、八樓、九樓及十一樓A至E寫字樓單位；3樓A至E寫字樓單位(各連所屬之平台)；二樓及六樓A至D寫字樓單位；二樓E寫字樓單位及所屬平台；十樓C及E寫字樓單位；十二樓A至C寫字樓單位；十三樓B至D寫字樓單位以及十四樓A至E寫字樓單位(各連所屬之天台)，保留部份A及保留部份B。

- (2) 該物業之登記擁有人為基駿發展有限公司(就八樓A、B及C寫字樓單位而言，將會轉讓予裕來地產發展有限公司)及裕來地產發展有限公司(就餘下物業而言)。
- (3) 該物業受(其中包括)三份已向土地註冊處登記日期同為一九九七年五月七日及一份日期為一九九八年七月二十二日合共四份批約修訂公函(請分別參閱契約備忘錄第UB7109279號、第UB7109280號及第UB7109281號以及第UB7542467號)所限。
- (4) 根據旺角分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。
- (5) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (6) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (7) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。
- (8) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計平台及天台)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	22,776	87.1
空置	3,375	12.9
總計	26,151	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	5,780	25.4	96,076	31.9	12	32.4
截至二零零六年六月三十日止年度	13,863	60.8	171,530	57.0	21	56.8
截至二零零六年九月三十日止三個月	3,133	13.8	33,576	11.1	4	10.8
總計	22,776	100.0	301,182	100.0	37	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	9,497	41.7	133,794	44.4	20	54.1
截至二零零八年六月三十日止年度	7,129	31.3	106,055	35.2	12	32.4
截至二零零九年六月三十日止年度	6,150	27.0	61,333	20.4	5	13.5
總計	22,776	100.0	301,182	100.0	37	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	5,598	24.6	55,024	18.3	9	24.3
一年以上，最長兩年	13,779	60.5	214,964	71.3	26	70.3
兩年以上，最長三年	3,399	14.9	31,194	10.4	2	5.4
總計	22,776	100.0	301,182	100.0	37	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
8 香港九龍油麻地偉晴街77號偉程商業大廈多個部份(請參閱附註1)	偉程商業大廈為一幢19層高之商業樓宇，於一九九七年落成。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，總月租約港幣63,862元，不包括差餉、管理費及冷氣費。	港幣 26,000,000元	2.9%
九龍內地段第6167號及6168號餘段8,100份之6,691份	該物業之地下及一樓為商舖用途，而二樓至十八樓為寫字樓用途。	其中一項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一年。		
	該物業包括地下及一樓三間商舖，以及上層多間寫字樓單位，可出租總面積合共約1,516.26平方米(16,321平方呎)，而淨面積總計約821.63平方米(8,844平方呎)。	該物業於二零零六年九月三十日之出租率約62.3%。		
	九龍內地段第6167號及6168號乃分別根據政府地契持有，年期由一九七四年九月十八日計起為期75年，該地段有關部份每年之政府地租總額為港幣57,566元。			

附註：

- (1) 該物業包括地下2號商舖、一樓1號及2號商舖、二樓1號寫字樓單位、三樓至七樓及九樓至十八樓1號及2號寫字樓單位。
- (2) 該物業之登記擁有人為盈福發展有限公司。
- (3) 根據油麻地分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	10,173	62.3
空置	6,148	37.7
總計	16,321	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	1,583	15.6	8,255	12.9	3	14.3
截至二零零六年六月三十日止年度	7,007	68.8	44,550	69.8	15	71.4
截至二零零六年九月三十日止三個月	1,583	15.6	11,057	17.3	3	14.3
總計	10,173	100.0	63,862	100.0	21	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	4,747	46.6	28,153	44.1	10	47.6
截至二零零八年六月三十日止年度	3,843	37.8	24,652	38.6	8	38.1
截至二零零九年六月三十日止年度	904	8.9	6,304	9.9	2	9.5
截至二零一零年六月三十日止年度	679	6.7	4,753	7.4	1	4.8
總計	10,173	100.0	63,862	100.0	21	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	3,164	31.1	19,897	31.2	7	33.3
一年以上，最長兩年	6,330	62.2	39,212	61.4	13	61.9
兩年以上，最長三年	679	6.7	4,753	7.4	1	4.8
總計	10,173	100.0	63,862	100.0	21	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
9 香港上環永樂街235號永樂街235商業中心 海旁地段第37A號A及B段之餘段	「永樂街235商業中心」為一幢26層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約282.42平方米(3,040平方呎)之不規則型地盤之上。該樓宇於二零零零年落成。 該樓宇之地下劃作為商舖，一樓為商舖／寫字樓用途，而二樓至二十八樓則劃作為寫字樓(不設四樓、十四樓、及二十四樓)。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約4,857.40平方米(52,285平方呎)，而淨面積總計約3,334.91平方米(35,897平方呎)。 海旁地段第37A號乃根據政府地契持有，年期由一八六三年十二月二十六日計起為期979年。每年應付政府地租為港幣20元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零八年七月，總月租約港幣323,451元，不包括差餉及管理費。 其中一項租約附帶可選擇續約權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一年，惟不少於目前租金。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約75.1%。	港幣 168,000,000元	2.3%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為建巧投資有限公司。
- (2) 根據西營盤及上環分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (3) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (4) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (5) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(6) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	39,259	75.1
空置	13,026	24.9
總計	52,285	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	15,325	39.0	119,776	37.0	19	35.8
截至二零零六年六月三十日止年度	23,165	59.0	197,138	61.0	33	62.3
截至二零零六年九月三十日止三個月	769	2.0	6,537	2.0	1	1.9
總計	39,259	100.0	323,451	100.0	53	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	20,505	52.2	161,944	50.1	28	52.8
截至二零零八年六月三十日止年度	17,985	45.8	154,970	47.9	24	45.3
截至二零零九年六月三十日止年度	769	2.0	6,537	2.0	1	1.9
總計	39,259	100.0	323,451	100.0	53	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	5,949	15.1	48,320	14.9	10	18.9
一年以上，最長兩年	32,541	82.9	268,979	83.2	42	79.2
兩年以上，最長三年	769	2.0	6,152	1.9	1	1.9
總計	39,259	100.0	323,451	100.0	53	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
10 香港香港仔 香港仔大道 208號裕輝商 業中心多個 部份(請參閱 附註1) 香港仔 內地段 第62號A、 B、C段及 餘段25,000份 之18,013份	裕輝商業中心為一幢26層高之商業樓宇，於一九九七年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，四樓劃作機電樓層，而一樓至三樓及五樓至二十五樓則劃作為寫字樓。 該物業包括地下三個商舖單位及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約3,971.66平方米(42,751平方呎)，而淨面積總計約2,532.24平方米(27,257平方呎)。 該物業亦包括一樓兩個平台，總面積約80.73平方米(869平方呎)，而天台面積約92.72平方米(998平方呎)。 香港仔內地段第62號乃根據政府地契持有，年期由一八六零年十二月二十六日計起為期999年。每年應付政府地租為港幣7.28元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年八月，總月租約港幣399,300元，不包括差餉及管理費。 該物業(不包括平台及天台)於二零零六年九月三十日之出租率約78.1%。	港幣 124,000,000元	3.9%

附註：

- (1) 該物業包括地下4號、5號和6號商舖；一樓之1號寫字樓單位(連同所屬平台)；一樓之2至5號寫字樓單位；一樓之6號寫字樓單位(連同所屬平台)；二樓之3、4及5號寫字樓單位，三樓之1至6號寫字樓單位；七樓、九樓、十一樓、十二樓、十四樓、十五樓、十六樓、十八樓、十九樓、二十一樓、二十二樓、二十三樓及二十四樓；八樓之1、2、3、4及6號寫字樓單位；十樓之1、2、3、4及6號寫字樓單位；十三樓之3、4及6號寫字樓單位；十七樓之1、2、3、4及5號寫字樓單位；二十樓之1、3、4、5及6號寫字樓單位；及二十五樓之1、2、4、5及6號寫字樓單位。
- (2) 該物業之登記擁有人為利萬發展有限公司。

- (3) 根據香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。
- (7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不包括平台及天台)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	33,380	78.1
空置	9,371	21.9
總計	42,751	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	6,204	18.6	53,195	13.3	17	19.5
截至二零零六年六月三十日止年度	19,624	58.8	262,623	65.8	47	54.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	7,552	22.6	83,482	20.9	23	26.5
總計	33,380	100.0	399,300	100.0	87	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	10,379	31.1	98,926	24.8	29	33.3
截至二零零八年六月三十日止年度	17,685	53.0	240,960	60.3	44	50.6
截至二零零九年六月三十日止年度	4,787	14.3	53,224	13.3	12	13.8
截至二零一零年六月三十日止年度	529	1.6	6,190	1.6	2	2.3
總計	33,380	100.0	399,300	100.0	87	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	5,328	16.0	57,831	14.5	20	23.0
一年以上，最長兩年	25,058	75.0	307,203	76.9	59	67.8
兩年以上，最長三年	2,994	9.0	34,266	8.6	8	9.2
總計	33,380	100.0	399,300	100.0	87	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
11 香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恒港中心 九龍內地段第9455號餘段及9639號餘段	恒港中心物業為一幢21層高之商業樓宇，建於一個登記地盤面積約224.73平方米(2,419平方呎)之長方形地盤之上。該樓宇於一九九九年落成。 該樓宇之地下及一樓劃為商舖，二樓劃作機電樓層，而三樓至二十樓則劃為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇之全部單位，可出租總面積合共約2,768.67平方米(29,802平方呎)，而淨面積總計約1,777.31平方米(19,131平方呎)。 九龍內地段第9455號及9639號乃分別根據重批條件第9401號及9502號之政府地契持有，年期同樣由一八九二年十二月二十五日計起為期150年。每年政府地租為港幣284元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，總月租約港幣368,158元，不包括差餉及管理費。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約95.1%。 多個招牌按一項許可證出租，為期三年，將於二零零七年七月屆滿，每月許可證費用為港幣750元。	港幣 123,000,000元	3.6%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為昌明科技有限公司。
- (2) 根據尖沙咀分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業」之區域內。
- (3) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (4) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (5) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(6) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合（不計招牌）之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	28,341	95.1
空置	1,461	4.9
總計	29,802	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	10,860	38.3	106,709	29.0	10	34.5
截至二零零六年六月三十日止年度	13,160	46.4	189,243	51.4	15	51.7
截至二零零六年九月三十日止三個月	4,321	15.3	72,206	19.6	4	13.8
總計	28,341	100.0	368,158	100.0	29	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	11,515	40.6	128,061	34.8	11	38.0
截至二零零八年六月三十日止年度	14,674	51.8	201,072	54.6	16	55.2
截至二零零九年六月三十日止年度	730	2.6	10,585	2.9	1	3.4
截至二零一零年六月三十日止年度	1,422	5.0	28,440	7.7	1	3.4
總計	28,341	100.0	368,158	100.0	29	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	2,169	7.7	33,181	9.0	2	6.9
一年以上，最長兩年	21,753	76.7	285,596	77.6	24	82.8
兩年以上，最長三年	4,419	15.6	49,381	13.4	3	10.3
總計	28,341	100.0	368,158	100.0	29	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
12 香港灣仔駱克道276-278號安隆商業大廈(6樓1號寫字樓單位及21樓1號及2號寫字樓單位除外)	安隆商業大廈為一幢23層高之商業樓宇，於一九八四年落成。 該樓宇之地下劃為商舖，而一樓至二十二樓劃為寫字樓用途。 該物業包括該樓宇地下之商舖及上層多個寫字樓單位，可出租總面積合共約2,374.95平方米(25,564平方呎)，而淨面積總計約1,618.36平方米(17,420平方呎)。 該物業亦包括四樓兩個平台，總面積約46.92平方米(505平方呎)，而天台面積約28.80平方米(310平方呎)。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零八年八月，總月租約港幣333,771元，不包括差餉及管理費。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約95.8%(不計平台及天台)。	港幣 107,000,000元	3.7%
內地段第7061號餘段及7062號餘段100份之94份	內地段第7061號及7062號乃分別根據政府地契持有，年期由一九二八年五月十一日計起為期99年，另可再續期99年。每年應付政府地租為港幣20元。			

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為旺冠發展有限公司。
- (2) 根據灣仔分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (3) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (4) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (5) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(6) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合（不計平台及天台）之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積（平方呎）	佔總計之百分比
已租	24,488	95.8
空置	1,076	4.2
總計	25,564	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 （平方呎）	佔總計之 百分比	月租 （港幣元）	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	5,737	23.4	171,857	51.5	8	22.9
截至二零零六年六月三十日止年度	15,812	64.6	133,611	40.0	22	62.9
截至二零零六年九月三十日止三個月	2,939	12.0	28,303	8.5	5	14.2
總計	24,488	100.0	333,771	100.0	35	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 （平方呎）	佔總計之 百分比	月租 （港幣元）	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	10,396	42.5	212,981	63.8	15	42.9
截至二零零八年六月三十日止年度	11,153	45.5	92,487	27.7	15	42.9
截至二零零九年六月三十日止年度	2,939	12.0	28,303	8.5	5	14.2
總計	24,488	100.0	333,771	100.0	35	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 （平方呎）	佔總計之 百分比	月租 （港幣元）	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	5,197	21.2	46,504	13.9	8	22.8
一年以上，最長兩年	18,753	76.6	281,887	84.5	26	74.3
兩年以上，最長三年	538	2.2	5,380	1.6	1	2.9
總計	24,488	100.0	333,771	100.0	35	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
13 香港新界西貢將軍澳運亨路1號新都城一期商業發展項目及停車場 將軍澳市地段第36號 690,000 份之 178,377份	新都城一期由一座樓高3層(地下至第二層)之商場／停車場平台，連同其上蓋6幢住宅大廈組成。該發展項目於一九九六年落成。 該物業包括地下及第二層商場／停車場平台之所有舖位，可出租總面積合共約17,548.22平方米(188,889平方呎)，而淨面積總計約11,117.34平方米(119,667平方呎)。 該物業亦包括452個車位、20個電單車車位及14個單車車位，設於該樓宇之地下至第二層。 將軍澳市地段第36號乃根據新批租約第8275號持有，年期由一九九三年十一月二十九日計起至二零四七年六月三十日屆滿，每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。	該物業之舖位根據不同年期之租約／許可證出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，每月基本月租總收入約港幣3,954,665元，不包括差餉、管理費及冷氣費。其中一項以營業額租金安排方式計算之租約，於二零零六年九月所應收按營業額訂租金約港幣9,250元。 多項租約附帶可選擇續約權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一至三年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約83.9%(不計車位及燈箱)。 該物業之車位按月租及時租基準出租，二零零六年九月之總收入約港幣407,214元，不包括經營開支、差餉、政府地租及管理費。 六個燈箱按三份許可證出租，為期半年或一年，最後之屆滿日期為二零零七年九月，每月租金總額達港幣2,650元。	港幣 1,811,000,000元	2.8%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為Camleigh Investment Limited (34.68%)、康翠發展有限公司(26.59%)及崇景建業有限公司(38.73%) (以分權共有人形式共同擁有)，並有條件地同意將物業轉讓予Crownwill Limited。
- (2) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記兩份日期分別為一九九四年五月二十三日及一九九六年五月二十九日之批約修訂公函(參閱契約備忘錄第SK220858號及第SK250379號)所限。
- (3) 根據將軍澳分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入(包括按營業額收取之租金)及二零零六年九月每月停車場收入計算。
- (7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不包括車位及燈箱)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	158,559	83.9
空置	30,330	16.1
總計	188,889	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零四年六月三十日止年度	3,397	2.1	67,350	1.7	2	2.1
截至二零零五年六月三十日止年度	28,396	17.9	655,225	16.5	22	22.7
截至二零零六年六月三十日止年度	86,348	54.5	2,472,080	62.4	56	57.7
截至二零零六年九月三十日止三個月	40,418	25.5	769,260	19.4	17	17.5
總計	158,559	100.0	3,963,915	100.0	97	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (包括按 營業額收取 之租金) (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	30,853	19.4	791,875	20.0	28	28.9
截至二零零八年六月三十日止年度	48,532	30.6	1,527,540	38.5	50	51.5
截至二零零九年六月三十日止年度	49,575	31.3	1,194,700	30.1	15	15.5
截至二零一零年六月三十日止年度	29,599	18.7	449,800	11.4	4	4.1
總計	158,559	100.0	3,963,915	100.0	97	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (包括按 營業額 收取 之租金) (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	6,370	4.0	176,400	4.4	9	9.3
一年以上，最長兩年	68,767	43.4	2,198,365	55.5	72	74.2
兩年以上，最長三年	83,422	52.6	1,589,150	40.1	16	16.5
總計	158,559	100.0	3,963,915	100.0	97	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
14 香港新界上水智昌路3號上水中心商場平台及地庫之停車位及商業發展項目(包括所有商舖、餐廳及幼稚園)	上水中心為一項住宅發展項目，由一座樓高3層之商場／停車場(另設地庫停車場)，連同其上蓋之6幢住宅大廈所組成，於一九九三年落成。	該物業之商舖部份根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，總月租約港幣6,189,189元，不包括差餉、管理費、冷氣費及市場推廣費用。	港幣 2,190,000,000元	3.6%
粉嶺上水市地段第55號236,000份之60,572份	該物業包括該發展項目商場之所有舖位，可出租總面積合共約11,365.57平方米(122,339平方呎)，而淨面積總計約7,367.52平方米(79,304平方呎)。	多項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一至三年。		
	該物業亦包括設於該發展項目地庫及第一層之269個車位、28個貨車位及226個單車車位。該物業並包括設於該發展項目第一層之6個起卸位(每幢住宅大廈提供一個貨車起卸位供貨車停泊、起卸之用)。	該物業於二零零六年九月三十日之出租率約94.3%(不計車位)。		
	粉嶺上水市地段第55號根據新批租約第12406號持有，年期由一九八九年十月十六日計起至二零四七年六月三十日屆滿，每年政府地租為該項地段當時應課差餉租值之3%。	該物業之車位按月租／時租基準出租，二零零六年九月之總收入約港幣510,084元，不包括經營開支、差餉、政府地租及管理費。		

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為凱峯企業有限公司(50.55%)及崇景建業有限公司(49.45%) (以分權共有形式共同擁有)，並已有條件地同意將物業轉讓予Bayman Limited。

- (2) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記兩份日期分別為一九九零年十月三日及一九九二年八月十八日之批約修訂公函(參閱契約備忘錄第N246642號及第N277363號)所限。
- (3) 根據粉嶺／上水分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入及二零零六年九月每月停車場收入計算。
- (7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計許可證協議及車位)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	115,411	94.3
空置	6,928	5.7
總計	122,339	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零四年六月三十日止年度	24,010	20.8	622,160	10.1	3	2.4
截至二零零五年六月三十日止年度	24,392	21.2	1,407,626	22.7	32	25.6
截至二零零六年六月三十日止年度	37,544	32.5	2,675,080	43.2	64	51.2
截至二零零六年九月三十日止三個月	29,465	25.5	1,484,323	24.0	26	20.8
總計	115,411	100.0	6,189,189	100.0	125	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	43,538	37.7	1,947,058	31.5	36	28.8
截至二零零八年六月三十日止年度	50,701	43.9	2,695,708	43.6	63	50.4
截至二零零九年六月三十日止年度	16,740	14.5	1,265,323	20.4	24	19.2
截至二零一零年六月三十日止年度	4,432	3.9	281,100	4.5	2	1.6
總計	115,411	100.0	6,189,189	100.0	125	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	16,122	14.0	469,200	7.6	8	6.4
一年以上，最長兩年	46,763	40.5	3,505,001	56.6	97	77.6
兩年以上，最長三年	51,396	44.5	2,170,988	35.1	19	15.2
三年以上，最長四年	1,130	1.0	44,000	0.7	1	0.8
總計	115,411	100.0	6,189,189	100.0	125	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
15 香港新界元朗大棠路11號光華廣場多個部份(請參閱附註1)	光華廣場為一幢17層高(包括地庫及一層機電樓層，惟不計閣樓)之商業樓宇，於一九九八年落成。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年五月，總月租約港幣1,466,151元，不包括差餉、管理費及冷氣費。	港幣 458,000,000元	3.8%
丈量約份第120號地段第4015號45,000份之36,104份	該樓宇之地庫及一樓為商舖用途，地下則為商舖及起卸區。該樓宇之二樓為機電樓層，而三樓至十五樓為寫字樓用途。	多項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約一年。		
	該物業包括該樓宇地庫、地下、閣樓及一樓之所有商舖，以及該樓宇不同層數之多個寫字樓單位，可出租總面積合共約6,023.97平方米(64,842平方呎)，而淨面積總計約4,721.76平方米(50,825平方呎)。	該物業於二零零六年九月三十日之出租率約98.6%(包括閣樓，惟不包括平台及廣告牌)。		
	該物業亦包括13樓之平台，面積約16.35平方米(176平方呎)。	該物業之多個廣告牌按兩項許可證出租，為期二年或三年，最後之屆滿日期為二零零七年十二月，每月總許可證費用為港幣4,400元。		
	丈量約份第120號地段第4015號乃根據新批租約第4135號持有，年期由一九九三年五月二十五日計起至二零四七年六月三十日屆滿，每年政府地租為該地段當時應課差餉租值之3%。			

附註：

- (1) 該物業包括地下第1號至7號商舖(各附設閣樓)；八樓、九樓、十四樓及十五樓寫字樓單位；三樓第7號及8號寫字樓單位；五樓第2號至5號寫字樓單位；十一樓第1號至9號寫字樓單位；十二樓第2號至8號寫字樓單位；十三樓之寫字樓單位及該層附設之平台；CAC單位以及廣告板。
- (2) 該物業之登記擁有人為基駿發展有限公司(就三樓第8號寫字樓單位而言，將會轉讓予實盈置業有限公司)及實盈置業有限公司(就該餘下部份而言)。
- (3) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記兩份日期分別為一九九五年十月十二日及一九九八年四月二十三日之批約修訂公函(參閱契約備忘錄編號第YL650683號及第YL811797號)所限。
- (4) 根據元朗分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (5) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (6) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (7) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。
- (8) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(包括閣樓但不計平台及廣告牌)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	63,935	98.6
空置	907	1.4
總計	64,842	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	36,893	57.7	885,086	60.4	16	47.1
截至二零零六年六月三十日止年度	19,068	29.8	359,922	24.5	14	41.2
截至二零零六年九月三十日止三個月	7,974	12.5	221,143	15.1	4	11.7
總計	63,935	100.0	1,466,151	100.0	34	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	15,747	24.6	324,091	22.1	13	38.2
截至二零零八年六月三十日止年度	34,027	53.2	835,929	57.0	14	41.2
截至二零零九年六月三十日止年度	9,100	14.2	215,539	14.7	6	17.6
截至二零一零年六月三十日止年度	5,061	8.0	90,592	6.2	1	3.0
總計	63,935	100.0	1,466,151	100.0	34	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	2,569	4.0	44,448	3.0	2	5.9
一年以上，最長兩年	26,403	41.3	640,680	43.7	23	67.6
兩年以上，最長三年	34,963	54.7	781,023	53.3	9	26.5
總計	63,935	100.0	1,466,151	100.0	34	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
16 香港九龍尖沙咀漆咸道南 87-105號百利商業中心地下多間舖位(請參閱附註1)	百利商業中心為一幢20層高(包括地庫)之商業樓宇，於一九八二年落成。 該樓宇之地庫為商舖用途，地下至二樓劃為購物中心，而三樓至十八樓則為寫字樓用途。 該物業包括購物中心地下之60個商舖，可出租總面積合共約737.09平方米(7,934平方呎)，而淨面積總計約422.71平方米(4,550平方呎)。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零八年八月，總月租約港幣160,660元，不包括差餉、管理費、冷氣費及市場推廣費用。 其中一項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時之市值租金續租一年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約74.1%。	港幣 56,000,000元	3.4%
九龍內地段第10574、10211、10575、10518、10580、10160、10503、10526、10247及10616號26,600份之2,441份	九龍內地段第10574、10211、10575、10518、10580、10160、10503、10526、10247及10616號乃根據重批條件第11117、10318、11118、11125、11098、10312、11134、11053、10404及11243號分別持有，年期皆由一九零二年十二月二十五日計起為期150年。該等地段每年應付政府地租總額為港幣7,576元。			

附註：

- (1) 該物業包括地下1至13、17、36至48、50至69、71及73至84號之舖位。
- (2) 該物業之登記擁有人為新萬發展有限公司。
- (3) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記兩份日期同為一九七九年八月十三日及三份日期同為一九七九年十月十七日合共五份之批約修訂公函(請分別參閱契約備忘錄第UB1765380號及第UB1765381號以及第UB1776569號、第UB1782035號及UB1782036號)所限。

- (4) 根據尖沙咀分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業」之區域內。
- (5) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (6) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (7) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。
- (8) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	5,877	74.1
空置	2,057	25.9
總計	7,934	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	831	14.1	21,500	13.4	4	12.5
截至二零零六年六月三十日止年度	4,193	71.3	114,150	71.0	24	75.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	853	14.6	25,010	15.6	4	12.5
總計	5,877	100.0	160,660	100.0	32	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	1,648	28.0	45,300	28.2	10	31.3
截至二零零八年六月三十日止年度	3,594	61.2	97,100	60.4	20	62.5
截至二零零九年六月三十日止年度	635	10.8	18,260	11.4	2	6.2
總計	5,877	100.0	160,660	100.0	32	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	817	13.9	23,800	14.8	6	18.8
一年以上，最長兩年	5,060	86.1	136,860	85.2	26	81.2
總計	5,877	100.0	160,660	100.0	32	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
17 香港北角春秧街128號港逸軒地下A、B、E及F單位連後巷天井、地下C及D單位、1樓1號、2號(連同2樓A/C基座)及3號單位及廣告位 內地段第6715、6716、6717及6718號43,500份之7,116份	港逸軒為一幢26層高之綜合商住樓宇，於二零零三年落成。 該樓宇之地下及一樓為商舖用途，二樓為花園平台及兒童遊樂場，三樓至二十八樓作住宅用途(不設四樓、十四樓及二十四樓樓層)。 該物業包括地下及一樓之所有商舖，可出租總面積合共約658.31平方米(7,086平方呎)，而淨面積總計約508.45平方米(5,473平方呎)。 該物業亦包括地下四個後巷天井，總面積約23.60平方米(254平方呎)。 內地段第6715、6716、6717及6718號乃各自根據政府地契持有，年期由一九二一年九月五日計起為期75年(可續期75年)。每年政府地租總額為港幣62,868元。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年四月，總月租約港幣173,830元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約46.6%(不計後巷天井及廣告位)。 廣告位現為空置。	港幣 65,000,000元	3.2%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為展悅投資有限公司。
- (2) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記於二零零三年四月一日發出之一份不反對通知書(參閱契約備忘錄第UB8914721號)所限。

- (3) 根據北角分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期（如有）。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。
- (7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合（不計後巷天井及廣告位）之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積（平方呎）	佔總計之百分比
已租	3,302	46.6
空置	3,784	53.4
總計	7,086	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 （平方呎）	佔總計之 百分比	月租 （港幣元）	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零六年六月三十日止年度	3,101	94.0	157,830	90.8	3	75.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	201	6.0	16,000	9.2	1	25.0
總計	3,302	100.0	173,830	100.0	4	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 （平方呎）	佔總計之 百分比	月租 （港幣元）	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	816	24.7	58,000	33.4	1	25.0
截至二零零八年六月三十日止年度	660	20.0	6,500	3.7	1	25.0
截至二零零九年六月三十日止年度	1,826	55.3	109,330	62.9	2	50.0
總計	3,302	100.0	173,830	100.0	4	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	816	24.7	58,000	33.4	1	25.0
一年以上，最長兩年	861	26.1	22,500	12.9	2	50.0
兩年以上，最長三年	1,625	49.2	93,330	53.7	1	25.0
總計	3,302	100.0	173,830	100.0	4	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
18 香港北角水 星街28號耀 星華庭地下 1-9號舖位及 商業公用地 方及設施 內地段第 1366號F段第 2分段之A、 C及E段之餘 段及內地段 第1366號F段 第2分段之餘 段21,000份之 3,452份	耀星華庭為一幢27層 高之綜合商住樓宇， 於二零零一年落成。 該樓宇之地下為商舖 用途，一樓為會所及 花園平台，二樓至二 十六樓則屬住宅用 途。 該物業包括地下所有9 個舖位，可出租總面 積合共約392.60平方 米(4,226平方呎)，而 淨面積總計約306.67 平方米(3,301平方 呎)。 內地段第1366號乃根 據政府地契持有，年 期由一八九六年二月 二十四日計起為期999 年。每年政府地租為 港幣338元。	該物業之1號商舖目前 為空置。 該物業2號至9號商舖 根據為期三年之租約 出租，並於二零零八 年一月屆滿，每月租 金收入約港幣162,750 元，不包括差餉、冷 氣費及管理費，有關 租約附帶選擇權，讓 租戶於約滿後按屆時 市值租金續約三年。 該物業於二零零六年 九月三十日之出租率 為88.4%。	港幣 46,000,000元	4.3%

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為彩和發展有限公司及安協發展有限公司(以分權共有人形式共同擁有)。
- (2) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記一份日期為二零零二年五月八日之不反對通知書(參閱契約備忘錄第UB8684383號)所限。
- (3) 根據北角分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。

(7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	3,737	88.4
空置	489	11.6
總計	4,226	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況		
19 香港九龍紅磡蕪湖街118號俊暉華庭地下1-7號舖位及地下8號舖位及其天台、1樓1號及2號寫字樓單位、1-5號廣告位、商業公共地方及設施、私人樓梯及樓梯平台及保留部份	俊暉華庭為一幢20層高之住宅樓宇，建於一座3層高商業／花園平台之上，於二零零一年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，一樓為寫字樓／舖位，而三樓至二十二樓則為住宅單位。 該物業包括佔該樓宇地下全層之8個舖位及佔一樓全層之2個寫字樓單位，可出租總面積合共約801.28平方米(8,625平方呎)，而淨面積總計約559.55平方米(6,023平方呎)。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零九年九月，總月租約港幣88,683元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 其中一項租約附帶選擇權，讓租戶按月租港幣13,225元續約三年。 該物業於二零零六年九月三十日之出租率約100%(不計天台)。 該物業之廣告位目前為空置。	港幣 20,000,000元	5.3%
紅磡內地段第522、509、517、510、514、515及504號15,000份之3,216份	該物業亦包括一樓之平台，面積約56.02平方米(603平方呎)。 紅磡內地段第522號乃根據政府地契持有，年期由一八九七年九月十四日計起為期150年。每年政府地租為港幣34元。			

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值	估計淨物業 收益率
	紅磡內地段第509、 517、510、514、515 及504號乃根據重批條 件第10274、10340、 10273、10579、10356 及10224號持有，年期 由一八九七年九月十 四日計起為期150年。 有關地段每年應付政 府地租總額為港幣204 元。			

附註：

- (1) 該物業之登記擁有人為倍微置業有限公司(100份之80份)及港文發展有限公司(100份之20份)(以分權共有人形式共同擁有)。
- (2) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記七項同為一九九八年十一月十七日之批約修訂函件(參閱契約備忘錄第UB7616972號、第UB7616973號、第UB7616974號、第UB7616975號、第UB7616976號、第UB7616977號及第UB7616978號)所限。
- (3) 根據紅磡分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「住宅(甲類)」之區域內。
- (4) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (5) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (6) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入計算。
- (7) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計天台)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	8,625	100.0
空置	—	—
總計	8,625	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零五年六月三十日止年度	4,702	54.5	31,500	35.5	2	40.0
截至二零零六年六月三十日止年度	1,455	16.9	18,800	21.2	1	20.0
截至二零零六年九月三十日止三個月	2,468	28.6	38,383	43.3	2	40.0
總計	8,625	100.0	88,683	100.0	5	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	3,566	41.3	20,000	22.5	1	20.0
截至二零零八年六月三十日止年度	1,463	17.0	17,713	20.0	2	40.0
截至二零零九年六月三十日止年度	1,455	16.9	18,800	21.2	1	20.0
截至二零一零年六月三十日止年度	2,141	24.8	32,170	36.3	1	20.0
總計	8,625	100.0	88,683	100.0	5	100.0

租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
一年以上，最長兩年	327	3.8	6,213	7.0	1	20.0
兩年以上，最長三年	3,566	41.3	20,000	22.6	1	20.0
三年以上，最長四年	4,732	54.9	62,470	70.4	3	60.0
總計	8,625	100.0	88,683	100.0	5	100.0

			於二零零六年 九月三十日 現況下之 市場價值		估計淨物業 收益率
物業	概況及年期	佔用情況			
20 香港北角英皇道933號御皇臺地下多間舖位、廣告位及安全島、一樓第1至24號停車位、二樓第1至25號停車位及三樓第M1至M10號電單車位(請參閱附註1)	御皇臺為一幢36層高之綜合商住樓宇，附設停車場及休憩設施，於二零零二年落成。 該樓宇之地下為商舖用途，一樓至三樓為停車場設施，五樓為會所，六樓至三十九樓則為住宅用途(不設四樓、十四樓、二十四樓及三十四樓樓層)。	該物業根據多項不同年期之租約出租，最後之租約屆滿日期為二零零七年八月，總月租約港幣235,301元，不包括差餉、管理費及冷氣費。 其中兩項租約附帶選擇權，讓租戶於約滿後按屆時市值租金續約二至三年。	港幣 73,000,000元		5.0%
鰂魚涌海旁地段第4號C段1分段之餘段；鰂魚涌海旁地段第4號C段1分段之B段；鰂魚涌海旁地段第4號C段1分段之A段之餘段；鰂魚涌海旁地段第4號C段1分段A段之1段及鰂魚涌海旁地段第4號E段 13,000份之1,255份	該物業包括地下十一間舖位，可出租總面積合共約888.61平方米(9,565平方呎)，而淨面積總計約651.06平方米(7,008平方呎)。 該物業亦包括49個車位及10個電單車車位，設於該樓宇一至三樓全層。 鰂魚涌海旁地段第4號乃根據政府地契持有，年期由一九三一年四月二十七日計起為期75年，可續期75年。該地段有關部份每年政府地租為港幣60元。	該物業於二零零六年九月三十日之出租率約100.0%(不計車位)。 該物業之車位按月租及時租基準出租，二零零六年九月之總收入約港幣68,960元，不包括經營開支、差餉、政府地租及管理費。			

附註：

- (1) 該物業之商舖包括地下1號商舖；地下2號商舖連同一樓之空調位；地下3號商舖連同一樓之空調位；地下4號商舖連同一樓之空調位；地下5號商舖連同地下及一樓之空調位；地下6號商舖；地下7號商舖；地下8號商舖；地下9號商舖連同一樓之空調位；地下10號商舖及地下11號商舖。

- (2) 該物業之登記擁有人為傑運發展有限公司。
- (3) 該物業受(其中包括)已向土地註冊處登記於二零零二年五月九日發出之一份不反對通知書(參閱備忘錄第UB8684382號)所限。
- (4) 根據鰂魚涌分區計劃大綱圖，該物業位於被劃為「商業／住宅」之區域內。
- (5) 根據物業擁有人之租約之標準條款及條件，業主須負責該物業之結構性及外牆維修，而租戶則須負責該物業之內部維修。
- (6) 所呈報之租金為約定租金，並無考慮免租期(如有)。
- (7) 估計淨物業收益率乃按二零零六年九月之每月淨租金收入及二零零六年九月每月停車場收入計算。
- (8) 根據管理人提供之租務資料，吾等對現有租務組合(不計車位)之分析如下：

租用情況

類別	可出租總面積(平方呎)	佔總計之百分比
已租	9,565	100.0
空置	0	0.0
總計	9,565	100.0

租約開始之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
截至二零零四年六月三十日止年度	6,557	68.6	149,000	63.3	2	28.6
截至二零零五年六月三十日止年度	1,539	16.1	30,780	13.1	2	28.5
截至二零零六年六月三十日止年度	1,469	15.3	55,521	23.6	3	42.9
總計	9,565	100.0	235,301	100.0	7	100.0

租約屆滿之分析

年份	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
二零零六年九月三十日至二零零七年六月三十日	8,658	90.5	192,258	81.7	6	85.7
截至二零零八年六月三十日止年度	907	9.5	43,043	18.3	1	14.3
總計	9,565	100.0	235,301	100.0	7	100.0

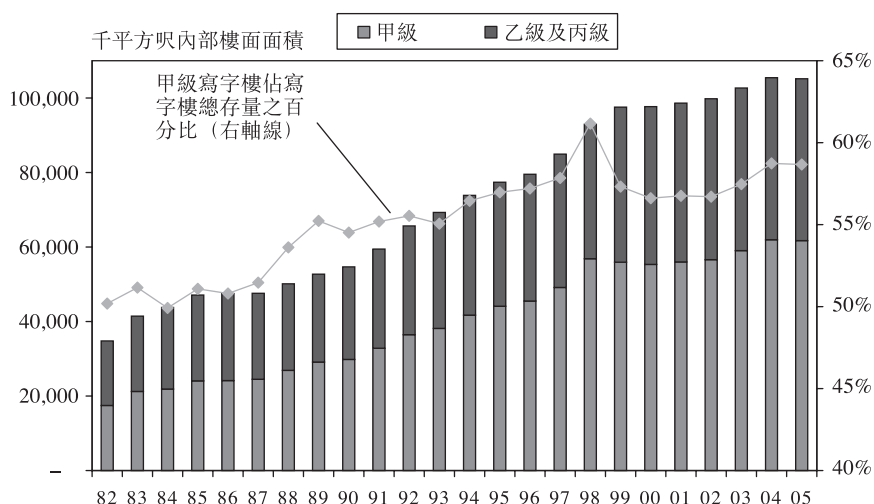
租約年期之分析

租約年期	可出租總面積 (平方呎)	佔總計之 百分比	月租 (港幣元)	佔總計之 百分比	租約數目	佔總計之 百分比
最長一年	562	5.9	12,478	5.3	2	28.6
一年以上，最長兩年	2,446	25.6	73,823	31.4	3	42.8
兩年以上，最長三年	6,557	68.5	149,000	63.3	2	28.6
總計	9,565	100.0	235,301	100.0	7	100.0

寫字樓市場概覽

存量

一九八二年至二零零五年寫字樓之存量(按級別劃分)



資料來源：差餉物業估價署

根據差餉物業估價署之資料，於二零零五年底¹，香港寫字樓總存量約1.05億平方呎，對比一九八二年²之3,500萬平方呎。寫字樓存量之高速增長乃由於香港製造業擴展至珠江三角洲，而香港已發展成為區內之服務中心，對甲級寫字樓之需求殷切。

於二零零五年底，甲級寫字樓共約6,200萬平方呎，佔寫字樓總存量之59%。此外，乙級寫字樓及丙級寫字樓分別約佔2,600萬平方呎及1,700萬平方呎。

1. 差餉物業估價署於一九九九年重新釐定寫字樓之整體級別，導致甲級寫字樓存量減少7%而乙級與丙級寫字樓分別增加13%及10%。

2. 差餉物業估價署所報之所有面積為「內部可出租總面積」，定義為有關單位牆壁(或與毗連單位的共用牆)向內的一面所圍繞之全部面積。

租金走勢

一九九二年第一季至二零零六年第三季乙級寫字樓租金指數



資料來源：差餉物業估價署

*臨時數字

乙級寫字樓租金於一九九四年升至最高水平後下滑至二零零三年。受惠於整體經濟情況改善，該寫字樓市場於一九九七年至二零零零年出現短暫復甦。二零零三年第三季沙士爆發令乙級寫字樓租金降至近期谷底。

根據差餉物業估價署之臨時數字，乙級寫字樓之平均租金已連續十二個季度上升，即二零零三年第三季末至二零零六年第三季末間上升約57%。此乃該寫字樓市場自一九九四年高峰以來最為持久及強勁之升勢。

供應量

一九九七年以後經濟情況失色以及缺乏可供發展之地盤，成為發展商參與物業發展活動之障礙。結果，寫字樓新供應於二零零零年跌至低位。二零零零年至二零零四年間寫字樓平均落成量約為200萬平方呎，分別遠低於一九九零年至一九九四年間(平均約460萬平方呎)及一九九五年至一九九九年間(平均約480萬平方呎)之五年平均數。

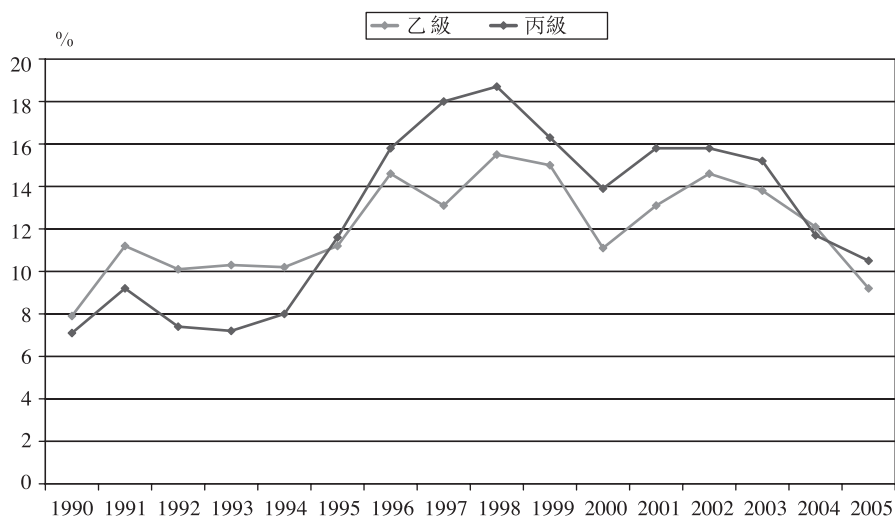
一九九零年至二零零四年間之寫字樓新供應中，甲級項目佔約70%。自二零零零年以來，非甲級項目寥寥可數，二零零零年至二零零四年間乙級與丙級項目落成量降至僅佔總供應量之兩成以下。新落成之非甲級項目不足，可能是導致乙級寫字樓租金趨勢相對保持穩定之原因。

預期未來數年寫字樓新供應維持於低水平，特別是位於中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀核心地區之甲級寫字樓。預期二零零五年至二零零九年間，各級寫字樓新供應量約達950萬平方呎或每年190萬平方呎，低於二零零零年至二零零四年間寫字樓供應量之五年平均數之200萬平方呎。特別要指出的是，預期於二零零八年，當多個大型項目如港島東中心(港島東)及巧明街(觀塘)落成後，新供應將大幅增加。儘管如此，該年之供應量總數仍低於一九九零年代大部份時間之水平。

在950萬平方呎供應量之中，預期甲級寫字樓所佔比例超過90%，預期未來數年較低級別寫字樓項目之市佔率將會逐步下降。

空置率

一九九零年至二零零五年乙級及丙級寫字樓之空置率



資料來源：差餉物業估價署

由二零零二年起，乙級寫字樓之平均空置率開始向下，截至二零零五年底約9%，而截至二零零五年底丙級寫字樓之空置率亦跌至11%。

二零零五年寫字樓空置率(按地區及級別劃分)

地區	甲級	乙級	丙級	總數
百分比				
中環	6.5	6.5	12.3	7.0
灣仔／銅鑼灣	6.7	8.7	8.3	7.6
尖沙咀	5.2	7.4	5.2	5.8
北角／鰂魚涌	8.6	10.0	7.4	8.8
官塘	6.9	8.8	6.6	7.0
深水埗	3.8	26.0	7.1	10.4
總數	8.1	9.2	10.5	8.7

資料來源：差餉物業估價署

由於寫字樓需求強勁，所有主要商業區之可供應存量急速下降。

非核心寫字樓地區分析

甲級寫字樓發展商已嘗試滿足優質寫字樓之需求，而有關需求則與香港經濟增長同步向上。然而，中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀³等已發展地區之發展規限，局限了該等地區之發展能力，造就了一些重要的二線市場在過去十年於非核心地區之崛起。

以存量規模計港島東為最重要之非核心商業區。該區於一九九零年代初開始發展，該區甲級寫字樓存量由一九九零年至二零零五年底上升超過11倍，由55萬平方呎升至約630萬平方呎。

自一九八零年代起本港製造業遷移至中國，留下大量工業用地，由一九九零年代起政府採取措施放寬工業地皮用途之限制，為傳統工業區如九龍灣、官塘、長沙灣及荃灣引入更多商業元素。該等地區之中已有部份逐步轉型至重要非核心寫字樓地區。

³ 中環、灣仔／銅鑼灣及尖沙咀被視為核心地區，而其他地區則被視為非核心地區。

自一九九零年代中期起，東九龍(包括觀塘及九龍灣)已由傳統工業區發展為新興商業地區。該區甲級寫字樓存量由一九九二年之52萬平方呎升至二零零五年之500萬平方呎，即複合年增長率約19%。

長沙灣為香港其中一個歷史最悠久之工業中心。早年，紡織、製衣、服裝、布匹及副食品等工業均集中於該區。於二零零五年底，該區之甲級寫字樓存量總數約130萬平方呎，比對一九九零年約為60萬平方呎。

前景

預計寫字樓市場整體上將因為樂觀之經濟前景而受惠。預期二零零六年至二零一零年期間本地生產總值實際增長平均每年約為5.1%，因而預期寫字樓之需求將持續高企。然而，估計新供應量不足以滿足需求，可能導致空置率進一步下跌。

儘管香港經濟大體上已完成由製造業轉往服務業之結構性轉型，但香港製造商將繼續利用珠江三角洲地區經營成本較低之優勢，並藉著香港優秀之商業服務技術、基建設施及國際貿易之經驗，積極拓展其業務。該等租戶成為乙級及非核心區甲級寫字樓樓宇之主要租戶。

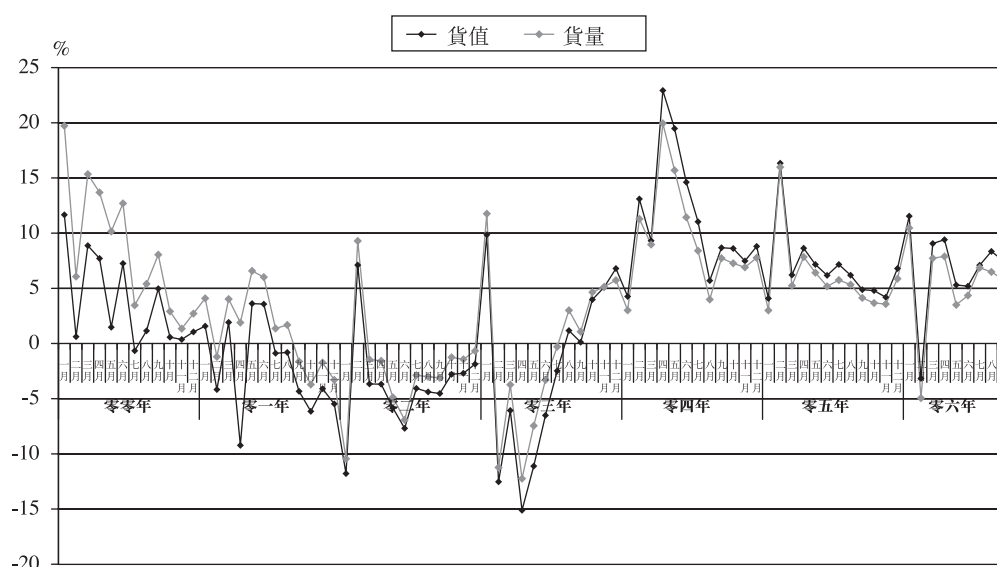
與此同時，預計金融行業及相關商業服務將從珠江三角洲地區經濟增長中獲益，區內對個人銀行、貿易融資、集資活動、法律及會計等較高級服務之需求日益增加。儘管來自該等行業之租戶一向追求核心商業區之甲級寫字樓，惟可供應量緊絀加上未來供應有限，料或驅使有關租戶考慮非核心地區甚至乙級寫字樓作為另類選擇。

零售市場概覽

零售銷售貨值

香港零售市場自二零零三年中開始復甦。自二零零三年八月以來零售業銷售總貨價值連續29個月上升，這種持續增長之情況乃一九九五年以來所未見。二零零五年零售銷售總額繼二零零四年錄得強勁年增長率10.8%後，上升約6.8%。今年以來零售銷售表現令人滿意。二零零六年首九個月，零售銷售貨值及貨量分別較上年同期上升6.8%及5.6%，反映本地消費開支及旅客消費開支仍然強勁。

二零零零年一月至二零零六年九月零售銷售貨值及貨量之按年變動



資料來源：統計處

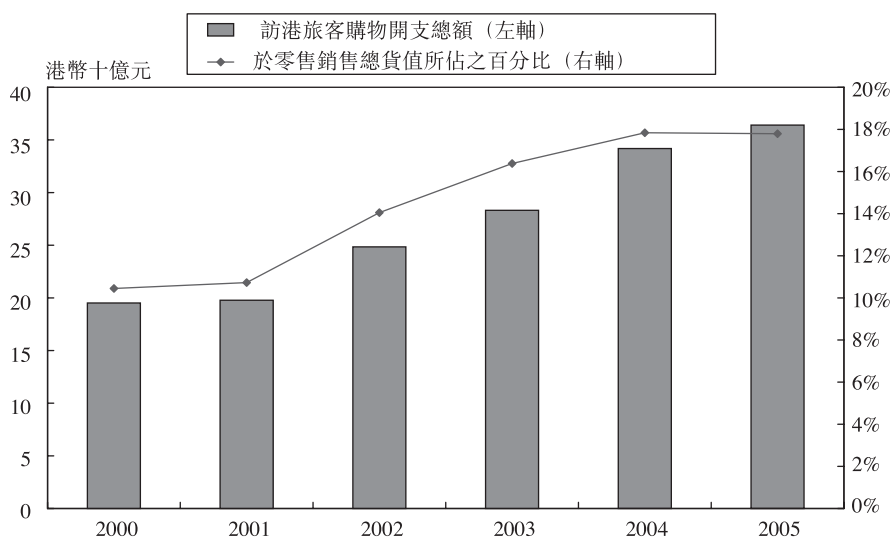
* 臨時數字

零售市場復甦受惠於經濟基礎強勁。就業前景改善、可分配收入上升、消費氣氛樂觀以及資產價值上升推動本地開支。與此同時，訪港旅客人數上升，特別是來自中國內地之旅客（目前佔訪港旅客總數及旅遊開支逾50%），自二零零三年中期以來一直對零售市場產生正面影響。

中國內地旅客成強勁支持

旅客向來是零售市場之重要支柱。二零零五年，訪港旅客總數達2,340萬人次，較二零零四年增長7%。個人遊計劃實施以來令中國內地旅客湧至，進一步增強旅遊業對香港零售業之重要性，而二零零五年零售銷售總貨值中訪港留宿旅客購物開支佔18%。

二零零零年至二零零五年訪港旅客購物開支佔零售銷售總貨值之百分比

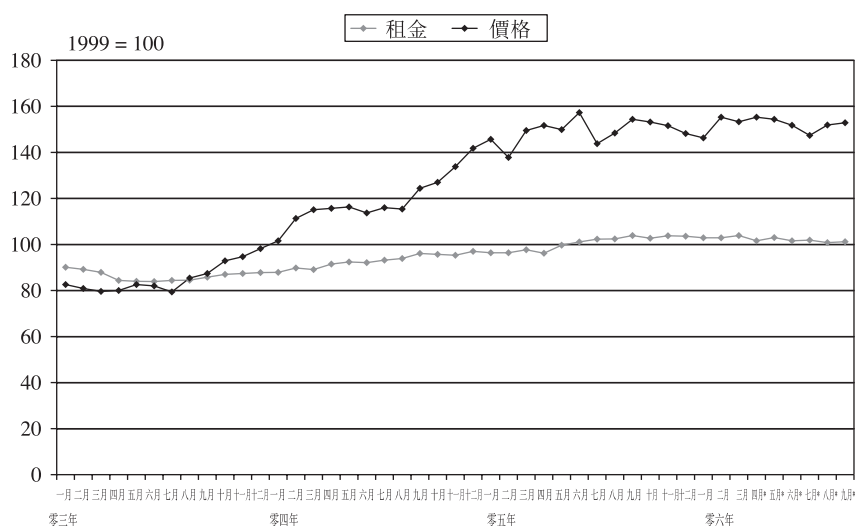


資料來源：香港旅遊發展局、統計處

價格與租金之變動

市場對訪港旅客開支寄望甚殷，加上香港迪士尼樂園開幕，導致零售商對零售空間之需求大增，特別是銅鑼灣、旺角及尖沙咀等核心零售區。根據差餉物業估價署之資料，由二零零三年六月至二零零六年九月止，整體零售租金上升21%。

二零零三年一月至二零零六年九月私人零售價格及租金指數



資料來源：差餉物業估價署

*臨時數字

與此同時，具競爭力之資金成本與租金升幅強勁，令二零零四年至二零零五年初零售業之投資氣氛熾熱，由二零零三年七月至二零零六年九月之平均價格升幅為93%。然而，二零零五年中起利率上升冷卻了投資者之興趣。根據差餉物業估價署之資料，二零零六年首九個月錄得3,322宗私人商業樓宇成交，較二零零五年同期減少差不多50%。

城郊零售市場趨勢

一九八二年至二零零五年期間，私人商業單位存量總面積之複合年增長率為2.9%，而新界之次級市場迅速擴大則為增長之主要動力。該趨勢與香港政府之城市發展政策息息相關，尤其是自一九七零年代以來新市鎮之發展，使新界之自然及經濟面貌煥然一新。

新市鎮項目發展始於一九七三年，而荃灣、沙田及屯門獲選為首批發展之地區。二零零三年，新界已有九個已發展之新市鎮，約有320萬居民，或佔香港人口總數之46%。基建配套改善、生活質素較佳以及生活開支較低，遂吸引居民遷往該等原為鄉效地區之新市鎮。

對傳統地區徹底重建之計劃，因地盤之共有業權、基礎設施之承受能力、環保標準較高、填海範圍有限及人口過度擠迫等問題而受到限制。所以，預計到二零一零年落成之新增購物中心，多數位於新填海地區或新市鎮內。

前景

最近，利率上升以及零售商之經常性開支整體向上已令零售市場冷卻，而迪士尼樂園對零售及酒店行業之影響仍屬未知之數。中國內地旅客數目仍為支持零售市場之關鍵因素。然而，根據近期統計數字，中國內地旅客之增長率及其人均消費已逐漸溫和。但是，令人鼓勵的是來自其他國家之旅客數目高速增長。此外，個人遊計劃擴充亦有助零售業健康增長。未來零售業得以進一步增長，很大程度上視乎本地消費改善（料受就業市場穩定推動、薪金增長以及通脹預期）。美國聯邦儲備局於最近期之會議上並無將利率調高，資金成本穩定應有助提高零售物業之吸引力。